



## Gemeinde Lemwerder

### Vorbereitende Untersuchungen ,Eschhofsiedlung‘



**14. Mai 2014**

**re.urban** Stadterneuerungsgesellschaft mbH



Escherweg 1  
Postfach 3867  
26028 Oldenburg

Telefon 0441/97 17 4 80  
Telefax 0441/97 17 4 73

[info@re.urban.de](mailto:info@re.urban.de)

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>Vorbemerkung</b> .....	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Zusammenfassung der Ergebnisse</b> .....	<b>5</b>
2.1	Situation im Untersuchungsgebiet - Eschhofsiedlung.....	5
2.2	Entwicklungskonzept - Eschhofsiedlung.....	5
<b>3</b>	<b>Die Untersuchungsgebiete</b> .....	<b>6</b>
3.1	Lage, Abgrenzung und Größe der Untersuchungsgebiete .....	6
3.1.1	Untersuchungsgebiet 1 / Stedinger Straße .....	6
3.1.2	Untersuchungsgebiet 2 / Eschhofsiedlung .....	7
3.2	Übergeordnete Planaussagen.....	7
3.2.1	Flächennutzungsplanung .....	8
3.2.2	Bebauungspläne .....	9
3.3	Grundlagen der Untersuchung .....	10
<b>4</b>	<b>Eschhofsiedlung</b> .....	<b>11</b>
4.1	Entwicklung des Untersuchungsgebietes .....	11
<b>5</b>	<b>Bevölkerung, Altersstruktur, soziale Infrastruktur - Eschhofsiedlung</b> .....	<b>14</b>
5.1	Bevölkerung, Altersstruktur .....	14
5.2	Ausstattung mit sozialer Infrastruktur .....	15
<b>6</b>	<b>Städtebauliche und bauliche Struktur – Eschhofsiedlung</b> .....	<b>16</b>
6.1	Nutzungsstruktur .....	16
6.2	Erschließungsstruktur – Straßen, Wege, Parken .....	16
6.3	Gebäudestruktur .....	20
6.3.1	Wohngebäude .....	20
6.3.2	Nicht-Wohngebäude .....	25
6.4	Wohnungsangebot im Untersuchungsgebiet.....	26
6.5	Miethöhen .....	27
6.6	Leerstand .....	27
6.7	Freiraumsituation .....	27
6.7.1	Öffentliche Freiflächen .....	27
6.7.2	Private Freiflächen .....	27
6.8	Eigentümerstruktur.....	30
6.9	Denkmalschutz.....	31
6.10	Das Wohnen ergänzende Einrichtungen / Angebote.....	31
6.11	Sonstiges .....	32
<b>7</b>	<b>Zusammenfassung: Missstände und Handlungsbedarf - Eschhofsiedlung</b> .....	<b>33</b>
7.1	Mängel in der Nutzungsstruktur .....	33
7.2	Bauliche Mängel / Modernisierungsbedarf .....	34
7.3	Mängel in der Freiraum- und Erschließungsstruktur.....	36
<b>8</b>	<b>Ziele für die Entwicklung: Erneuerungskonzept / integriertes Handlungskonzept - Eschhofsiedlung</b> .....	<b>41</b>
8.1	Städtebauliche Entwicklung .....	41
8.2	Umgang mit den Wohngebäuden / Weiterentwicklung des Wohnens.....	43
8.3	Soziale Entwicklung / soziale Infrastruktur .....	43
8.4	Fortschreibung / Konkretisierung der Planung, weitere Vorbereitung.....	44
8.5	Beteiligung der Betroffenen, Öffentlichkeitsarbeit .....	44
8.6	Begleitung des Verfahrens / Quartiersmanagement.....	44

<b>9</b>	<b>Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht - Eschhofsiedlung</b>	<b>45</b>
<b>10</b>	<b>Empfehlungen für das weitere Verfahren - Eschhofsiedlung</b>	<b>47</b>
10.1	Vorschlag zur Abgrenzung des Maßnahmegebietes	47
10.2	Sanierungsverfahren	48
<b>11</b>	<b>Erforderlichkeit und Dringlichkeit der Sanierung - Eschhofsiedlung</b>	<b>51</b>
<b>12</b>	<b>Beteiligung der Träger öffentlicher Belange - Eschhofsiedlung</b>	<b>52</b>
<b>13</b>	<b>Information und Beteiligung der Bürger - Eschhofsiedlung</b>	<b>54</b>
<b>14</b>	<b>Anhang 1 - Karten</b>	<b>56</b>
<b>15</b>	<b>Anhang 2 – Protokolle der Informationsveranstaltungen am 6.5.2014</b>	<b>66</b>
<b>16</b>	<b>Anhang 3 – Grundrisse - Eschhofsiedlung</b>	<b>70</b>
16.1	Grundrisse – Bestand	70
16.2	Grundrisse- Entwicklungsperspektiven	74

## **1 Vorbemerkung**

Der Rat hat am 26.09.2013 für die Bereiche der Stedinger Straße und der Eschhofsiedlung den Beginn von Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB beschlossen.

Anlässe für diese Untersuchungen sind:

- für die Stedinger Straße ein zunehmender Leerstand in den gewerblichen Einheiten verbunden mit der Gefahr von Versorgungslücken in bestimmten Segmenten sowie auch baulichen Desinvestitionsprozessen
- für die Eschhofsiedlung erhebliche bauliche und städtebauliche Missstände, die in den letzten Jahren zu zunehmenden Leerständen und abnehmender Akzeptanz des Wohnungsangebotes geführt haben

Die Vorbereitenden Untersuchungen sollen die städtebaulichen Missstände im Detail aufzeigen und Handlungsansätze für ihre Beseitigung bzw. Minderung formulieren.

Zweck der Vorbereitenden Untersuchungen ist es, für die Gebiete Entwicklungskonzepte zu erarbeiten und für die Förderung in den Programmen „Soziale Stadt“ bzw. ggf. „Stadtumbau-West“ (Eschhofsiedlung) sowie „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ (Stedinger Straße) anzumelden.

## **2 Zusammenfassung der Ergebnisse**

Im Jahr 2014 wird zunächst der Antrag für die Eschhofsiedlung für das Programmjahr 2015 eingereicht; voraussichtlich im Jahr 2015 folgt dann die Antragstellung für das Teilgebiet „Stedinger Straße“. Die Darstellung der zusammenfassenden Ergebnisse beschränkt sich daher auf das Gebiet Eschhofsiedlung.

### **2.1 Situation im Untersuchungsgebiet - Eschhofsiedlung**

Das Untersuchungsgebiet ist in erheblichem Umfang durch bauliche Mängel an den Wohngebäuden sowie Mängel in der Wohnungsstruktur insgesamt gekennzeichnet (z.B. ungünstige Wohnungsgrundrisse, nicht zeitgemäße Standards, mangelnde Barrierearmut, fehlende Balkone).

Hinzu kommen Mängel im Wohnumfeld: In Teilen gibt es keine wohnungsbezogenen Außenflächen, das Parken findet weitgehend ungeordnet statt, es fehlen Abstellmöglichkeiten für Fahrräder, Mülltonnen usw.. Öffentliche Freiflächen sind kaum vorhanden und die Übergänge in die angrenzende Grünzone mit Sport- und Freizeitstätten ungenügend.

Die Erschließung ist nicht barrierefrei, in den Straßenräumen liegen gestalterische sowie funktionale Mängel vor.

Ausgehend von seiner zentralen Lage im Ort stellt das Wohnungsangebot im Untersuchungsgebiet ein wichtiges Potenzial an zentrumsnahen Mietwohnungen dar. Die Entwicklung der Gebäude und Wohnungen hin zu einem der Nachfrage angepassten Angebot ist daher wichtiges Entwicklungsziel.

### **2.2 Entwicklungskonzept - Eschhofsiedlung**

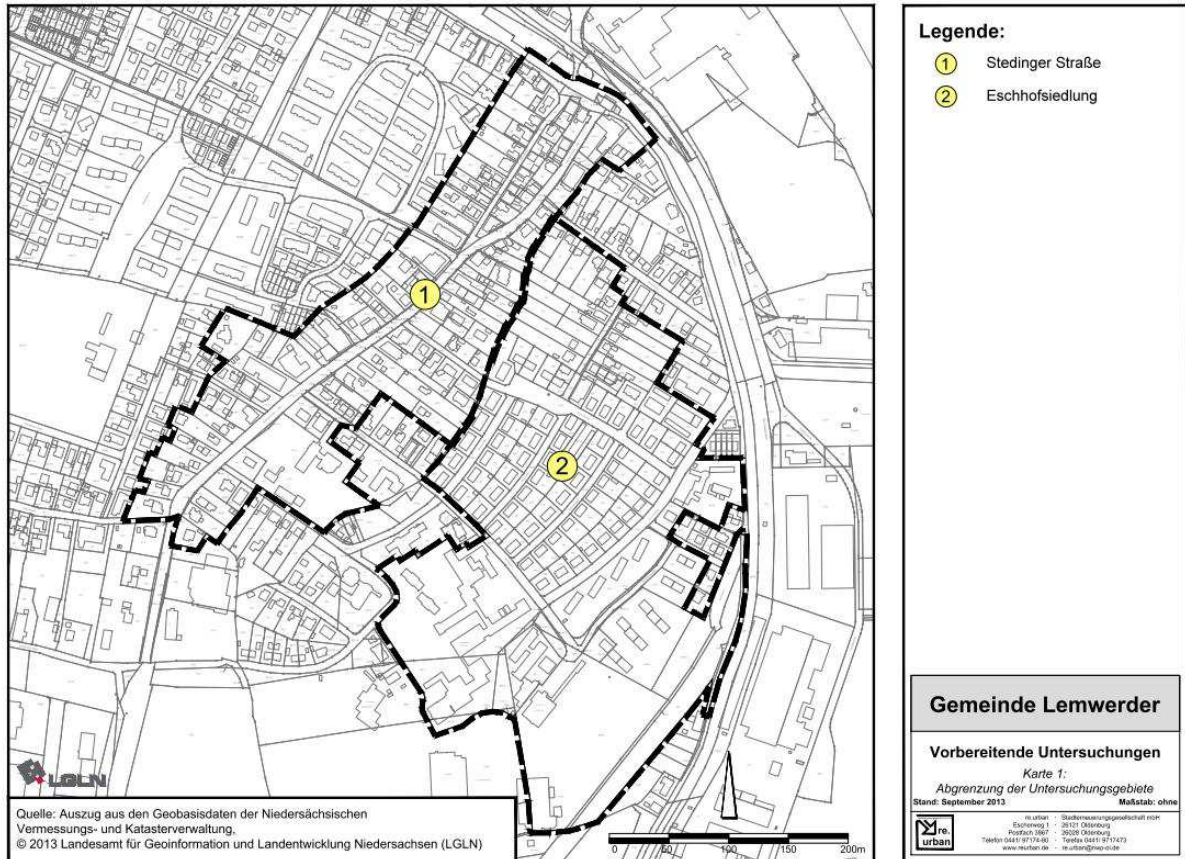
Ziel für die Erneuerung der Eschhofsiedlung ist die Stabilisierung und Weiterentwicklung des Gebietes als innerörtliches Wohngebiet.

Die Modernisierung der Gebäude sowie in Teilen auch der Abriss und Neubau von Angeboten, die im Bestand nicht geschaffen werden können, stellt ein zentrales Thema der Erneuerung dar. Der Umgang mit der historischen Siedlung soll dabei so erfolgen, dass diese als Siedlung erkennbar bleibt; auch die baulichen Charakteristika der Gebäude sollen erhalten bleiben.

Flankierend sind soziale Maßnahmen wie z.B. die Einrichtung von Räumen für den Stadtteil sowie Maßnahmen zur Aufwertung des Wohnumfeldes (privat und öffentlich) vorgesehen. Während bei den privaten Flächen maßgeblich die Verbesserung der Nutzbarkeit durch die Bewohner angestrebt wird, ist im öffentlichen Raum eine Umgestaltung der öffentlichen Verkehrsräume (v.a. Straßen / Wege), eine Verbesserung der Freiraumsituation und eine Behebung der Mängel in der Nutzungsstruktur vorgesehen.

### 3 Die Untersuchungsgebiete

#### 3.1 Lage, Abgrenzung und Größe der Untersuchungsgebiete



##### 3.1.1 Untersuchungsgebiet 1 / Stedinger Straße

Das Untersuchungsgebiet Stedinger Straße liegt im Zentrum des Ortsteils Lemwerder – beiderseits der Ortsdurchfahrt Stedinger Straße (L885).

Es wird nördlich und südlich durch die Querstraßen Am Schaart und Wiesenstraße begrenzt. Die westliche und östliche Abgrenzung verläuft entlang der hinteren Grundstücksgrenzen der „ersten Reihe“ entlang der Stedinger Straße (L885) (inklusive hinterliegende Grundstücke, die von der Stedinger Straße aus erschlossen werden).

Das Untersuchungsgebiet umfasst öffentliche Einrichtungen, Dienstleistungsangebote und Einzelhandelseinrichtungen, es handelt sich um das gewachsene Ortszentrum – auch wenn heute nicht mehr alle zentralen Funktionen hier angesiedelt sind.

Das Untersuchungsgebiet Stedinger Straße ist 11,23 ha groß.

**Die Fertigstellung der Vorbereitenden Untersuchungen / Antragstellung auf Aufnahme in die Förderung ist für das Programmjahr 2016 vorgesehen; der Antrag wird zum 1.6.2015 vorbereitet.**

### 3.1.2 Untersuchungsgebiet 2 / Eschhofsiedlung

Das Untersuchungsgebiet Eschhofsiedlung liegt im Ortsteil Lemwerder östlich an das Untersuchungsgebiet Ortsmitte angrenzend.

Das Gebiet wird nördlich durch die Mühlenstraße und südlich durch die (ehemalige) Bahnanlage begrenzt. Die westliche Grenze verläuft entlang des Lemwerder-Zuggrabens, die östliche entlang der Mühlen- und Deichstraße.

Das Untersuchungsgebiet umfasst das Wohngebiet „Eschhofsiedlung“, angrenzende Wohnbebauung sowie infrastrukturelle Einrichtungen wie die Eschhofschule, Kindergarten und Wohnheim des CVJM, kommunale Sporteinrichtungen /-anlagen (Schwimm- und Turnhalle, Tennishalle) und den Wohnmobilstellplatz (vgl. auch Abbildung 7 / S. 17).

Die Größe des Untersuchungsgebietes liegt bei 16,85 ha.

### 3.2 Übergeordnete Planaussagen

Eine ausführliche Darstellung der Aussagen im

- Landesraumordnungsprogramm
- INTRA - Interkommunales Raumstrukturkonzept Region Bremen (2004)
- Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) Landkreis Wesermarsch 2003

finden sich im ISEK.

Im Hinblick auf die Untersuchungsgebiete lassen sich folgende Zusammenhänge herstellen:

Im **INTRA** wird im Zusammenhang der Stärken / Schwächen-Darstellung für den gesamten Landkreis Wesermarsch formuliert:

Schwächen:

u.a.: kein Image als hochwertiger Wohnstandort

Ansätze zur Weiterentwicklung:

u.a.: Verbesserung des Wohnwertes der einzelnen Wohnstandorte

Im INTRA wird weiterhin darauf verwiesen, dass die gewachsenen Ortszentren teilweise ihre Versorgungsfunktion nur eingeschränkt erfüllen können – hier wird Lemwerder ausdrücklich als „defizitär“ benannt - und dass z.B. die Gemeinden Lemwerder und Berne stark auf den Bremer Norden (und nicht auf das Bremer Zentrum) orientiert sind.

Im **Regionalen Raumordnungsprogramm** werden Ziele und Aufgaben für einzelne Gemeinden / Orte, im Landkreis Wesermarsch, so auch für Lemwerder, definiert (Auszüge):

#### Zentralörtliche Funktion:

Der Hauptort Lemwerder ist nach RROP das Grundzentrum der Gemeinde Lemwerder, d.h. hier sollen Angebote und Funktionen für die ansässige Bevölkerung sichergestellt werden. Als Grundzentrum hat der Hauptort Lemwerder eine gegenüber anderen Orten des Kreis- und Gemeindegebietes herausgehobenen Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeit.

#### Siedlungsentwicklung

Die Siedlungsstruktur ist auf das zentralörtliche System auszurichten, sodass überall im Landkreis, die zentralen Einrichtungen nach dem jeweiligen Bedarf, zu erreichen sind.

Wohnbauland ist so auszuweisen, dass es sich an der vorhandenen Infrastruktur orientiert und in räumliche Zuordnung zu den Arbeitsstätten steht (1.5.04). Innerhalb des Ordnungsraums Bremen<sup>1</sup> ist die Siedlungsentwicklung auf den SPNV-Haltepunkt Berne und den Ort Lemwerder auszurichten (1.5.03). Innerhalb der Gemeinde Lemwerder sind Lemwerder-West und Deichshausen-West als Vorranggebiete für Siedlungsentwicklung ausgewiesen (1.5.07). Zudem kommt dem Ortsteil Bardewisch eine Bedeutung als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe "Ländliche Siedlung" zu (1.5.07).

#### Wirtschaftsentwicklung

Aufgrund der standortgebundenen Entwicklungspotenziale kommt der Gemeinde Lemwerder neben den Städten Brake, Nordenham und Elsfleth innerhalb des Landkreises eine Bedeutung als „Standort mit Schwerpunktaufgabe für die Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“ zu (3.1.05). Damit ist sind folgende Maßnahmen verbunden:

- „Maßnahmen zur Bereitstellung von Industrie- und Gewerbeflächen“
- „Erhöhung des Angebots an vielfältigen Arbeitsplätzen“
- „Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrsverhältnisse, der wirtschaftsnahen Infrastruktur, der Aus- und Fortbildung“
- „Sicherstellung ausreichender Wohnbaulandflächen und bedarfsgerechte Wohnraumversorgung für die dort voraussichtlich arbeitende Bevölkerung“

### **3.2.1 Flächennutzungsplanung**

Als Planungsgrundlage gilt auf Ebene der Gemeinde Lemwerder aktuell ist der Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1982, sowie rund 15 darauf basierende FNP-Änderungen. Eine Neuaufstellung des FNP befindet sich – unter dem Titel Flächennutzungsplan 2025 – in Bearbeitung.

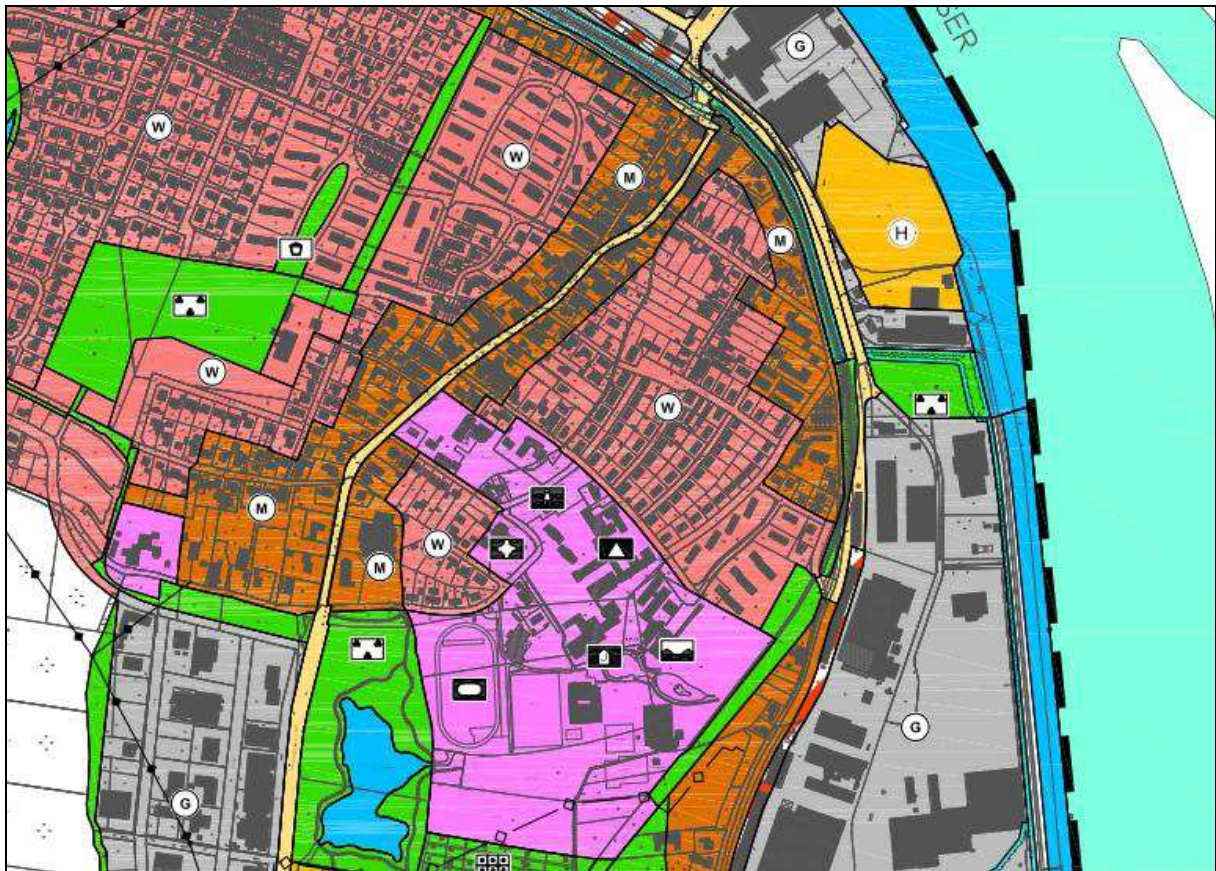
- Stedinger Straße: Gemischte Bauflächen, in zweiter Reihe auch Wohnbauflächen
- Eschhofsiedlung: Wohnbauflächen, Gemeinbedarfsflächen, Grünflächen, in den Randbereichen kleine Mischgebiete

---

<sup>1</sup> Der Landkreis Wesermarsch ist gem. LROP den drei Ordnungsräumen Bremerhaven, Bremen und Oldenburg zugeordnet – die Gemeinde Lemwerder liegt – ebenso wie die Gemeinde Berne – im Ordnungsraum Bremen



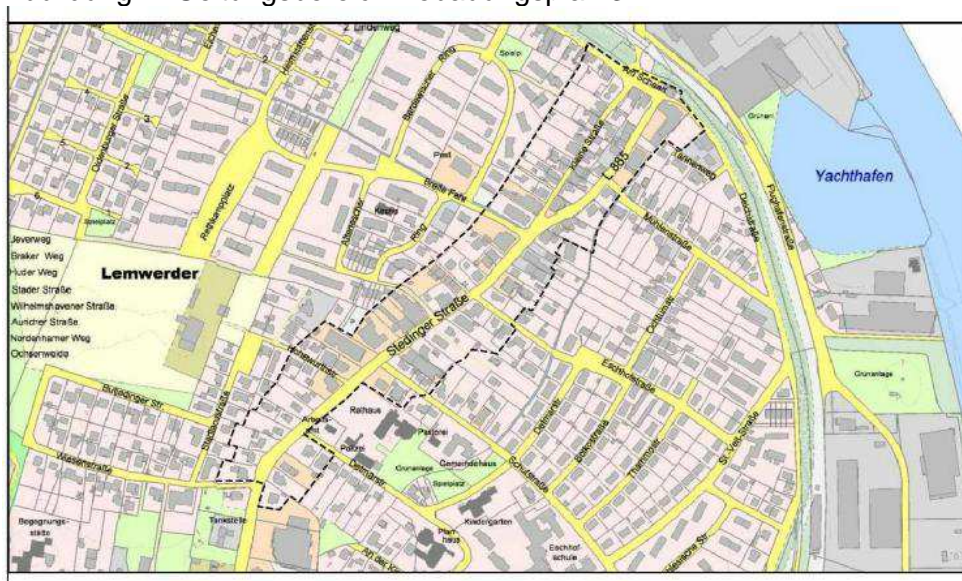
Abbildung 1 : Auszug aus dem Flächennutzungsplan-Entwurf



### 3.2.2 Bebauungspläne

Einen Bebauungsplan gibt es für den Bereich **Stedinger Straße**; der Geltungsbereich ist weitgehend identisch mit dem Untersuchungsgebiet.

Abbildung 2: Geltungsbereich Bebauungsplan 32



Der Bebauungsplan trifft folgende Festsetzungen:

**§ 1 Geltungsbereich der Satzung**

Der Geltungsbereich der Satzung ist dem nebenstehenden Lageplan im Maßstab 1: 2000 ersichtlich.

**§ 2 Ausschluss von Nutzungen**

Gemäß § 9 (2a) BauGB sind im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung folgende Arten von Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetrieben nicht zulässig:

1. Spiel- und Automatenhallen sowie Erweiterungen bereits bestehender Spiel- und Automatenhallen;
2. Nachtlokale und Vorführ- sowie Geschäftsräume, deren Zweck auf die Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist;
3. Wettbüros;
4. Swinger-Clubs;
5. Einzelhandelsbetriebe mit überwiegenderem Angebot an Sex- und Erotikartikeln (Sex-shops);
6. Diskotheken

**§ 3 Überbaubare Flächen**

Gemäß § 23 BauNVO ist im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung bei Bedarf eine Bautiefe von 50m zulässig. Zu ermitteln ist ab der Grundstücksgrenze, die an der äußeren Fahrbahnkante der zugehörigen Erschließungsstraße (Stedinger Straße oder Kleine Straße) liegt.

Für den Bereich der **Eschhofsiedlung** gibt es keinen Bebauungsplan.

### 3.3 Grundlagen der Untersuchung

Die Ergebnisse der Untersuchung stützen sich auf:

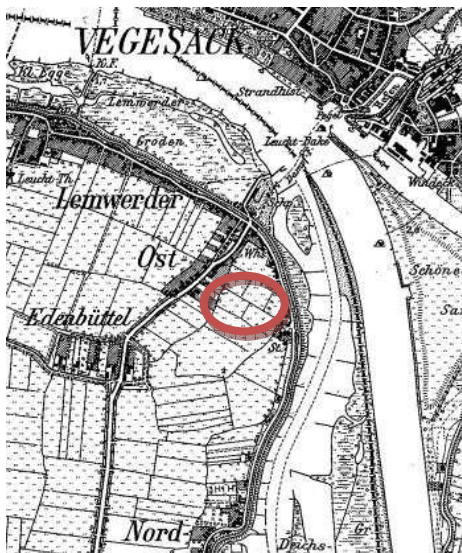
- statistische Unterlagen
- Bestandsaufnahmen vor Ort (Herbst 2013).
- Informationen Eigentümer
- Informationen der Verwaltung

## 4 Eschhofsiedlung

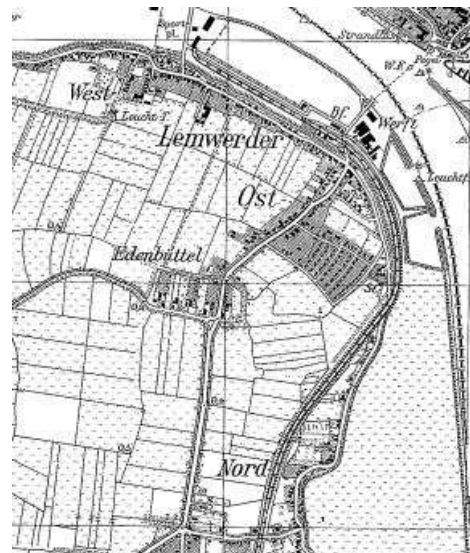
### 4.1 Entwicklung des Untersuchungsgebietes

Der Auszug aus der Preußischen Landesaufnahme von 1898 zeigt, dass der heutige Hauptort sich zu diesem Zeitpunkt als Straßen-/Deichrandsiedlung darstellt und die dazwischen liegenden Flächen unbebaut sind. In der Topografischen Karte von 1937 ist die Siedlung bereits erkennbar.

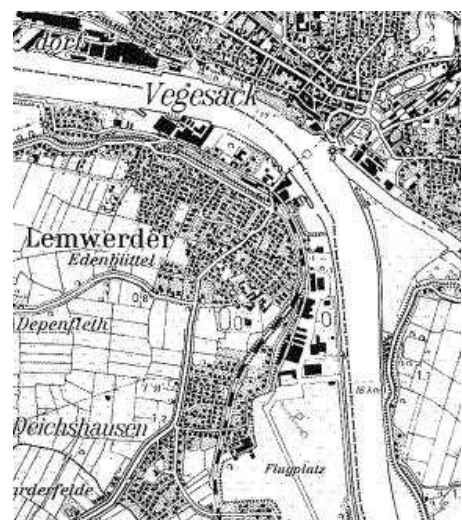
Abbildung 3: historische Karten



Preußische Landesaufnahme 1898  
Markierung: ungefähre Lage der Eschhofsiedlung / des Untersuchungsgebietes



Topografische Karte (1:25.000) 1937



Topografische Karte (1:25.000) 1984

Die eigentliche Eschhofsiedlung im Kern des Untersuchungsgebietes ist in den Jahren 1936-1938 erbaut worden. Sie besteht aus insgesamt 62 Gebäuden mit jeweils vier Wohneinheiten (insgesamt 248 Wohneinheiten).

Ausgangspunkt für den Bau der Siedlung war die stetig ansteigende Zahl der Industriebetriebe bzw. industriellen Arbeitskräfte in Lemwerder, insbesondere bei der Weser-Flugzeugbau (Weserflug). Diese war 1934 gegründet worden und während des 2. Weltkrieges viergrößter Flugzeughersteller des Deutschen Reiches - die Produktion in Lemwerder begann 1936. Die Eschhofsiedlung wurde errichtet für die (zuziehenden) Arbeitskräfte.

Auch die Schule an der Eschhofstraße („Eschhofschule“) wurde bereits 1937 als Teil der Siedlung errichtet.

Die Siedlung stellt damit einen wichtigen Teil des eigentlichen Ortskerns dar – der heutige Ort Lemwerder entwickelte sich nach und nach um diese Siedlung herum.

Die Gebäude lassen sich in drei Typen unterteilen, in denen jeweils vier Wohnungen entstanden – je nach Gebäudetyp in unterschiedlicher Größe.

Abbildung 4: Historische Aufnahmen



*Die Thammostraße mit der Häuserreihe, in der sich die kleinsten Wohnungen befanden*



*Die Bolkostraße mit Häusern, in denen sich Wohnungen der mittleren Größe befanden*



*Blick in die Detmarstraße bis zu dem an der Eschhofstraße gelegenen Platz. Die Wohnungen der linksseitig gebauten großen Häuser waren meist an Ingenieure vermietet.*

*MEHRERE LEBENS BEWERTUNGEN, ES WIES SICH DANN ALS HUNGER JAHRE.*

Je nach Haustyp gab es drei verschiedene Wohnungsgrößen, die alle wegen einer fehlenden öffentlichen Wasserversorgung an das Wassernetz von Weserflug angeschlossen waren und ein WC mit Wasserspülung hatten. Ein Bad mit WC gab es erst ab der mittleren Wohnungsgröße. Bei den kleinsten Wohnungen in der St. Veit- und Bolkostraße gab es eine Bademöglichkeit in der im Keller gelegenen Waschküche. Die in der Detmarstraße gelegenen Häuser mit den großen Wohnungen hatten sogar ein Esszimmer. Eine zentrale Heizungsanlage besaßen die Wohnungen allerdings nicht. Für Lemwerder wa-

Quelle: Schmeyer, J./ Wenz, F.-H. (2013): Chronik der Gemeinde Stedingen 1933-1948

Die südlich/ südöstlich angrenzenden Mehrfamilienhäuser wurden in den 1970er Jahren erbaut.

## 5 Bevölkerung, Altersstruktur, soziale Infrastruktur - Eschhofsiedlung

### 5.1 Bevölkerung, Altersstruktur

Im Untersuchungsgebiet Eschhofsiedlung leben derzeit (31.12.2012) 569 Einwohner.

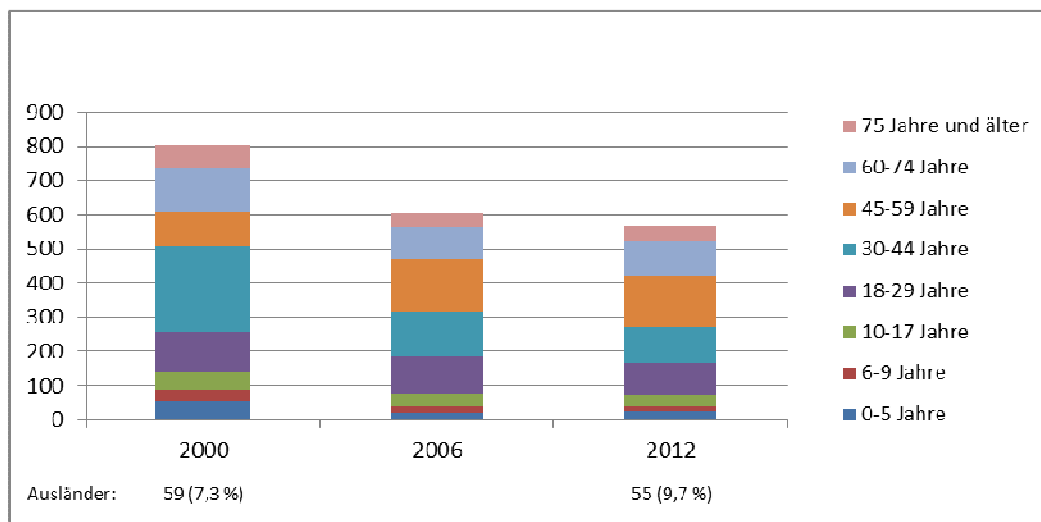
Die Einwohnerzahl im Untersuchungsgebiet Eschhofsiedlung ist vor allem in den Jahren 2000 – 2006 zurückgegangen – um insgesamt rd. 200 Einwohner bzw. 25%. Seitdem ist die Einwohnerzahl nur noch leicht rückläufig – zwischen 2006 und 2012 um 37 Einwohner.

Die Darstellung der Altersstruktur zeigt:

- vor allem die Zahl der 30-44jährigen ist zurückgegangen
- parallel ist die Zahl der 45-59jährigen gestiegen

Die absolute Zahl der nicht-deutschen Einwohner ist leicht zurückgegangen von 59 (2000) auf 55 (2012) – der Anteil hat sich aufgrund der geringeren Einwohnerzahl leicht erhöht (von 7,3% auf 9,7%) und liegt damit leicht über dem gemeindlichen Wert von 9% (Zensus 2011).

Abbildung 5: Einwohnerzahl Untersuchungsgebiet Eschhofsiedlung gesamt und nach Altersgruppen

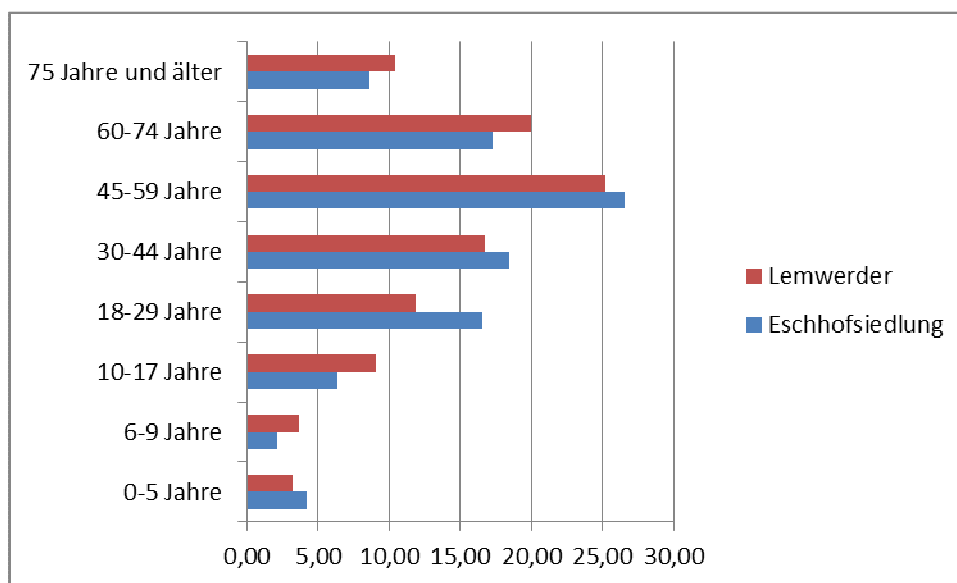


Quelle: Gemeinde Lemwerder

Die folgende Abbildung zeigt, dass bezüglich der Altersstruktur in der Eschhofsiedlung

- die Gruppe der 18-29jährigen deutlich überproportional vertreten ist,
- auch die 30-44 und 45-59jährigen im Untersuchungsgebiet größere Anteile stellen, als in der Gemeinde insgesamt.
- die über 60jährigen etwas schwächer vertreten sind – Ursache hierfür ist ggf. auch die mangelnde Seniorengerechtigkeit der Wohngebäude
- auch Kinder und Jugendliche zwischen 6 und 17 Jahren unterrepräsentiert sind – vermutlich ein Ergebnis der vorwiegend kleinen, nicht familiengerechten Wohnungen im Gebiet.

Abbildung 6: Anteile der Altersgruppen 2012–  
Gebiet Eschhofsiedlung im Vergleich zur Gemeinde



Quelle: Gemeinde Lemwerder

## 5.2 Ausstattung mit sozialer Infrastruktur

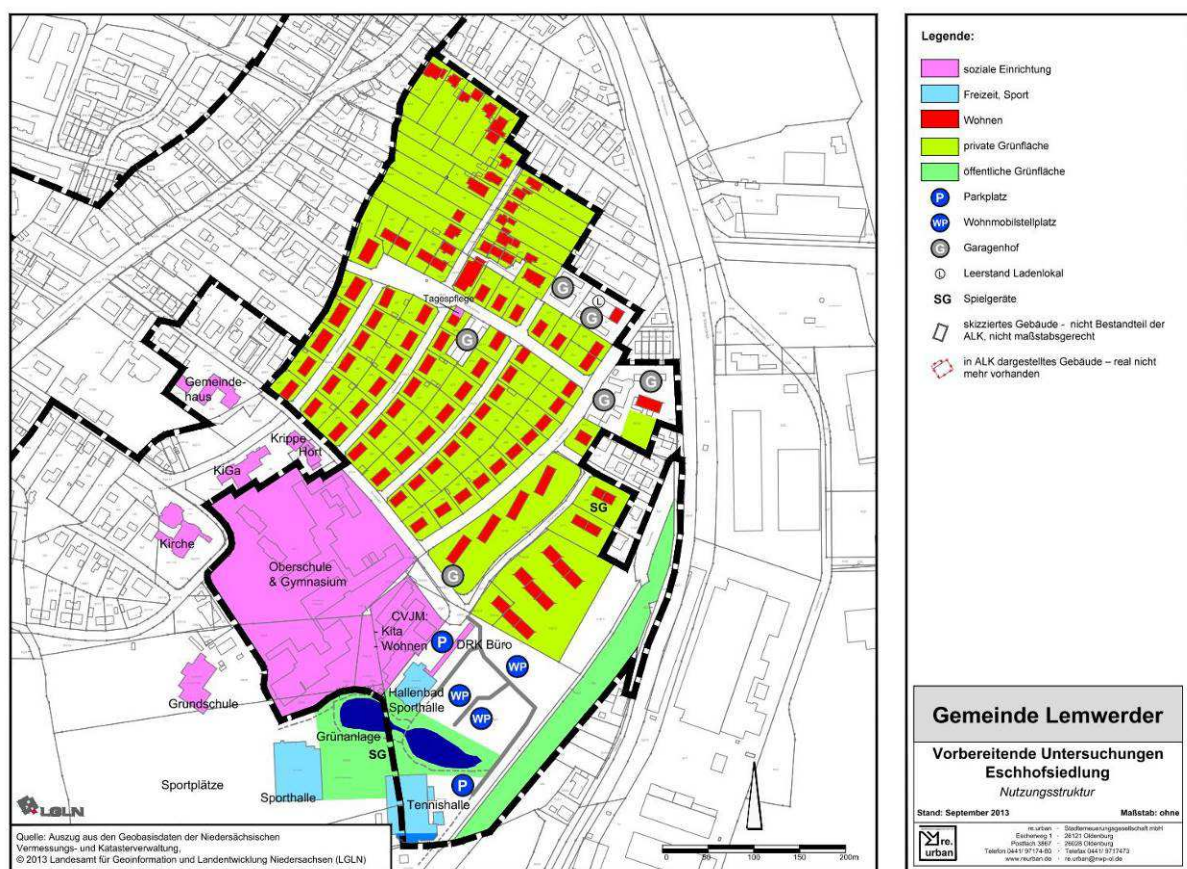
Am Süd-Westrand des Gebietes befinden sich verschiedene Einrichtungen und Angebote (vgl. Abbildung bzw. Kapitel 6.10).

## 6 Städtebauliche und bauliche Struktur – Eschhofsiedlung

### 6.1 Nutzungsstruktur

In der Eschhofsiedlung überwiegt die Wohnnutzung, am Westrand / Südrand befinden sich weiterhin größere Gemeinbedarfseinrichtungen / Bildungs- und Freizeiteinrichtungen. (Schulen, Wohnheim und Kita des CVJM, Sportstätten, Wohnmobilstellplatz, Tennishalle mit Parkplatz, gestaltete Grünanlage).

Abbildung 7: Nutzungsstruktur



### 6.2 Erschließungsstruktur – Straßen, Wege, Parken

Die Eschhofsiedlung wird von der Stedinger Straße (L 885) aus über die Eschhofstraße und Schulstraße sowie Detmarstraße und Mühlenstraße erschlossen.

Diese Straßen werden innerhalb des Gebietes verbunden durch die Bolkostraße, Thamostraße und St.-Veit-Straße. Der südöstliche Teilbereich des Gebietes wird durch die Schlesische Straße angebunden.

Das gesamte Gebiet ist Tempo 30 Zone.



An allen Straßen gibt es beidseitig einen Gehweg (zum Teil ist dieser sehr schmal). Weiterhin gibt es in einigen Straßen Parkstreifen entlang der Straße bzw. in der Eschhofstraße einen Parkplatz (ca. 15 Stellplätze). In den übrigen Straßen findet das Parken auf der Straße statt. Im Bereich der Einfamilienhäuser sowie bei den Mehrfamilienhäusern aus den 1930er Jahren findet das Parken auch auf den Grundstücken statt. Weiterhin gibt es Garagenhöfe: in der Eschhofstraße (zwischen Bolko – und Thammostraße, ca. 28 Garagen), östlich der St.-Veit-Straße, am Nordende der Thammostraße und in der Schlesischen Straße (Anlage mit 5 Garagen) Größere Parkplatzflächen befinden sich weiterhin im Umfeld der Schulen / Sportanlagen.

Die Straßenräume sind unbegrünt, mit Ausnahme der östlichen Eschhofstraße und einem Teilstück der St.-Veit-Straße.

Der Straßenbelag besteht mehrheitlich aus Asphalt, teilweise wurden Ausbesserungen vorgenommen. Oberflächlich liegen vornehmlich geringe funktionale Mängel (Risse) sowie gestalterische Mängel vor, es muss davon ausgegangen werden, dass hinsichtlich der Unterbauten sowie Kanäle Erneuerungsbedarf besteht. Die Schulstraße wurde bereits erneuert.



Parkplatz Eschhofstraße



Nebenanlage und Parken - Detmarstraße



Eschhofstraße - Grünstreifen



St.-Veit-Straße - Grünstreifen



Schulstraße



Parken auf den Mehrfamilienhaus-  
Grundstücken (1930er Jahre)



Parken auf den Mehrfamilienhaus-  
Grundstücken (1930er Jahre)

Garagenhöfe:

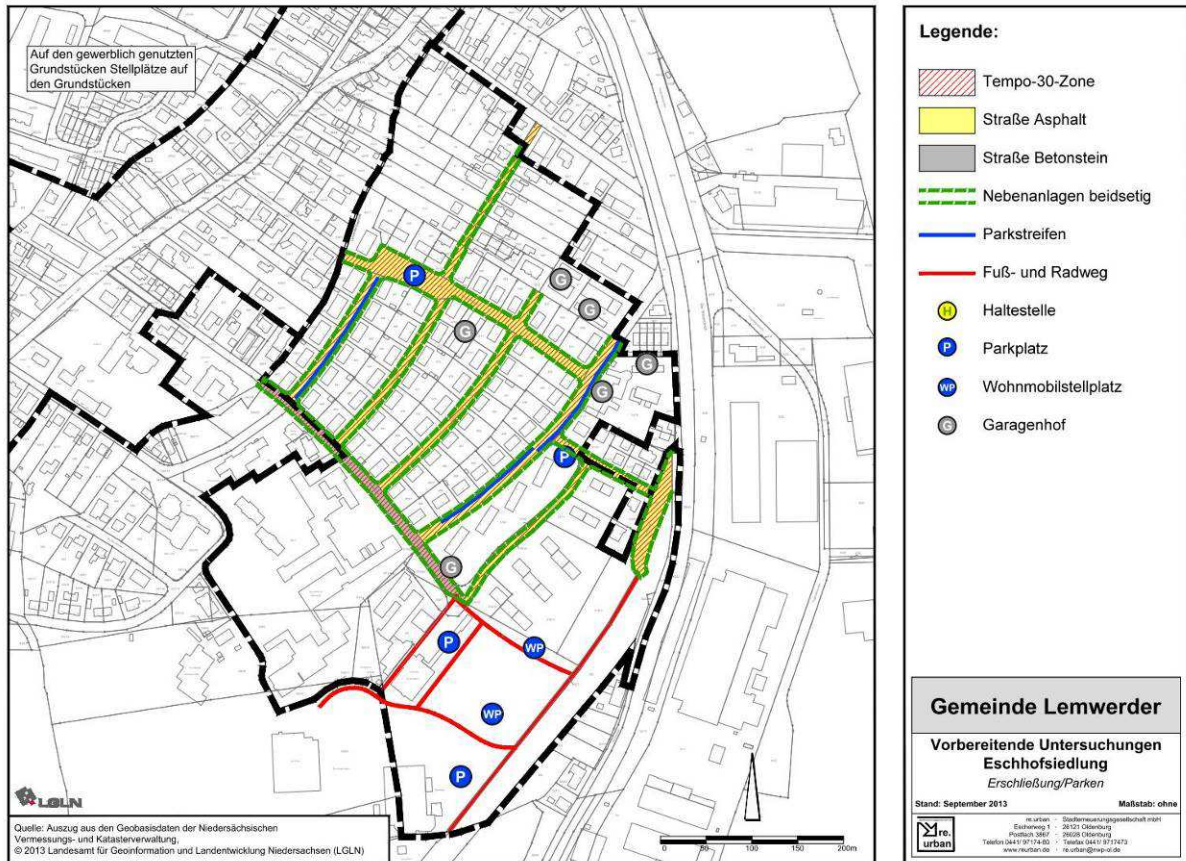


Die Freizeiteinrichtungen am Südrand des Gebietes - Hallenbad, Tennishalle, CVJM-Einrichtungen - haben eigene Parkplätze; dies gilt auch für die Schulen. Auf der an das Hallenbad angrenzenden Grünfläche befindet sich ein Wohnmobilstellplatz. Der Zugang zu diesen Freizeitflächen /-einrichtungen erfolgt über die Schulstraße.





Abbildung 8: Erschließungsstruktur



## 6.3 Gebäudestruktur

### 6.3.1 Wohngebäude

Die Wohngebäude innerhalb des Gebietes „Eschhofsiedlung“ lassen sich in verschiedene Gebäudetypen einteilen.

### ☐ **Einfamilienhäuser (Typ 1)**

Diese befinden sich vor allem im nördlichen Teilbereich.

Es handelt sich um 1- bis 1 ½ geschossige Gebäude in privatem Einzeleigentum, mehrheitlich mit privaten Gartenflächen sowie Abstellmöglichkeiten für Pkw auf den Grundstücken (Garagen / Auffahrt).



### ☐ **Mehrfamilienhäuser – 1970er Jahre**

Hier lassen sich 4 Gebäudetypen unterscheiden:

#### ➤ **2geschossige Gebäude ohne Balkone (Typ 2)**

Diese Gebäude befinden sich in der St. Veit-Straße (Ostseite).

Jedes Gebäude hat zwei Eingänge, je Eingang gibt es 4 Wohnungen bzw. 2x 5 Wohnungen (insgesamt 34 Wohnungen in vier Gebäuden).



#### ➤ **3geschossige Gebäude mit Balkon (Typ 3)**

Diese befinden sich in der Schlesischen Straße / Ostseite

Von diesem Typ gibt es drei Gebäude mit je drei Eingängen und 6 Wohnungen je Eingang, Balkone sind vorhanden (insgesamt 54 Wohnungen).



➤ **Typ 4a / Typ 4b**

Die Gebäude Schlesische Straße 1 und 2 sowie 4 und 5 stammen aus der gleichen Zeit, sind jedoch weder mit dem Typ 2 noch mit Typ 3 identisch. Die Gebäude unterscheiden sich auch untereinander hinsichtlich Größe und Bauart.

Die Gebäude sind 2geschossig, haben jeweils 2 Eingänge mit 4 bzw. 5 Wohnungen; Balkone gibt es nicht (18 Wohnungen in 4 Gebäuden).





□ **Mehrfamilienhäuser der 1930er Jahre**

Innerhalb dieses Typs lassen sich drei Typen unterscheiden.  
Alle Gebäude sind 2 geschossig, in jedem Gebäude befinden sich vier Wohnungen.

- Von **Typ 5** mit den kleinsten Wohnungen (ca. 42 qm) gibt es insgesamt 30 Gebäude – an drei Stellen sind jeweils zwei Gebäude direkt aneinander gebaut. An diesen „Doppel-Gebäuden“ gibt es einige (nachträglich angebaute) Balkone.
- Der Gebäudetyp mit den mittelgroßen Wohnungen (**Typ 6** – Wohnungen rd. 53 qm groß) kommt insgesamt 28mal vor,
- **Typ 7** mit den größten Wohnungen gibt es 4mal – ausgehend von den Unterlagen zur Entstehungsgeschichte (Siedlungsentwicklung im Zuge der Expansion der Weser-Flugzeugbau) wurden diese Wohnungen vorrangig für Ingenieure errichtet.



Typ 5





Typ 5 – aneinandergebaute Gebäude



Typ 6

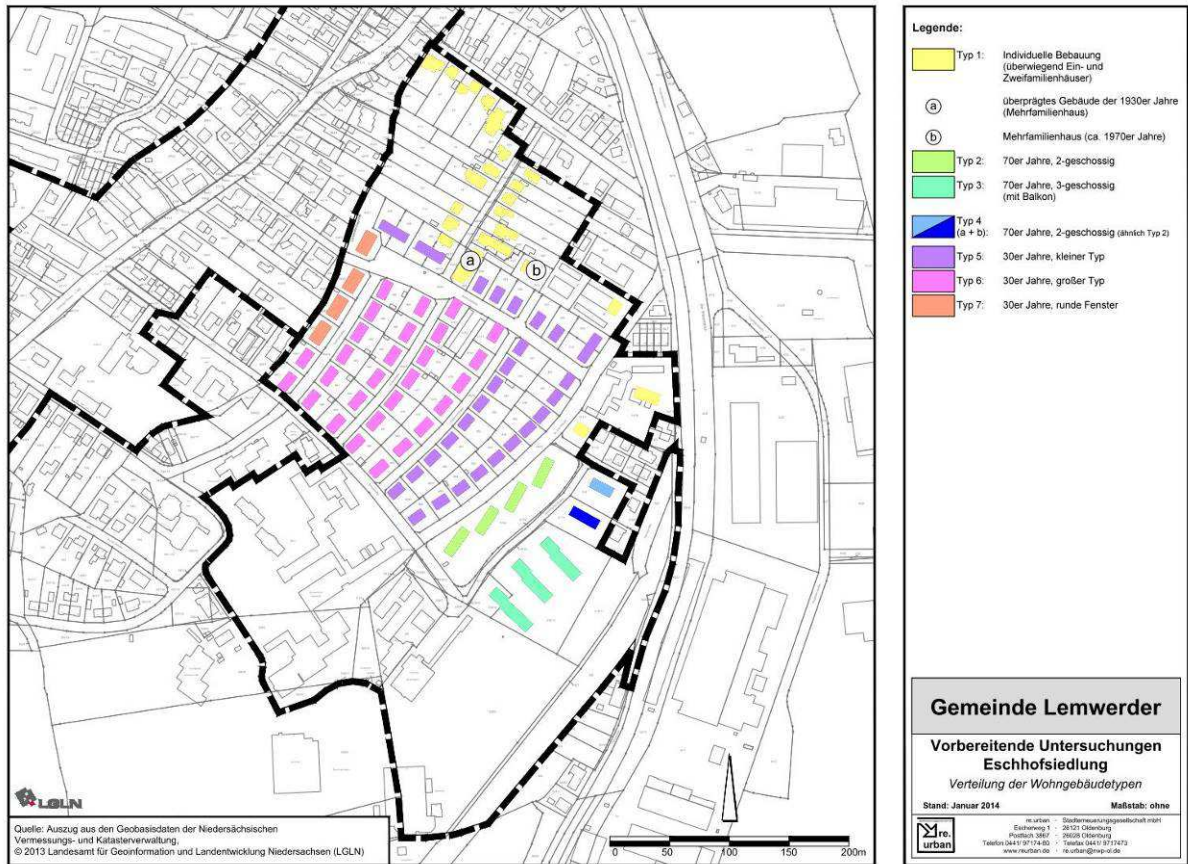


Typ 7





Abbildung 9: Gebäudetypen



### 6.3.2 Nicht-Wohngebäude

Bei den Nicht-Wohngebäuden handelt es sich um die Infrastruktur-Einrichtungen / Sportstätten bzw. Garagenhöfe, ein ehem. Kino bzw. einen Mühlenfuß.



Turn- und Schwimmhalle



CVJM



Mühlenfuß, im Vordergrund Garagenhof



Ehem. Kino, im Vordergrund Garagenhof

#### 6.4 Wohnungsangebot im Untersuchungsgebiet

Insgesamt befinden sich rd. 385 Wohnungen im Untersuchungsgebiet, davon ca. 20 in Einfamilienhäusern, die übrigen 365 in Mehrfamilienhäusern.

- 110 Wohnungen in den Mehrfamilienhäusern der 1970er Jahre
- 255 Wohnungen in den Mehrfamilienhäusern der 1930er Jahre
- Ca. 20 Wohnungen in Einfamilienhäusern

Bei den Mehrfamilienhäusern handelt es sich zu einem Teil um kleine Mehrfamilienhäuser mit 4 Wohnungen pro Gebäude (Bestände der 1930er Jahre).

Nicht für alle Gebäude liegen Angaben zu Größen und Grundrissen der Wohnungen vor; aus den vorliegenden Informationen (zu 81% der Wohnungen im Mehrfamilienhaus) ergibt sich folgende Größenstruktur der Wohnungen in den Mehrfamilienhäusern der 1930er und -70er Jahre:

Größe (qm), ca.	Zahl der Wohnungen	Anteil
32	16	5,4%
42	144	48,6%
52	112	37,8%
65	24	8,1%
	296	

Die Grundrisstypen sind im Anhang abgebildet (Kap.14.1)

Im Wohnheim des CVJM stehen 5 Apartments für 9 Personen und 32 Einzelzimmer zur Verfügung.

## 6.5 Miethöhen

Die Miethöhen liegen zwischen 2,35 € und 5,15 € /qmnetto kalt (ohne BK).

## 6.6 Leerstand

Derzeit stehen 17 Wohnungen in den 30er-Jahre-Beständen leer (Quelle: Wohnungsbau Wesermarsch); weitere Leerstände sind nicht bekannt.

## 6.7 Freiraumsituation

### 6.7.1 Öffentliche Freiflächen

An der Eschhofstraße gibt es einen kleinen Grünbereich mit Bank.  
Weitere öffentliche Freiflächen / Spielplätze gibt es im Inneren des Gebietes nicht; der Schulhof der Oberschule an der Schulstraße ist außerhalb der Schulzeiten nicht zugänglich.



Am südöstlichen Rand des Gebietes wurde die Bahnstrecke aufgehoben und es gibt Plannungen, eine Grünfläche herzustellen.

Am Südrand des Gebietes befinden sich der Wohnmobilstellplatz, eine gestaltete Grünanlage sowie die Parkplätze der Tennishalle (vgl. Nutzungskarte / Abbildung 7)

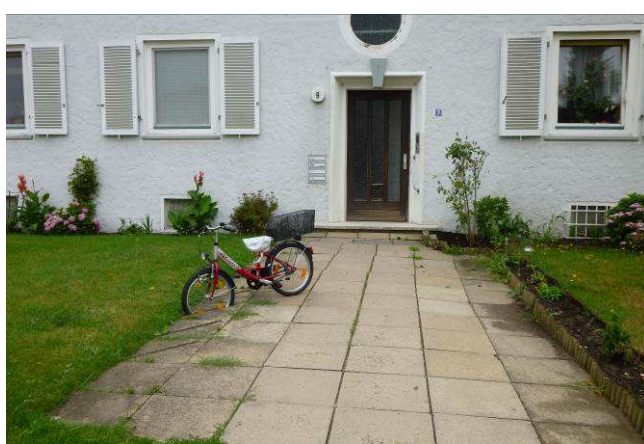
### 6.7.2 Private Freiflächen

#### Einfamilienhäuser

Auf den Einfamilienhausgrundstücken finden sich individuell gestaltete Außenanlagen / Gärten.

☐ **Mehrfamilienhäuser der 1930er Jahre**

- Private Gärten hinter den Häusern für die Erdgeschosswohnungen (zum Teil wurden Ausgänge in den Garten erstellt). Die Gärten sind teilweise sehr individuell gestaltet und gepflegt, teilweise kaum genutzt und nicht gepflegt.
- Die Gebäude stehen mehrheitlich längs zur Straße und haben einen Vorgarten
- Teilweise befinden sich Pkw-Stellplätze oder auch Garagen / Carports auf den Grundstücken
- Die Obergeschosswohnungen haben keine Außenflächen, Balkone gibt es nicht
- Eingangsbereiche: einfache Klingel- und Briefkastenanlagen sowie Beleuchtung vorhanden, keine Vordächer
- Mehrheitlich gibt es keine Nebenanlagen für Mülltonnen, Fahrräder u.ä.





#### □ Mehrfamilienhäuser 1970er Jahre

Die Flächen zwischen den Gebäuden sind vornehmlich als Rasenflächen gestaltet, teilweise gibt es Wäscheleinen. Zwischen den Gebäuden Schlesische Straße 1-2 und 4-5 stehen zwei Spielgeräte.

An den Eingängen gibt es kleine Vordächer, jedoch ebenfalls meist keine Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und Mülltonnen.





## 6.8 Eigentümerstruktur

Der überwiegende Teil der Eschhofsiedlung war bis zum Sommer 2013 im Besitz der Vivacon Immobilien Portfolio XVIII./2006 GmbH & Co.KG, im August 2013 wurde er von der Eschhof GmbH<sup>2</sup> übernommen.

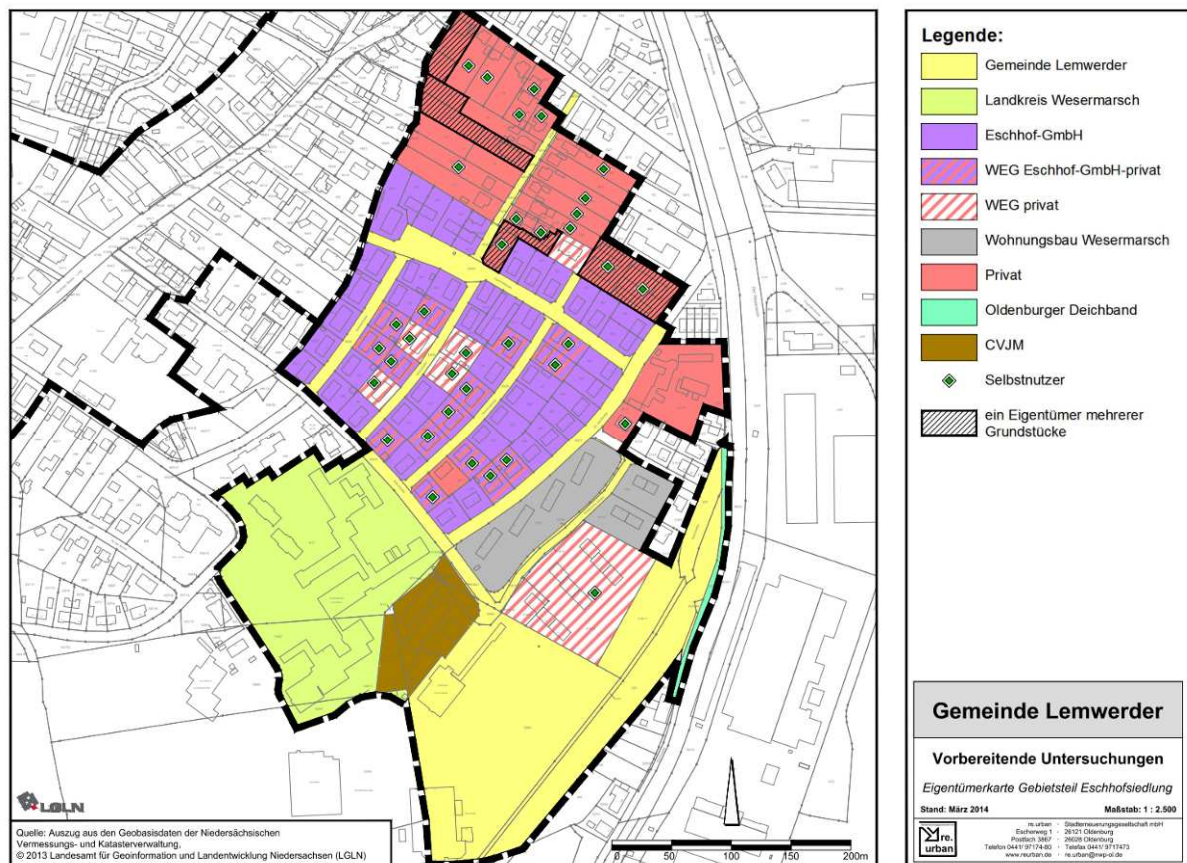
Einige Gebäude in der Siedlung wurden in der Vergangenheit bereits komplett privatisiert, andere Gebäude teilweise.

Die südlich angrenzenden Mehrfamilienhäuser sind im Eigentum der Wohnungsbau Wesermarsch bzw. im Eigentum von Eigentümergemeinschaften.

Die öffentlichen Flächen am Südwestrand des Teilgebietes sind im Eigentum der Gemeinde Lemwerder bzw. des Landkreises Wesermarsch, die Einfamilienhausgrundstücke sind in privatem Einzeleigentum.

<sup>2</sup> Gesellschafter sind die Gemeinde Lemwerder (90%) und die Wohnungsbau Wesermarsch (10%)  
re.urban

Abbildung 10: Eigentümerstruktur



## 6.9 Denkmalschutz

Es gibt keine Denkmale im Untersuchungsgebiet.

## 6.10 Das Wohnen ergänzende Einrichtungen / Angebote

- **Versorgungseinrichtungen** gibt es nicht im Untersuchungsgebiet; Einkaufsmöglichkeiten finden sich entlang der Stedinger Straße bzw. im Hansering in etwa 1 km Entfernung.
- **Gastronomie:** In der Eschhofstraße gibt es – an das Untersuchungsgebiet angrenzend – ein gastronomisches Angebot, weiterhin befindet sich in der Tennishalle eine Gastronomie.
- **Schulen:** Am Rande des Gebietes befinden sich mehrere Schulen (zum Teil innerhalb / zum Teil außerhalb des Gebietes):
  - Oberschule Eschhofschule (innerhalb des Untersuchungsgebietes)
  - Gymnasium Sek I (innerhalb)
  - Grundschule (außerhalb)Die Schulflächen dürfen außerhalb der Schulzeit nicht betreten werden. Angrenzend an die Schulflächen gibt es Sportanlagen und -flächen (vgl. Abbildung 7).

- **Kinderbetreuung:** eine kommunale Kita mit Kindergarten, Krippe und Hort befindet sich unmittelbar an das Untersuchungsgebiet angrenzend in der Detmarstraße, eine Tagespflege-Einrichtung befindet sich innerhalb des Untersuchungsgebietes, ebenso die Kita des CVJM
- **Sportstätten** (Tennishalle, Sport- und Schwimmhalle, Sporthalle sowie Außenflächen) im südwestlichen Teil bzw. südwestlich an das Untersuchungsgebiet angrenzend
- **ÖPNV:** An der Stedinger Straße gibt es eine Busverbindung nach Delmenhorst (Fahrzeit rd. 30 Minuten, Haltestelle z.B. am Rathaus) sowie in Richtung Berne. Zudem verkehren Linienbusse zwischen dem Schulzentrum und den Ortsteilen Lemwerders.

### 6.11 Sonstiges

Der CVJM / Sozialwerk Wesermarsch betreibt auf seinem Grundstück im Untersuchungsgebiet neben der Kindertagesstätte ein Wohnheim für Menschen mit psychischen Beeinträchtigungen (40 Plätze).

Ein Standort des DRK befindet sich in dem Gebäuderiegel vor der Schwimmhalle.



## 7 Zusammenfassung: Missstände und Handlungsbedarf - Eschhofsiedlung

### 7.1 Mängel in der Nutzungsstruktur

#### Garagenhöfe:

Insbesondere der Garagenhof im Zentrum des Gebietes stellt aufgrund seiner Lage im rückwärtigen Bereich der Gebäude / im Bereich der Gärten einen Missstand dar – dieser Standort ist zu prüfen bzw. eine Verlagerung sollte erfolgen.

Auch die anderen Garagenhöfe sind hinsichtlich der Nutzung bzw. Gestaltung im Zusammenhang eines Entwicklungskonzeptes zu überprüfen.



#### Ehemaliges Kino:

Das Gebäude steht leer, Nachnutzungen in der vorhandenen Gebäudehülle sind vermutlich nur bedingt möglich bzw. nach umfassender Modernisierung.



## 7.2 Bauliche Mängel / Modernisierungsbedarf

- Bei den Mehrfamilienhäusern besteht insgesamt Modernisierungsbedarf an den Gebäuden – zum Teil sehr umfassend (insbesondere für die Gebäude aus den 1930er Jahren gilt, dass kaum Investitionen nach Fertigstellung durchgeführt wurden; so gibt es zum Beispiel in einem großen Teil der Gebäude noch Wasserleitungen aus Blei in den Küchen).
- Teile der Gebäude an der Schlesischen Straße sind mit Eternitdächern ausgestattet
- In den Mehrfamilienhäusern gibt es keine stufenfrei erreichbaren Wohnungen; es handelt sich überwiegend um kleine Wohnungen mit ca. 50 und weniger qm Größe, die für kleine Haushalte geeignet sind. Für eine Hauptgruppe der kleinen Haushalte – die älteren und alten Ein- und Zweipersonenhaushalte – kommen diese Wohnungen aufgrund der mangelnden Barrierearmut nicht in Frage; dies einen deutlichen Missstand dar.
- Auch im Bereich der Gebäudebestände im Einzeleigentum gibt es Modernisierungsbedarf.
- Im Bereich des CVJM-Wohnheimes besteht Modernisierungsbedarf sowie Umstrukturierungsbedarf, um das klassische Wohnheimangebot an das angestrebte Angebot eines „inklusive Wohnprojektes“ anzupassen (auf dem Gelände sowie ggf. auch an anderer Stelle im Gebiet).

Die Zukunftsfähigkeit der Wohnungsgrößen und Grundrisse ist vor dem Hintergrund der aktuellen und zu erwartenden Nachfrage einzuschätzen.

Im Hinblick auf einen zunehmenden Bedarf an kleinen Wohnungen für kleine Haushalte ist die absolute Größe der Wohnungen mit überwiegend 42 bzw. 52 qm durchaus als zukunftsfähig einzuschätzen; die Grundrisse allerdings entsprechen in vielen Fällen heutigen Anforderungen nicht (z.B. sehr kleine Badezimmer).

Die Tatsache, dass es sich ausschließlich um Hochparterre-Situationen handelt, mindert darüber hinaus die Zukunftsfähigkeit der Wohnungen insbesondere mit Blick auf eine Nachfrage nach barrierearmen Wohnungen für ältere BewohnerInnen.



Die Bestandsaufnahme des Eigentümers nach Übernahme kommt darüber hinaus zu der Einschätzung, dass 15 Gebäude (= 60 Wohnungen à 42 qm) im Bereich der Eschhofstraße und St. Veitstraße nicht erhaltenswert und daher ggf. abzureißen sind.

Abbildung 11: Einschätzung „Erneuerungsfähigkeit der Gebäude“ durch den Eigentümer

(Die mit einem Kreuz gekennzeichneten Gebäude wurden in der Vergangenheit bereits privatisiert und im Rahmen der Bestandsaufnahme durch die Wohnungsbau Wesermarsch nicht erfasst).



### 7.3 Mängel in der Freiraum- und Erschließungsstruktur

#### Private Freiflächen

- Mehrheitlich sind keine Balkone vorhanden und somit keine Außenflächen für die Obergeschoss-Wohnungen, bei den Mehrfamilienhäusern der 1970er Jahre gibt es auch für die Erdgeschoss-Wohnungen keine wohnungsbezogenen Außenflächen.
- Der Zugang in den Garten aus den Erdgeschosswohnungen der Bestände der 1930er Jahre erfolgt über den Flur und die Hauseingangstür, nur in Ausnahmefällen gibt es einen Zugang zum Garten aus der Wohnung.
- Mehrheitlich gibt es keine Abstellmöglichkeiten für Mülltonnen, Fahrräder u.ä. auf den Grundstücken; die ungeordneten Einzellösungen mindern die Qualität des Wohnumfeldes.
- Das Parken auf den Grundstücken findet teilweise ungeordnet statt.
- Zwischen den Mehrfamilienhäusern der 1970er Jahre finden sich ungestaltete Abstandsflächen die in derzeitigem Zustand kaum nutzbar sind.
- Es gibt einen Pflegestau bei einem Teil der privaten Grünanlagen.



Fehlende Abstellmöglichkeiten, Abstandsgrün



Fehlende Abstellmöglichkeiten, Abstandsgrün



Fehlende Abstellmöglichkeiten, Abstandsgrün



Fehlende Abstellmöglichkeiten



Fehlende Abstellmöglichkeiten



Kein Zugang aus der Wohnung zum Garten

### Öffentliche Freiflächen

- sind – bis auf eine kleine Platzsituation – innerhalb des Wohngebietes nicht vorhanden. Diese Fläche ist als Rasenfläche gestaltet und mit einer Bank ausgestattet.
- Der Schulhof stellt eine Potenzialfläche dar, die derzeit ungenutzt ist (Zutritt für die Öffentlichkeit nicht gestattet, der derzeitige Zustand der Fläche lässt eine Nutzung nicht zu).
- Die Zugänglichkeit in die angrenzenden Freiflächen bzw. zu den angrenzenden Sport- und Freizeiteinrichtungen ist derzeit gestalterisch und funktional unzureichend
- Die Fläche der ehemaligen Bahnanlage liegt nach Ausbau der Gleise derzeit brach; Pläne für eine Gestaltung liegen bereits vor.



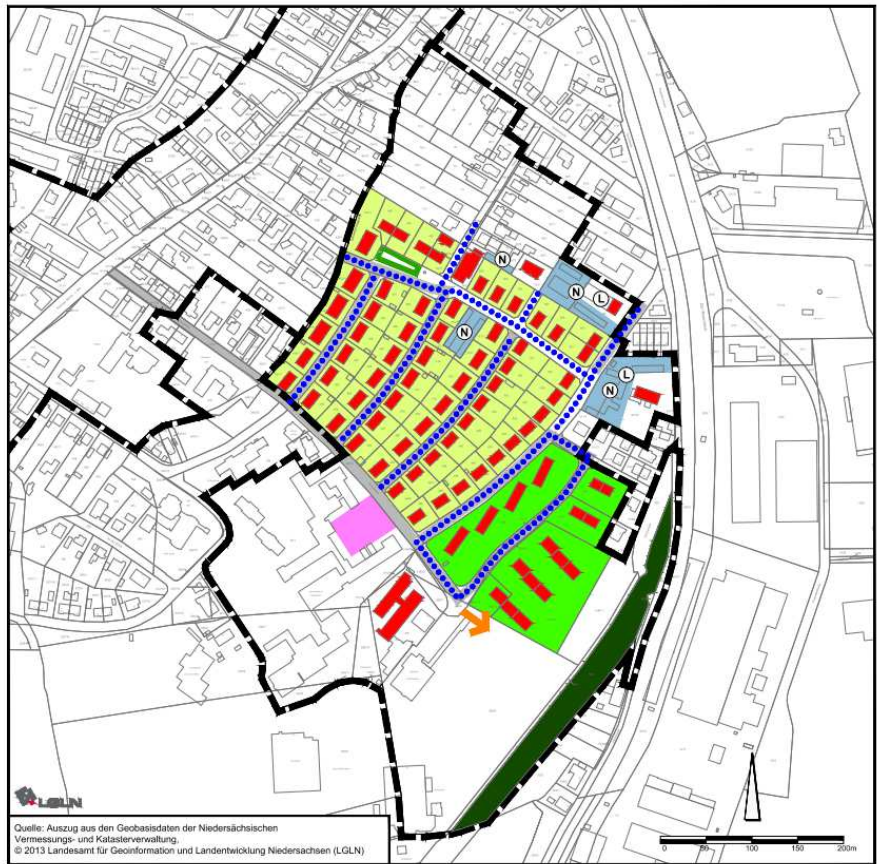
### Erschließung

- Die Straßenräume sind unbegrünt und teilweise verödet, das Parken dominiert die öffentlichen Verkehrsflächen.
- Eine barrierefreie Wegeführung ist nicht gegeben.
- Es besteht funktionaler Erneuerungsbedarf an den Oberflächen, voraussichtlich auch an den Kanälen.
- Der Zugang zu den angrenzenden Grünanlagen und Sportstätten ist derzeit unübersichtlich, die Blickbeziehung durch einen Gebäuderiegel (u.a. DRK-Büro) unterbrochen.





Abbildung 12: städtebauliche Missstände



**Legende:**

- Modernisierungs- und Erneuerungsbedarf an den Wohngebäuden, z. B.:
  - Energetische Maßnahmen
  - Grundrisse
  - Balkone
  - Barrierefreie Zugänge (zu prüfen)
  - Klärung des Bedarfs an Mengen und Grundrisstypen
- unbegrünte Straßenräume
- Gestaltungsbedarf an Garagenhöfen
- Erneuerungsbedarf Schulhof/Öffnung für den Stadtteil
- Unfassende Gestaltungsmängel im Wohnumfeld
- Gestaltungsmängel im Wohnumfeld
- Unzureichende Gestaltung der Grünfläche
- L Leerstand
- N Nutzung (langfristig) prüfen
- Anbindung unübersichtlich
- Funktionale Mängel an Straßen/Nebenanlagen
- Im Gebiet insgesamt: Mangel an öffentlichen Freizeitanlagen
- Gestaltungspotenzial Grünfläche

**Gemeinde Lemwerder**

**Vorbereitende Untersuchungen  
 Eschhofsiedlung  
 Städtebauliche Missstände**

Stand: April 2014 Maßstab: ohne

re.urban - Stadtplanungsgesellschaft mbH  
 Eschhofsiedlung 28151 Osterholz  
 Postfach 3957 28228 Osterholz  
 Telefon: 04291 97114-00 Fax: 04291 97114-13  
 www.reurban.de reurban@reurban.de

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung  
 © 2013 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)



## 8 Ziele für die Entwicklung: Erneuerungskonzept / integriertes Handlungskonzept - Eschhofsiedlung

Ziel für die Erneuerung der Eschhofsiedlung ist die **Stabilisierung und Weiterentwicklung des Gebietes als innerörtliches Wohngebiet** - aufgrund seiner zentralen Lage und der Nähe zum Ortskern, zu den Infrastruktur- und Sporteinrichtungen sowie den öffentlichen Einrichtungen stellt das Gebiet auch zukünftig einen attraktiven Wohnstandort dar.

Auch die Versorgung der Bevölkerung sowohl mit kleinen Wohnungen als auch mit einer gewissen Zahl an preiswerten Wohnungen wird auch künftig Aufgabe des Gebietes sein. Als neue Anforderung ist die Nachfrage nach altengerechten Wohnungen zu sehen – auch diese sollte es im Gebiet künftig geben.

Das Erneuerungskonzept beinhaltet vor diesem Hintergrund Maßnahmen zur:

- Verbesserung der **Wohnsituation** durch
  - **Modernisierung u. Instandsetzung** von Gebäuden
  - **Ergänzung des Wohnungsangebotes (durch Veränderungen im Bestand bzw. Abriss und Neubau)**, um zum einen adäquate Angebote für ältere Haushalte, aber ggf. auch für größere Haushalte zu machen (z.B. auch Familien, für die der Standort aufgrund der Nähe zu den Infrastruktureinrichtungen interessant ist)

Insbesondere für Maßnahmen der Modernisierung und des Neubaus ist die Einbindung anderer Ressourcen (z.B. Wohnraumfördermittel, KfW-Mittel,...) vorgesehen.

- **Aufwertung des wohnungsnahen Umfelds** zur Verbesserung der Nutzbarkeit für die Bewohner.
- **Verbesserung des städtebaulichen Umfelds** durch Umgestaltung der öffentlichen Verkehrsräume (v.a. Straßen / Wege), Verbesserung der Freiraumsituation und Behebung der Mängel in der Nutzungsstruktur.
- Maßnahmen zur Verbesserung der Betreuungssituation, **sozialen Stabilisierung und Inklusion:**
  - Einrichtung einer Mensa mit Räumen / Angeboten für den Stadtteil
  - Weiterentwicklung des Wohnheimes für Menschen mit psychischen Beeinträchtigungen als inklusives Wohnprojekt
  - Ggf. Schaffung von Arbeitsplätzen für die im Gebiet lebenden Menschen mit psychischen Beeinträchtigungen (zum Beispiel in der Mensa).

Auch im Themenfeld der sozialen Maßnahmen sind eine Bündelung von Ressourcen sowie die Einbindung weiterer Akteure vorgesehen.

### 8.1 Städtebauliche Entwicklung

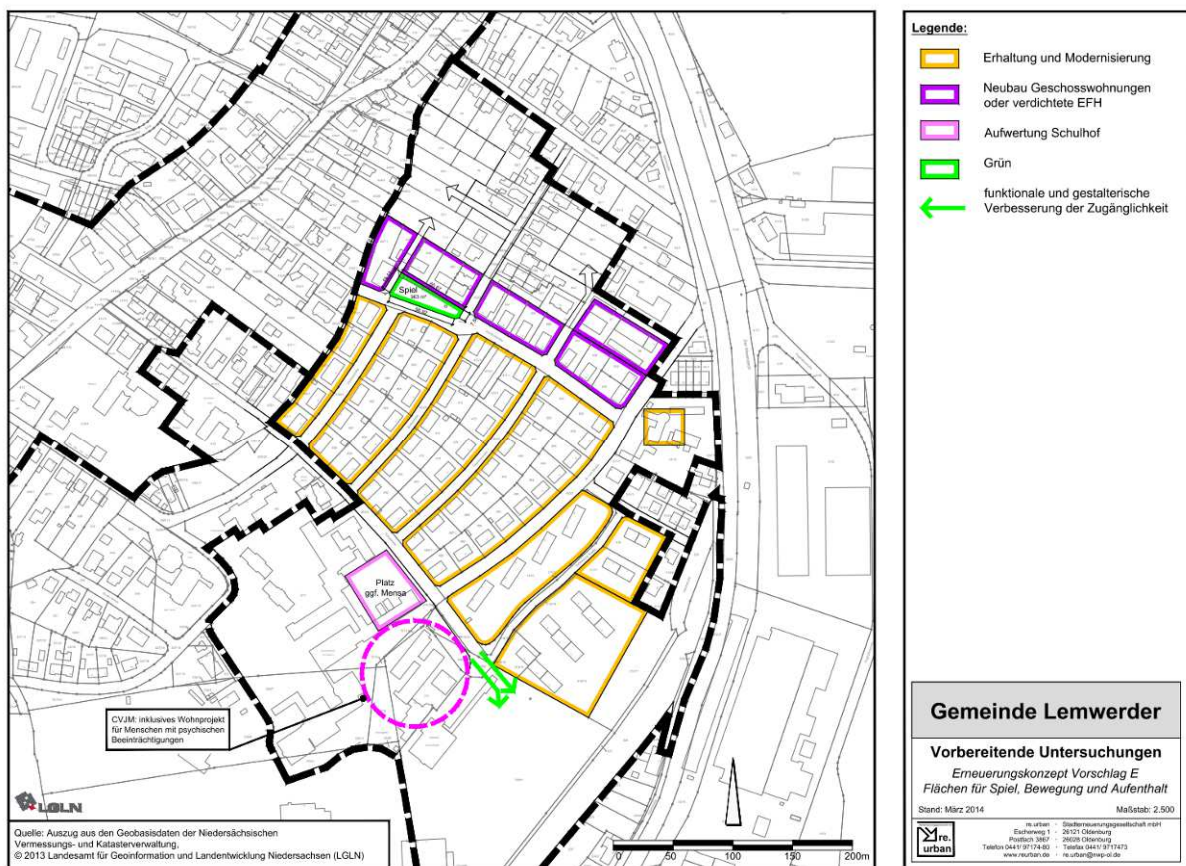
Hinsichtlich der städtebaulichen Struktur werden folgende Ziele formuliert:

- Modernisierung, ggf. Anpassung von Grundrissen
- Schaffung von Flächen für Neubau

- Aufwertung der Straßenräume (z.B. durch Begrünung, Ordnung des Parkens)
- Erneuerung der Straßen und Nebenanlagen (funktionale Erneuerung, Sicherung barrierefreier Wegebeziehungen im Gebiet,...)
- Verbesserung der Beleuchtung
- Schaffung von öffentlichen Freiflächen für Spiel, Bewegung, Treffen
- Verbesserung (der Nutzbarkeit) des privaten Wohnumfeldes
- Verbesserung der Zugänglichkeit der Grünanlagen / Sportanlagen am Gebietsrand bzw. angrenzend
- Herstellung der Grünanlage auf der ehem. Bahntrasse
- Ggf. Schaffung von Gemeinschaftsräumen und wohnortnahen Angeboten für die Bewohner

Die angestrebte städtebauliche Struktur sieht den Erhalt der Gebäude südlich der Eschhofstraße und somit den Erhalt eines zusammenhängenden Kerns der 30er Jahre Siedlung vor. Nördlich der Eschhofstraße wird die Neuordnung der Flächen vorgeschlagen. Neben der Mobilisierung von Flächen für Neubau kann in diesem Zusammenhang auch eine Erschließung der an das Gebiet angrenzenden unbebauten Areale erfolgen und somit die Mobilisierung von weiteren Flächen für die Binnenentwicklung angestoßen werden.

Abbildung 13: Erneuerungskonzept



Das Konzept sieht nicht alle vom Eigentümer als „nicht-erhaltenswert“ eingestuft Gebäude für einen Abriss vor (vgl. Abbildung 11), da zunächst das Ziel des Erhalts eines zusammenhängenden Kerns der Siedlung verfolgt wird.

Es ist allerdings nicht auszuschließen, dass aufgrund der baulichen Situation eine Anpassung des Neuordnungskonzeptes erforderlich ist.

## **8.2 Umgang mit den Wohngebäuden / Weiterentwicklung des Wohnens**

Insgesamt besteht an den Mehrfamilienhäusern im Untersuchungsgebiet Modernisierungsbedarf; zum Teil sind die Bestände in schlechtem baulichen Zustand.

Für den Großteil der Wohngebäude ist Erhalt und Modernisierung vorgesehen, ausgehend vom Umfang des Erneuerungsbedarfes ist jedoch davon auszugehen, dass ein Teil der Bestände nicht modernisiert werden kann und abgerissen wird (vgl. 8.1.)

Für die Gebäude, für die Erhalt und Modernisierung vorgesehen sind, stellen sich Fragen

- die energetischen Standards betreffend
- zur Zukunftsfähigkeit der Grundrisse und den Möglichkeiten, die Grundrisse zu verändern
- zu den Perspektiven für eine Erhöhung der Barrierefreiheit

Der generelle Bedarf an kleinen, zentrumsnahen Wohnungen besteht durchaus – dies belegen zum einen die vorhandene Nachfrage bei der Wohnungsbau Wesermarsch, zum anderen auch die Resonanz aus der Bevölkerung in den verschiedenen Beteiligungsveranstaltungen.

Weiterhin besteht nach Einschätzung der NBank im Landkreis insgesamt trotz rückläufiger Bevölkerungszahlen und Wohnungsüberhang durchaus Neubaubedarf bei Wohnungen im Mehrfamilienhaus gesehen bzw. Bedarf an Anpassungen der Grundrisse an künftige Bedarfe (vgl. ISEK S. 29).

Die Perspektiven für eine energetische Modernisierung werden vom Eigentümer geprüft; ggf. verfolgt die Gemeinde Lemwerder für das Gebiet die Erstellung eines integrierten Quartierskonzeptes im Rahmen des Programms „Energetische Stadtsanierung“ (kfw 432), um die Handlungsmöglichkeiten für die Gebäude bzw. auf Gebietsebene zu erarbeiten.

Die Grundrisse wurden im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen auf ihre generelle Veränderungsfähigkeit geprüft (vgl. Anhang). Im Ergebnis ist für die meisten Wohnungen sowohl eine Optimierung ohne Größenveränderung möglich als auch eine Zusammenlegung von zwei nebeneinander bzw. übereinander liegenden Wohnungen.

Die Schaffung von barrierefrei zugänglichen Wohnungen stellt insbesondere für die Bestände der 1930er Jahre aufgrund des vergleichsweise hohen Hochparterres ein Problem dar.

(Bei der Erstellung von Rampen würde zudem jeweils nur eine Wohnung pro Rampe erreicht, wenn die bestehende Privatheit der Gebäude und Gärten erhalten bleiben soll).

Vor diesem Hintergrund sieht das Erneuerungskonzept im Hinblick auf die Schaffung barrierefreier Wohnungen Abriss und Neubau vor.

## **8.3 Soziale Entwicklung / soziale Infrastruktur**

Die soziale Infrastruktur, die sich im Gebiet bzw. unmittelbar benachbart befindet, stellt einen Standortfaktor auch für die Entwicklung des Wohngebietes dar.

Ziel ist es, im Zusammenhang einer Sanierung auch die Entwicklung der Infrastruktur / sozialen Einrichtungen voranzutreiben, um für alle Bewohnergruppen im Wohngebiet adäquate Angebote zu schaffen.

Dies können z.B. eine Kombination von Angeboten für die Schulen aber auch die Stadtteilbewohner sein (z.B. Mensa / Mittagstisch, Nutzung der Räumlichkeiten außerhalb der Schulzeiten z.B. für Familienfeiern, Vereinsaktivitäten, Gästewohnung,...)

Der vorhandene Schulhof stellt ebenfalls ein Potenzial dar, als Infrastruktur für den Stadtteil

weiterentwickelt zu werden.

Der CVJM formuliert für seine Einrichtung – Wohnheim für Menschen mit psychischen Beeinträchtigungen, Kita – das Ziel einer Öffnung für bzw. in den Stadtteil im Sinne eines inklusiven Wohnangebotes. Hierfür sind u.a. bauliche Maßnahmen erforderlich, um das heutige Wohnheim-Prinzip umzustrukturieren sowie möglicherweise betreute Wohnungen auch für Bewohner des Stadtteiles anbieten zu können.

Ein weiterer Ansatz für (arbeitsmarktliche) Inklusion ergibt sich im Zusammenhang des Betriebs einer „Mensa“.

#### **8.4 Fortschreibung / Konkretisierung der Planung, weitere Vorbereitung**

Im Vorfeld der Umsetzung von Maßnahmen ist eine weitere Konkretisierung der Maßnahmen unter Beteiligung der Betroffenen; ggf. zeigt sich im Zusammenhang der Umsetzung auch, dass eine Fortschreibung des Erneuerungskonzeptes im Sinne einer Rahmenplanung sinnvoll ist., auch die Durchführung von Wettbewerben oder ähnlichem kann sich für Teilbereiche im Zuge der Umsetzung als sinnvoll erweisen.

#### **8.5 Beteiligung der Betroffenen, Öffentlichkeitsarbeit**

Eine intensive Beteiligung hat bereits im Rahmen der Erarbeitung der Vorbereitenden Untersuchungen stattgefunden. Diese Beteiligung soll fortgeführt werden und kann im Detail zu Anpassungsbedarfen am Erneuerungskonzept führen (vgl. 8.4).

Ziel ist, für den Prozess der Sanierung sowohl eine kontinuierliche Öffentlichkeitsarbeit zu initiieren (z.B. Zeitung / flyer) als auch eine Beteiligungsmöglichkeit für die Bewohner / Eigentümer zu installieren, um sich am Erneuerungsprozess zu beteiligen – eine Entscheidung über die Form, den Rhythmus usw. soll nach einer Aufnahme in Abstimmung mit den Betroffenen entschieden werden.

Parallel hierzu wird die Eigentümerin Eschhof GmbH als wichtige Eigentümerin und Akteurin im Zusammenhang der von der Eschhof GmbH geplanten Maßnahmen die Betroffenen beteiligen.

#### **8.6 Begleitung des Verfahrens / Quartiersmanagement**

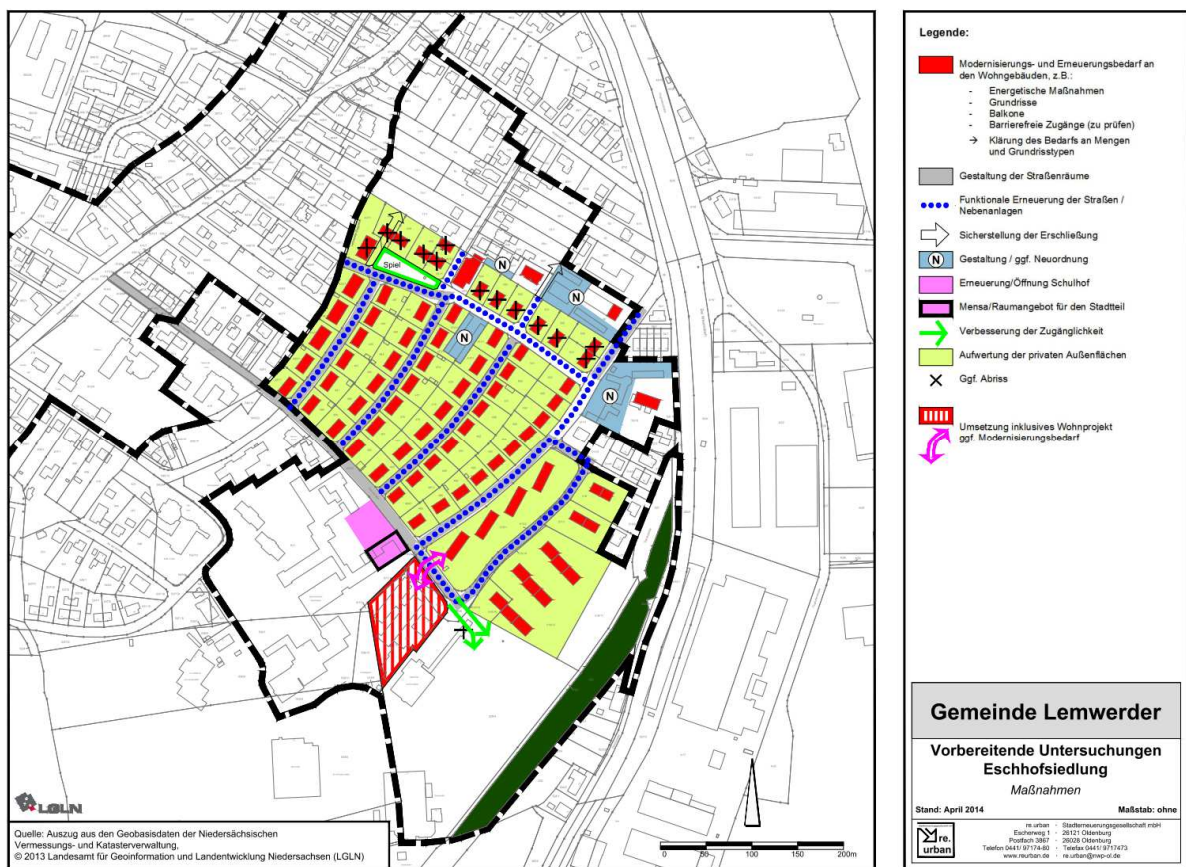
Eine Begleitung des Verfahrens durch einen Treuhänder / Sanierungsbeauftragten ist vorgesehen; im Hinblick auf die Bedarfe an Beteiligung und Öffentlichkeitsarbeit wird ggf. Präsenz bzw. Erreichbarkeit vor Ort vorgesehen.

## 9 Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht - Eschhofsiedlung

Die folgende Abbildung zeigt die geplanten Maßnahmen in der räumlichen Übersicht, die Tabelle auf der Folgeseite bildet die angesetzten Kosten und angestrebte Finanzierung ab.

Es ergibt sich ein Gesamtinvestitionsvolumen von rd. 21 Mio. Euro sowie förderfähige Kosten in Höhe von 8,4 Mio. Euro. Abzüglich der (pauschal angesetzten) Einnahmen durch Ausgleichsbeträge ergibt sich ein Volumen von 8.241.220 Euro an nicht durch Einnahmen gedeckte Kosten. Der kommunale Eigenanteil beträgt somit 2.747.073 Euro, die bei Bund und Land beantragten Fördermittel 5.494.147 Euro.

Abbildung 14: Maßnahmen



Gemeinde Lemwerder  
Vorbereitende Untersuchungen Stedinger Straße & Eschhofsiedlung

Maßnahmenübersicht Eschhofsiedlung	Einheit F (m²), V (m³), Stck	EP brutto (€)	Gesamtkosten (€)	förderfähige Kosten (StBauf)	nicht förderf. Kosten / investive Maßnahmen	soziale Maßnahmen	andere Förderungen (Wohnraumförderung)	sonstige (z.B. Eigentümer)
<b>1. Weitere Vorbereitung (R-StBauf 5.3.1)</b>			<b>380.000</b>	<b>380.000</b>				
- Beschreibung des Erneuerungskonzeptes/Rahmenplan, Gutachten, ggf. städtebaulicher Wettbewerb, Bebauungsplan			50.000	50.000				
- Sanierungstreuhänder-/beauftragter			300.000	300.000				
- Öffentlichkeitsarbeit			30.000	30.000				
<b>2. Ordnungsmaßnahmen (R-StBauf 5.3.1)</b>			<b>3.388.540</b>	<b>3.191.220</b>	<b>197.320</b>			
<b>2.1 Grunderwerb</b>	600	80	48.000	48.000				
- für Herstellung Erschließung hinterliegender Flächen			48.000	48.000				
<b>2.2 Freilegung von Grundstücken</b>			<b>525.300</b>	<b>525.300</b>				
- Abriss von Gebäuden								
- 14 nicht erneuerungsfähige Gebäude nördliche Eschhofstraße (ZVG=K+D; Viges = rd. 15.600 m²)	15.600	25	390.000	390.000				
- (Teil)abriss im Zusammenhang der Verbesserung der Zuwegung in die Grün-/Freizeiflächen			10.000	10.000				
- Abriss vorhandene Sammelgaragen (Viges = rd. 4.500 m³ (ohne Mühle))	4.500	25	112.500	112.500				
- Flächenneugestaltung Garagenhöfe (Fges = rd. 3.200 m²; private Flächen)	3.200	4	12.800	12.800				
<b>2.3 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen</b>			<b>2.815.240</b>	<b>2.617.920</b>	<b>197.320</b>			
<b>2.3.1 funktionale Erneuerung von Straßen</b> (inkl. Nebenanlagen, Randbegrünung u. Möblierung)			<b>2.718.240</b>	<b>2.569.920</b>	<b>148.320</b>			
- Eschhofstraße								
- Ochtmstraße (Teilausbau Süd)								
- Stichstraße / Sackgasse nörd. Eschhofstraße - vorhandenes Teilstück								
- Stichstraße / nördliche Eschhofstraße - Erweiterung / Erschließung hinterliegende Flächen								
- Demarstraße								
- Bolkostraße								
- Thammstraße								
- St.-Veit-Straße (innerhalb des Sanierungsgebietes)								
- St.-Veit-Straße (außerhalb des Sanierungsgebietes)								
- Schliesische Straße								
- Verbesserung der Zuwegung von Schliesische Straße Ecke Schulstraße zu Grünanlagen								
- Schulstraße (Teilstück)								
- Sicherstellung der Erschließung - nördliche Eschhofstraße								
<b>2.3.2 Gestaltung von Straßenräumen (Begrünung, Möblierung, etc.)</b>			<b>77.000</b>	<b>28.000</b>	<b>49.000</b>			
- Schulstraße (innerhalb des Sanierungsgebietes; 4 Baumbeete in vorh. Pflasterfläche)								
- Schulstraße (außerhalb des Sanierungsgebietes; 7 Baumbeete in vorh. Pflasterfläche)								
<b>2.3.4 Herstellung einer öffentlichen Grünanlage auf ehem. Bahntrasse</b> (F= rd. 6.900 m²)	pauschal		<b>20.000</b>	<b>20.000</b>				
<b>3. Baumaßnahmen</b>			<b>17.250.000</b>	<b>4.550.000</b>			<b>6.200.000</b>	<b>6.500.000</b>
- Bau einer Stadteleinrichtung - Anteilig, sofern diese auch z.B. Schulzwecken dient	psch.		1.000.000	300.000		100.000		700.000
- Modernisierung Wohngebäude, auch integratives Wohnprojekt; Ansatz: Zuschuss in Höhe von 25%*			15.500.000	3.875.000			6.200.000	5.425.000
- Erneuerung privates Wohnumfeld im Zusammenhang der Modernisierung (Zuwegungen, Aufenthaltsflächen, Nebenanlagen, ggf. Balkone etc.) (Annahme: pro Gebäude 10.000 Euro Investition; Förderung 50% mit Städtebaufördermitteln)	psch.		750.000	375.000				375.000
<b>4. Sonstige Maßnahmen</b>			<b>370.000</b>	<b>320.000</b>				
<b>4.1 Gebietsausstattung mit öffentlich nutzbaren Einrichtungen</b>								
- Herstellung Fläche für Spiel / Treff (Eschhofstraße - kein Grunderwerb erforderlich)	psch.		70.000	70.000				
- Erneuerung Schulhof Eschhofsiedlung (und Öffnung für den Stadtteil)	psch.		300.000	250.000				50.000
<b>4.2 Erneuerungsmaßnahmen im privaten Wohnumfeld</b> (auf privaten Flächen)								
- Gestaltung Garagenhöfe (Alternativ zum Abriss - Kostensatz für Abriss)								
<b>Summe</b>			<b>21.388.540</b>	<b>8.441.220</b>	<b>197.320</b>	<b>100.000</b>	<b>6.200.000</b>	<b>6.500.000</b>
zu erwartende Einnahmen - z.B. Ausgleichsbeträge / Anliegerbeiträge				200.000				
nicht gedeckte Kosten				<b>8.241.220</b>				
davon 2/3 - Bund / Land				5.494.147				
davon 1/3 Gemeinde Lemwerder (kommunaler Eigenanteil)				<b>2.747.073</b>				
davon bei einer Laufzeit von 10 Jahren jährlich				274.707				
Die Gemeinde ist voraussichtlich Trägerin weiterer Kosten; nicht förderfähige Kosten bei den Erschließungsmaßnahmen, Soziale Maßnahmen, Baumaßnahmen der Kommune					197.320	100.000		700.000

\*der Nachweis der Unrentierlichkeit ist in jedem Einzelfall zu führen

## 10 Empfehlungen für das weitere Verfahren - Eschhofsiedlung

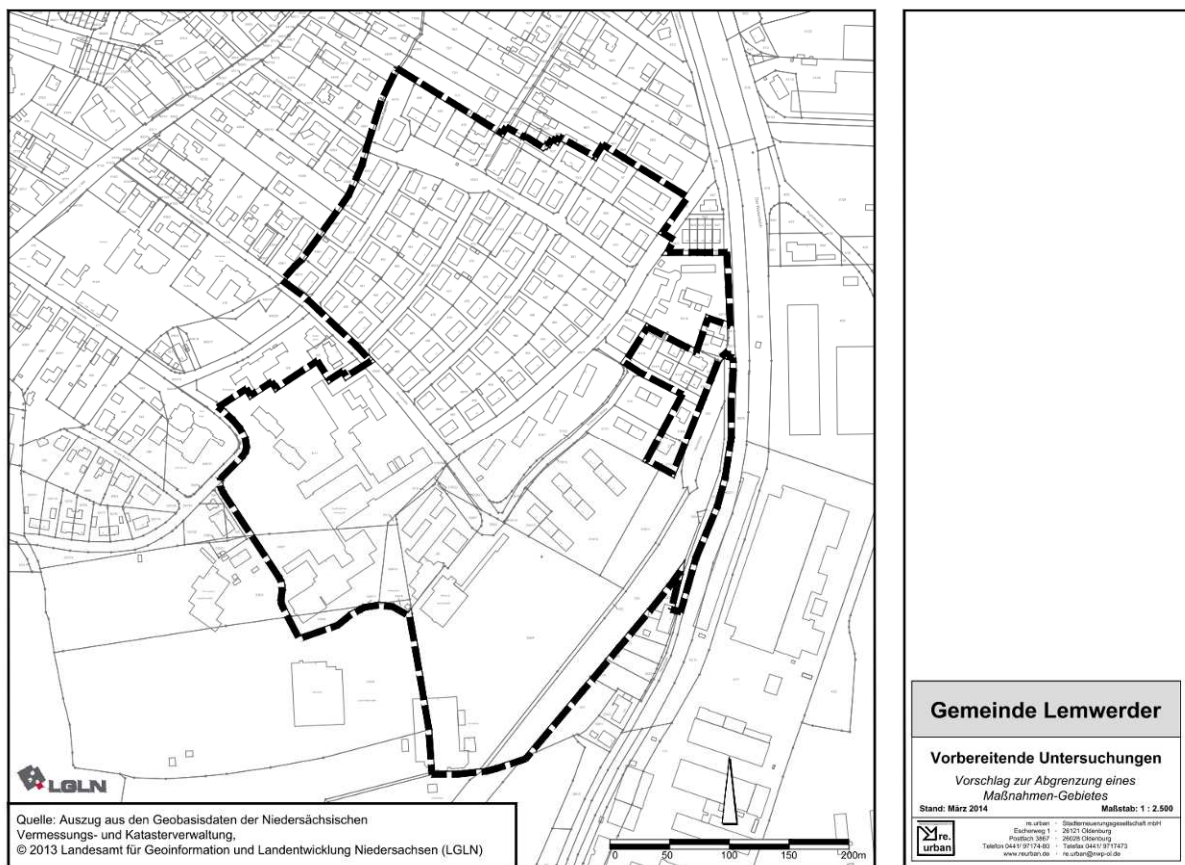
### 10.1 Vorschlag zur Abgrenzung des Maßnahmegebietes

Die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen zeigen, dass die im Untersuchungsgebiet enthaltenen Einfamilienhausbestände nicht in das Maßnahmegebiet übernommen werden sollten.

Hier ergeben sich zum jetzigen Zeitpunkt keine umfangreichen Städtebaulichen Missstände; in der Folge werden für diese Bereiche - außer dem grundsätzlichen Vorschlag Erschließung der unbebauten Grundstücksflächen (vgl. Neuordnungskonzept, Karte 13) - keine Maßnahmen vorgeschlagen.

Es ergibt sich folgender Abgrenzungsvorschlag:

Abbildung 15: Vorschlag zur Abgrenzung eines Maßnahmegebietes



## 10.2 Sanierungsverfahren

Ausgehend von den identifizierten städtebaulichen Missständen sowie dem Erneuerungskonzept lassen sich Ansätze finden für eine Umsetzung in der Programmkomponente

- **„Stadtumbau-West“**: aus dem zu erwartenden Überangebot an sehr kleinen Wohnungen, deren Anpassung an heutige Wohnbedürfnisse (insbesondere Barrierearmut) nur bedingt umsetzbar ist sowie aus parallelen Bedarfen an barrierefreien Wohnungen im Gebiet ergibt sich ein originärer Bedarf an „Stadtumbau“.

Im Fall einer Durchführung als Maßnahme des Stadtumbaus wird vorgeschlagen, die Maßnahme gem. § 171 BauGB durchzuführen. Die räumliche Abgrenzung als Stadtumbaugebiet gem. § 171 BauGB erfolgt durch Beschluss des Rates.

Soweit erforderlich, kann durch eine ergänzende Stadtumbausatzung nach § 171 d Abs. 1 BauGB seitens der Gemeinde eine Genehmigungspflicht für die Durchführung von bestimmten Maßnahmen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauGB begründet werden, um die Durchführung der Stadtumbaumaßnahmen zu sichern. Da die Erforderlichkeit der Satzung im derzeitigen Stadium noch nicht abschließend beurteilt werden kann, sollte im Rahmen des Beschlusses über die Festlegung des Stadtumbaugebiets die Aufstellung einer Satzung nach § 171 d BauGB ausdrücklich vorbehalten werden.

- **„Soziale Stadt“**: das Erneuerungskonzept strebt eine ganzheitliche Entwicklung des Gebietes an, die auch die wohnungspolitische Funktion der Wohnungsbestände berücksichtigt und die soziale Infrastruktur im / am Rande des Gebietes einbindet.

Im Fall einer Durchführung als Maßnahme „soziale Stadt“ unterscheidet der Gesetzgeber zwischen

- dem klassischen Sanierungsverfahren und
- dem vereinfachten Sanierungsverfahren

Ob die städtebauliche Gesamtmaßnahme der sozialen Stadt „Eschhofsiedlung“ im „klassischen Verfahren“ - also unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften - durchzuführen ist, hängt maßgeblich davon ab, inwieweit dies für die Durchführung der im Entwicklungskonzept enthaltenen Maßnahmen sinnvoll und erforderlich ist.

Das maßgebliche Unterscheidungskriterium zwischen dem herkömmlichen und dem vereinfachten Sanierungsverfahren besteht dabei in der Anwendung der §§ 152 bis 156a BauGB.

Bei der im Hinblick auf die Verfahrenswahl anzustellenden Prüfung hat die Gemeinde insbesondere die **allgemeinen Ziele und Zwecke der Sanierung** (Entwicklungskonzept) im Vergleich zu der vorhandenen städtebaulichen Situation im Sanierungsgebiet zu berücksichtigen; hieraus ergeben sich die **Durchführungserfordernisse**.

Die Anwendung der §§ 152 ff ist insbesondere von Bedeutung im Hinblick auf

- die **Erschwernisse, Grundstücke** für Ziele und Zwecke der Sanierung **unbeeinträchtigt von sanierungsbedingten Werterhöhungen zu erwerben** (§ 153 Abs. 1 und 3),



- die Erschwerung von Umlegungen (§ 153 Abs. 5 Nr. 1),
- die Erschwernisse auch für private Investitionen durch unkontrollierte Bodenwerterhöhungen, die sich in der Preisgestaltung ohne Preisprüfung niederschlagen (§ 153 Abs. 2); die Preisstabilität im Gebiet kann eine wesentliche Voraussetzung für die Durchführung der Sanierung sein.

Bei der Anwendung des vereinfachten Sanierungsverfahrens hat die Gemeinde aber auch zu prüfen, ob die Belastung der Eigentümer mit den Erschließungs- bzw. Straßenbaubeiträgen zu einer **unverhältnismäßigen Begünstigung und/ oder Benachteiligung** der Eigentümer führt.

Ist dies der Fall, kann hierdurch die Durchführung der Sanierung wegen des Widerstands der Eigentümer erschwert werden und hierin zugleich auch ein Widerspruch zu dem Grundgedanken des Sanierungsrechts liegen, nämlich die Eigentümer an den Kosten der Sanierung lediglich entsprechend der sanierungsbedingten Werterhöhung ihrer Grundstücke zu beteiligen.

Aus Gründen des Schutzes der Sanierungsbetroffenen kann die Anwendung der besonderen bodenrechtlichen Vorschriften im Hinblick auf unerwünschte wirtschaftliche und soziale Folgen gerechtfertigt sein.

Weiter muss berücksichtigt werden, dass die Heranziehung der sanierungsbedingten Werterhöhungen zur Finanzierung erforderlich sein kann.

Die Frage, unter welchen Umständen sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen voraussichtlich eintreten werden, beantwortet sich nach den Grundsätzen und Kriterien, die bei der Grundstückswertermittlung zugrunde zu legen sind.

Allgemein kann davon ausgegangen werden, dass sanierungsbedingte Erhöhungen insbesondere zu erwarten sind, wenn

- die Funktion des Gebiets verbessert wird,
- die Qualität der Grundstücke verbessert wird (Art und Maß der baulichen Nutzung),
- störende Nutzungen beseitigt werden,
- umfangreiche Ordnungsmaßnahmen oder
- sonstige wesentliche Umstrukturierungen des Gebiets beabsichtigt sind.

Wesentliche Qualitätsverbesserungen mit Auswirkungen auf den Bodenwert ergeben sich in der Regel durch:

- Änderungen des Erschließungszustandes,
- Aufwertung des Bereichs durch Fußgängerzonen,
- Schaffung von Parkflächen für den ruhenden Verkehr mit Begrünungen (Tiefgaragen, Parkhäuser),
- Verbesserungen des Erschließungszustands der einzelnen Grundstücke,
- Verbesserung der Grundstücksgestalt und der Bodenbeschaffenheit (Bodenordnung, Altlastenbeseitigung).

Des Weiteren werden sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen grundsätzlich auch durch Baumaßnahmen bewirkt. Zu den Baumaßnahmen zählen neben Maßnahmen an Gemeinbedarfseinrichtungen auch die priv. Modernisierungen/ Instandsetzungen. Diese können - wenn es sich um eine Vielzahl aufeinander abgestimmter privater Baumaßnahmen handelt - durchaus zu einer Lagewertverbesserung beitragen. In den Fällen jedenfalls, in denen die Durchführung der Baumaßnahmen den privaten Bauherren überlassen bleibt und sie nicht nur den Gebäudewert der einzelnen Grundstücke sondern in ihrer Gesamtheit auch das Erscheinungsbild und die Anse-

hung des Gebiets verbessern, kann sich dies erhöhend auf den Lagewert des Gebiets auswirken.

Folglich kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund der geplanten Ordnungs- u. Baumaßnahmen sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen entstehen können / werden, deren Abschöpfung zur Mitfinanzierung der Sanierung grundsätzlich erforderlich ist.

Zusammenfassend empfiehlt sich daher für das vorliegende Verfahren die **Anwendung des umfassenden „klassischen“ Sanierungsverfahrens** aus folgenden Gesichtspunkten:

- Es sollte nicht von vornherein auf das Recht zur Genehmigung der Verfügungs- und Veränderungsrechte gemäß § 144 BauGB und die Preisprüfung verzichtet werden, um die planerischen, gestalterischen und ordnungspolitischen Zielsetzungen durchsetzen zu können. Sollte sich jedoch im Laufe des Verfahrens herausstellen, dass bestimmte Genehmigungspflichten entbehrlich sind und nur zu einem zusätzlichen Verwaltungsaufwand führen, kann gemäß § 144 Abs. 3 BauGB durch Vorweggenehmigung eine Verwaltungsvereinfachung herbeigeführt werden.
- Der beabsichtigte beträchtliche öffentliche Mitteleinsatz wird voraussichtlich zu einer Aufwertung des Gebietes führen, die sich in einer Bodenwertsteigerung bei den betroffenen Grundstücken niederschlagen kann.
- Die sanierungsbedingten Wertsteigerungen sind in Form des Ausgleichsbetrages zur Finanzierung der Sanierung heranzuziehen. Dadurch werden die öffentlichen Haushalte, die zu Lasten aller Steuerzahler gehen, tendenziell durch die Privateigentümer entlastet, die im Zuge des Sanierungsverfahrens – ohne eigenes Zutun – Bodenwertsteigerungen erzielen können.
- Sofern in Teilbereichen die sanierungsbedingten Werterhöhungen in keinem Verhältnis zu dem für seine Abschöpfung notwendigen Verwaltungsaufwand stehen, kann die Gemeinde Lemwerder gemäß § 155 BauGB für diese Fälle im laufenden Verfahren von der Festsetzung des Ausgleichsbetrages absehen. Dadurch ist gewährleistet, dass auch die Anwendung der besonderen bodenrechtlichen Vorschriften keinen unrentablen Verwaltungsaufwand mit sich bringen wird.

## 11 Erforderlichkeit und Dringlichkeit der Sanierung - Eschhofsiedlung

Die zusammenfassende Darstellung der Probleme im Untersuchungsgebiet hat die Defizite umfassend dargestellt. Der Handlungsbedarf liegt sowohl im baulichen und städtebaulichen Bereich **als auch ergänzend in der sozialen Betreuung**.

Die Beseitigung der dargelegten städtebaulichen, baulichen **und sozialen Probleme** liegt im besonderen öffentlichen Interesse (gem. § 136 Abs. 1 BauGB).

Die Eigentümer der Grundstücke und Gebäude im Untersuchungsgebiet sowie die Gemeinde Lemwerder selbst sind angesichts des Handlungsbedarfes und der entstehenden Kosten nicht in der Lage, diese Probleme ohne Inanspruchnahme von Fördermitteln in absehbarer Zeit zu beheben. Die Städtebauförderung ist daher als zentrales Finanzierungsinstrument zur Behebung der aufgelisteten Missstände notwendig.

Die Gemeinde Lemwerder wird im Rahmen ihrer Haushaltsplanung die erforderlichen Haushaltsmittel entsprechend den zu erwartenden Bewilligungsbescheiden bereitstellen.

Aus der spezifischen Situation insbesondere im Kern der Eschhofsiedlung ergibt sich eine hohe Dringlichkeit der Sanierung:

- Die Gebäude, die im Jahr 2013 von der neu gegründeten Eschhof-GmbH erworben wurden, weisen erhebliche Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarfe auf; einige Wohnungen sind aufgrund ihres baulichen / technischen Zustandes nicht bewohnbar.
- Soziale Problemlagen ergeben sich aus der mangelnden Barrierearmut der Gebäude; ausgehend von der Bevölkerungsstatistik ist davon auszugehen, dass ältere Menschen die Siedlung verlassen müssen, wenn die Treppen zum Problem werden. Dies bedeutet den Auszug aus dem vertrauten Umfeld und der Nachbarschaft. Allerdings ist ein Umzug nicht für alle Bewohner möglich (mangelnde Alternativangebote / mangelnde Finanzierbarkeit von Alternativangeboten) bzw. gewünscht<sup>3</sup>. In der Folge verbleiben ältere Menschen in den Wohnungen und können diese nur noch eingeschränkt verlassen. Auch für die angestrebte Neuordnung – Abriss / Neubau – ergibt sich somit eine hohe Dringlichkeit.

---

<sup>3</sup> Im Rahmen einer Bürgerbeteiligung haben sich bereits 3 BewohnerInnen für die geplanten neuen barrierefreien Wohnungen angemeldet.

## 12 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 Gewerbeaufsichtsamts 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

Gemeinde Lemwerder  
Vorbereitende Untersuchungen Stedinger Straße & Eschhofsiedlung

---

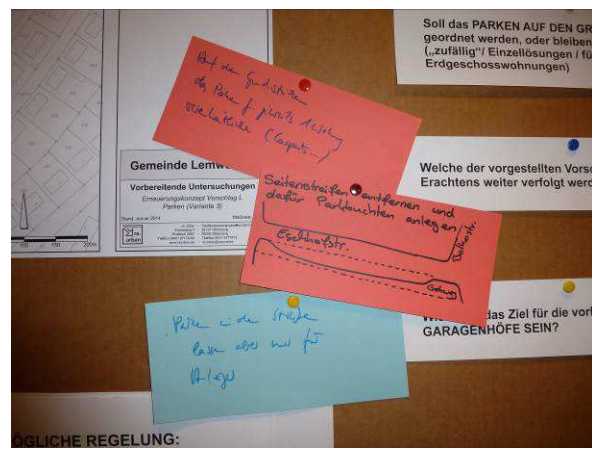
		Gebietes sicher zu stellen und durch kurze Wege und ein gemischtes Angebot die Attraktivität des Gebietes zu steigern. Hierdurch sollte keine Konkurrenz zu den zentralen Versorgungsbereichen oder Gewerbegebieten entstehen.
OOWV		Es ist sicherzustellen, dass die Ver- und Entsorgungsanlagen des OOWV weder 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	

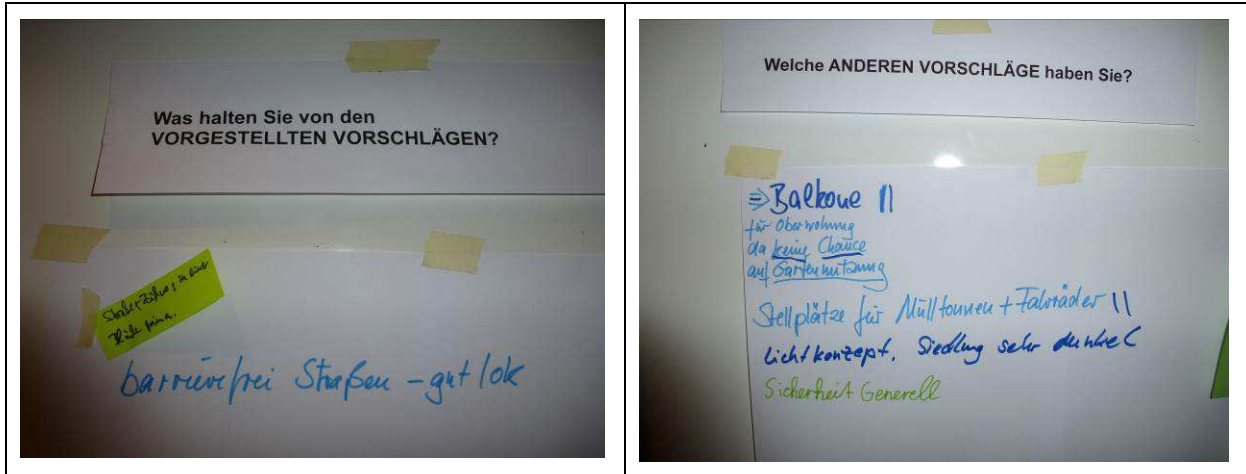
### 13 Information und Beteiligung der Bürger - Eschhofsiedlung

Eine erste Beteiligung der Bürger hat am 28.02.2014 im Rahmen eines Workshops stattgefunden. Im Rahmen dieser Veranstaltung wurden vor allem die Ansätze des Erneuerungskonzeptes vorgestellt und diskutiert.

An der Veranstaltung haben rd. 60 Personen teilgenommen.

Die Ergebnisse sind in Teilen in die weitere Bearbeitung des Erneuerungskonzeptes / der Ableitung der Maßnahmen eingeflossen; teilweise wurden bereits sehr konkret Umsetzungsaspekte von Maßnahmen diskutiert – diese Aspekte werden im Vorfeld der Umsetzung von Maßnahmen wieder aufgenommen.





Am 6. Mai 2014 fand eine weitere Veranstaltung zur Information der Betroffenen über die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen statt – aufgeteilt in eine allgemeine Informationsveranstaltung sowie eine ergänzende Informationsveranstaltung für die Eigentümer. Die Protokolle dieser Veranstaltungen finden sich in Anhang 2.

## 14 Anhang 1 - Karten

- Lage, Abgrenzung und Größe der Untersuchungsgebiete
- Abb. 7 Nutzungsstruktur
- Abb. 8 Erschließungsstruktur
- Abb. 9 Gebäudetypeb
- Abb. 10 Eigentümerstruktur
- Abb. 12 Städtebauliche Missstände
- Abb. 13 Erneuerungskonzept
- Abb. 14 Maßnahmen
- Abb. 15 Vorschlag zur Abgrenzung eines Maßnahmenggebietes



**Legende:**

- ① Stedinger Straße
- ② Eschhofsiedlung

**Gemeinde Lemwerder**

**Vorbereitende Untersuchungen**

Karte 1:

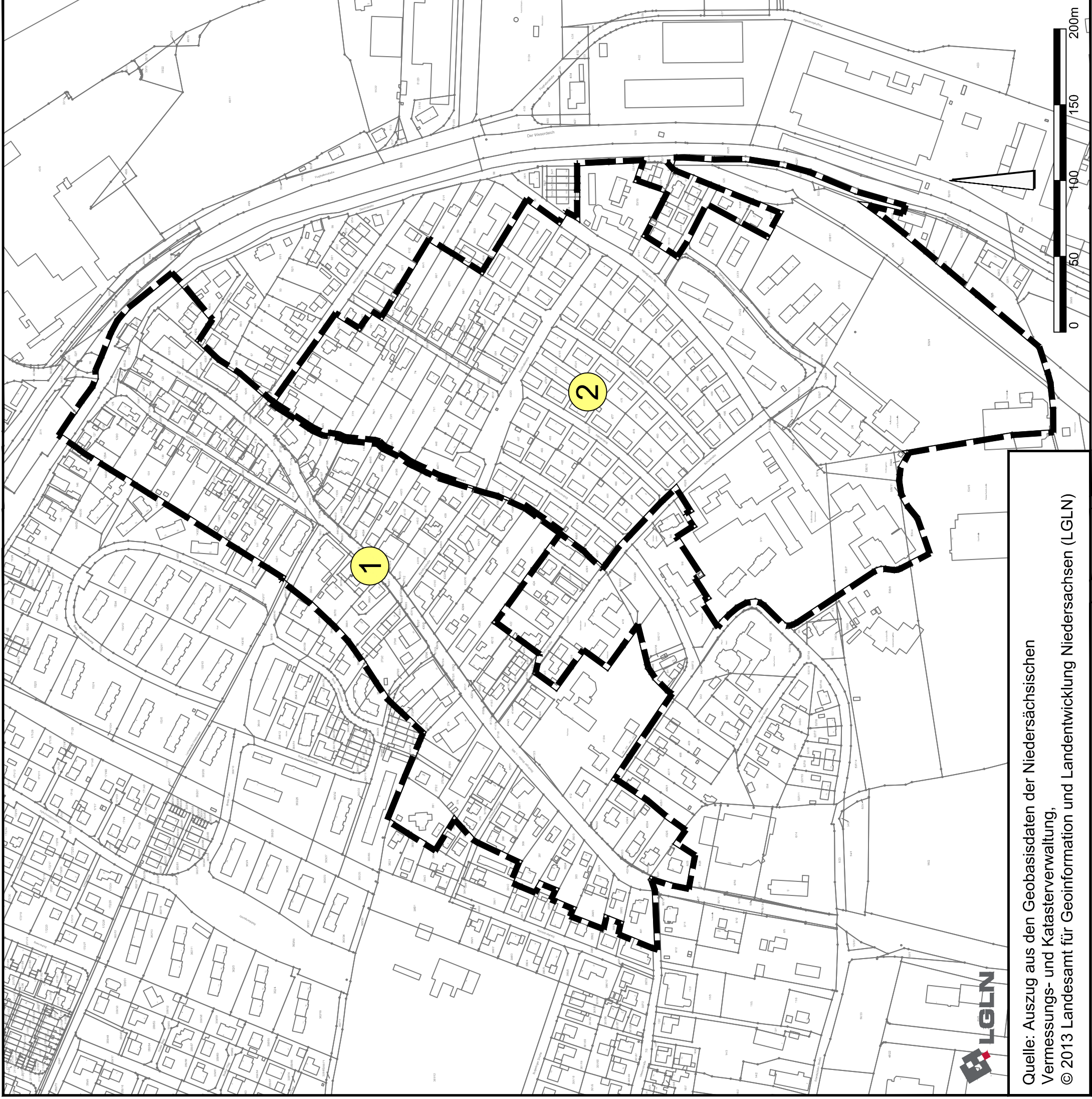
Abgrenzung der Untersuchungsgebiete

Stand: September 2013

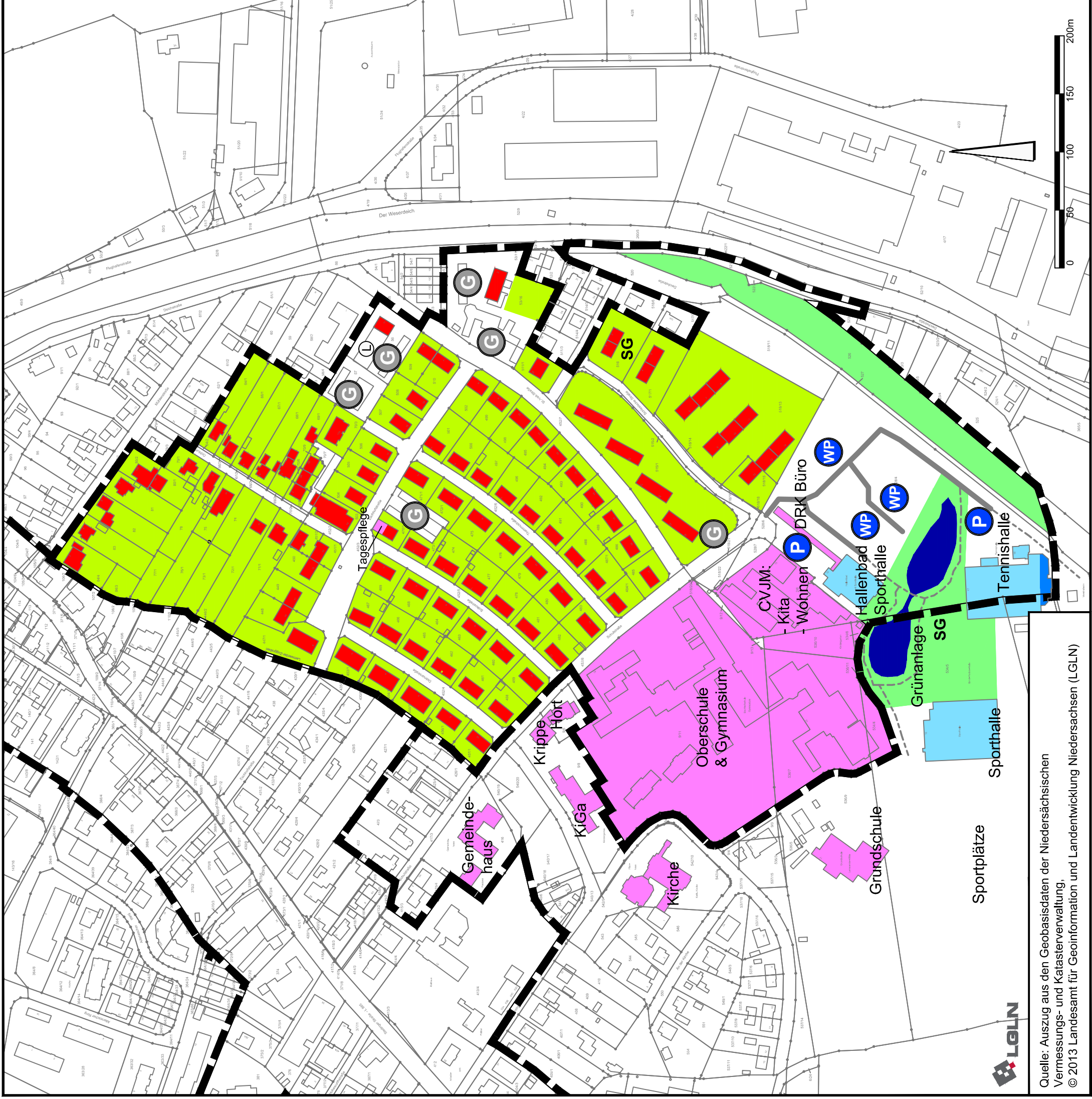
Maßstab: ohne



re.urban · Stadterneuerungsgesellschaft mbH  
Escherweg 1 · 26121 Oldenburg  
Postfach 3867 · 26028 Oldenburg  
Telefon 0441/ 97174-80 · Telefax 0441/ 9717473  
www.reurban.de · re.urban@hwp-ol.de



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,  
© 2013 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)



**Legende:**

- soziale Einrichtung
- Freizeit, Sport
- Wohnen
- private Grünfläche
- öffentliche Grünfläche
- P Parkplatz
- WP Wohnmobilstellplatz
- G Garagenhof
- L Leerstand Ladenlokal
- SG** Spielgeräte
- skizziertes Gebäude - nicht Bestandteil der ALK, nicht maßstabsgerecht
- in ALK dargestelltes Gebäude – real nicht mehr vorhanden

## Gemeinde Lemwerder

### Vorbereitende Untersuchungen Eschhofsiedlung Nutzungsstruktur

Stand: September 2013 Maßstab: ohne

re.urban · Stadterneuerungsgesellschaft mbH  
Escherweg 1 · 26121 Oldenburg  
Postfach 3867 · 26028 Oldenburg  
Telefon 0441/ 97174-80 · Telefax 0441/ 9717473  
www.reurban.de · re.urban@hwp-ol.de



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.  
© 2013 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

# Legende:

- Tempo-30-Zone
- Straße Asphalt
- Straße Betonstein
- Nebenanlagen beidseitig
- Parkstreifen
- Fuß- und Radweg
- Haltestelle
- Parkplatz
- Wohnmobilstellplatz
- Garagenhof

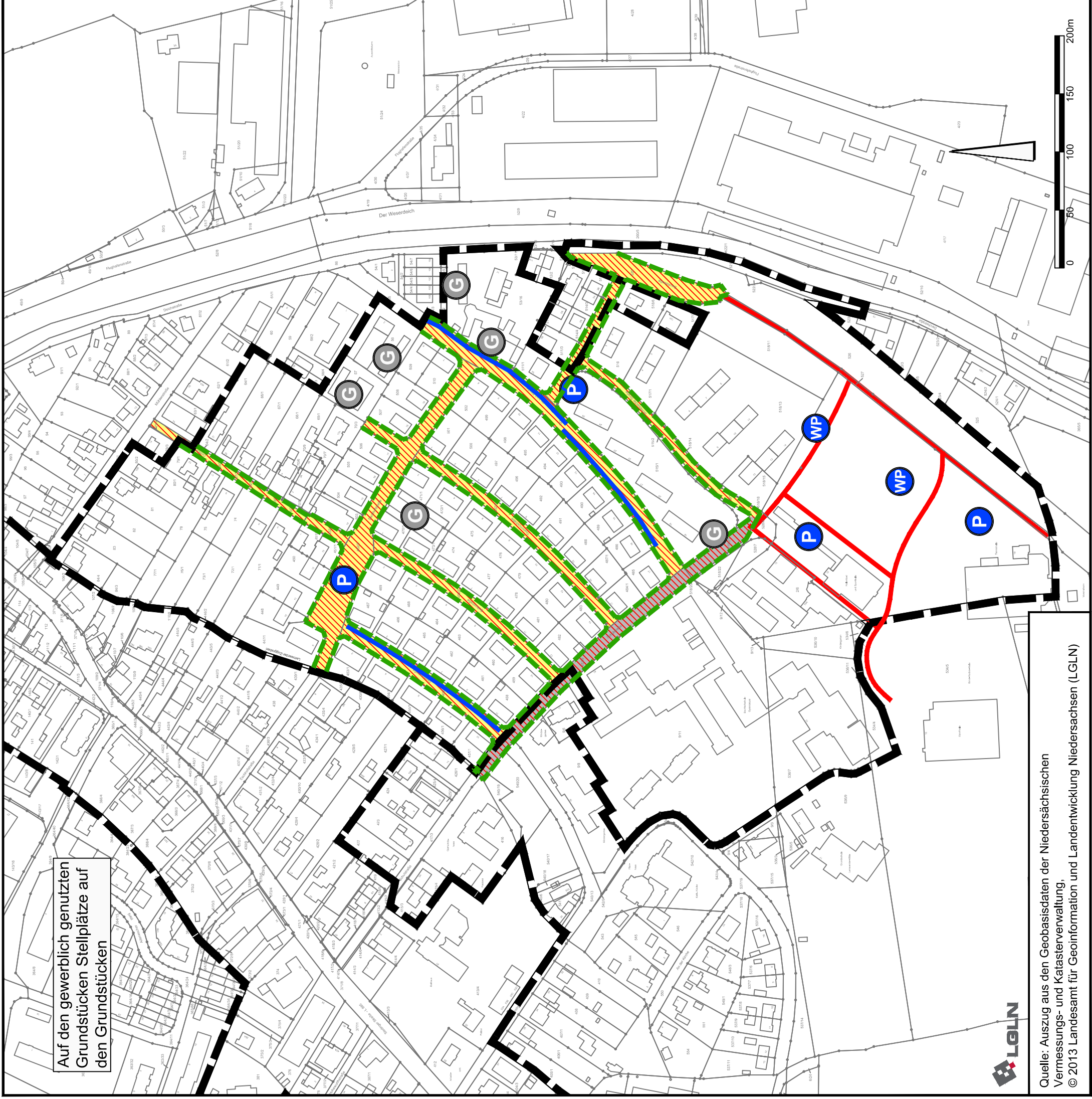
## Gemeinde Lemwerder

### Vorbereitende Untersuchungen Eschhofsiedlung Erschließung/Parken

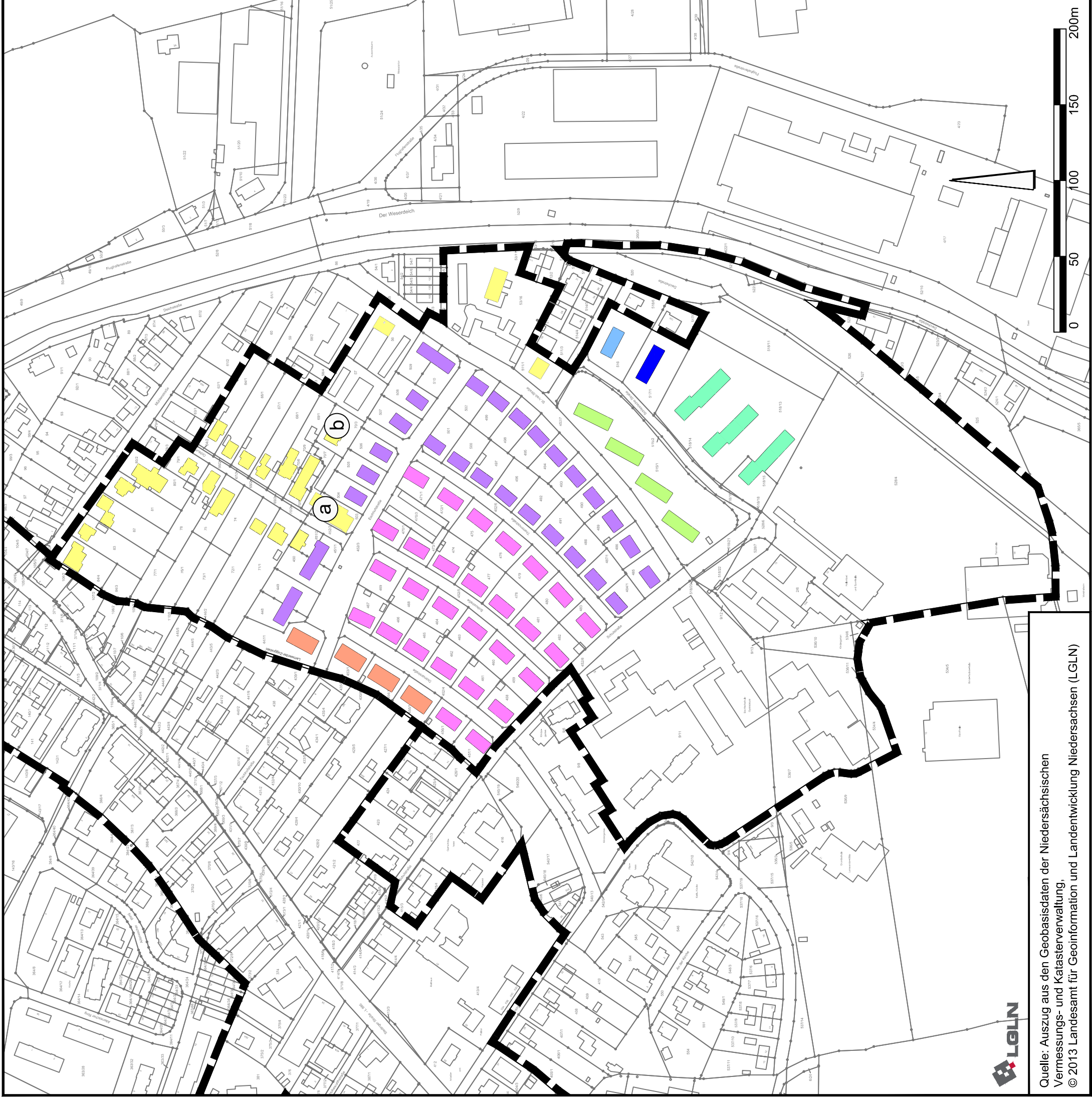
Stand: September 2013

re.urban · Stadterneuerungsgesellschaft mbH  
Escherweg 1 · 26121 Oldenburg  
Postfach 3867 · 26028 Oldenburg  
Telefon 0441/ 97174-80 · Telefax 0441/ 9717473  
www.reurban.de · re.urban@hwp-ol.de

Maßstab: ohne



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.  
© 2013 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)



**Legende:**

- Typ 1: Individuelle Bebauung (überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser)
- Typ 2: 70er Jahre, 2-geschossig
- Typ 3: 70er Jahre, 3-geschossig (mit Balkon)
- Typ 4 (a + b): 70er Jahre, 2-geschossig (ähnlich Typ 2)
- Typ 5: 30er Jahre, kleiner Typ
- Typ 6: 30er Jahre, großer Typ
- Typ 7: 30er Jahre, runde Fenster

- (a) überprägtes Gebäude der 1930er Jahre (Mehrfamilienhaus)
- (b) Mehrfamilienhaus (ca. 1970er Jahre)

**Gemeinde Lemwerder**

**Vorbereitende Untersuchungen**  
**Eschhofsiedlung**  
*Verteilung der Wohngebäudetypen*

Stand: Januar 2014

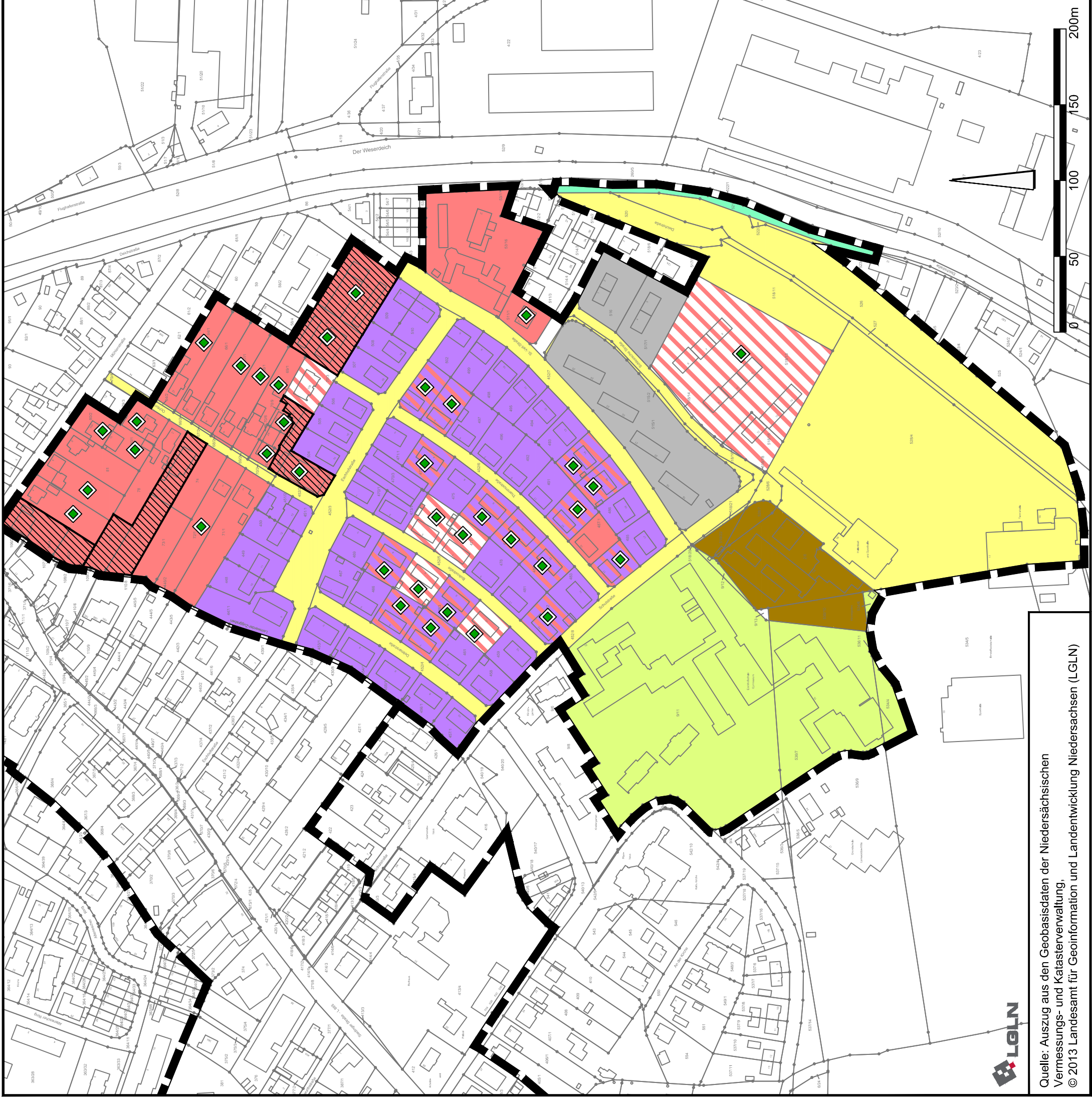
Maßstab: ohne



re.urban · Stadterneuerungsgesellschaft mbH  
 Escherweg 1 · 26121 Oldenburg  
 Postfach 3867 · 26028 Oldenburg  
 Telefon 0441/ 97174-80 · Telefax 0441/ 9717473  
 www.reurban.de · re.urban@hwp-ol.de

**LGLN**

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.  
 © 2013 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)



**Legende:**

- Gemeinde Lemwerder
- Landkreis Wesermarsch
- Eschhof-GmbH
- WEG Eschhof-GmbH-privat
- WEG privat
- Wohnungsbau Wesermarsch
- Privat
- Oldenburger Deichband
- CVJM
- Selbstnutzer
- ein Eigentümer mehrerer Grundstücke

Gemeinde Lemwerder

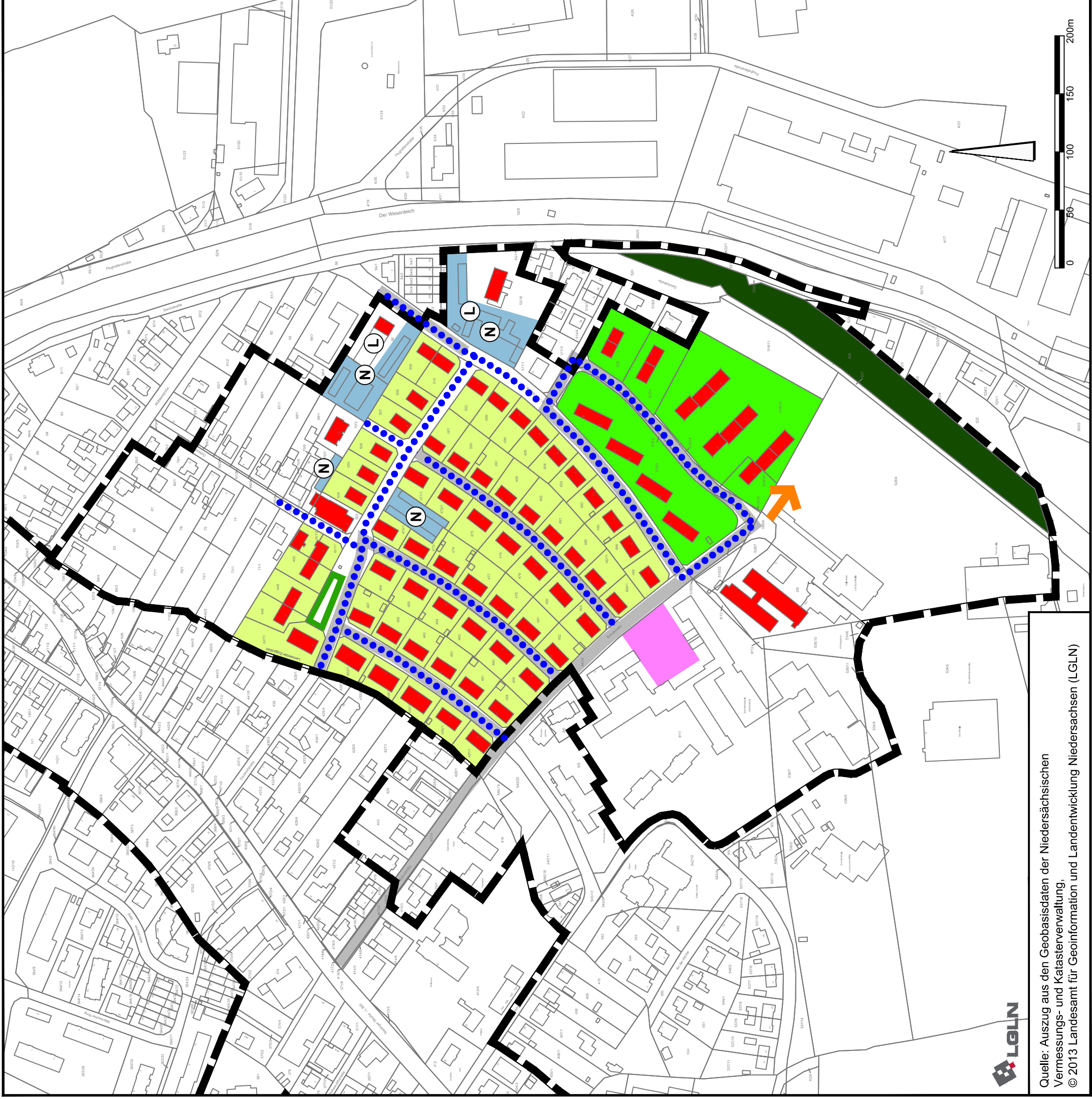
Vorbereitende Untersuchungen

*Eigentümerkarte Gebietsteil Eschhofsiedlung*

Stand: März 2014 Maßstab: 1 : 2.500

re.urban · Stadterneuerungsgesellschaft mbH  
Escherweg 1 · 26121 Oldenburg  
Postfach 3867 · 26028 Oldenburg  
Telefon 0441/ 97174-80 · Telefax 0441/ 9717473  
www.reurban.de · re.urban@hwp-ol.de

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.  
 © 2013 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)



**Legende:**

- Modernisierungs- und Erneuerungsbedarf an den Wohngebäuden, z.B.:
    - Energetische Maßnahmen
    - Grundrisse
    - Balkone
    - Barrierefreie Zugänge (zu prüfen)
  - Klärung des Bedarfs an Mengen und Grundrisstypen
  
  - unbegrünte Straßenräume
  - Gestaltungsbedarf an Garagenhöfen
  - Erneuerungsbedarf Schulhof/Öffnung für den Stadtteil
  - Umfassende Gestaltungsmängel im Wohnumfeld
  - Gestaltungsmängel im Wohnumfeld
  - Unzureichende Gestaltung der Grünfläche
  - L Leerstand
  - N Nutzung (langfristig) prüfen
  - Anbindung unübersichtlich
  - Funktionale Mängel an Straßen/Nebenanlagen
- Im Gebiet insgesamt: Mangel an öffentlichen Freiflächen
- Gestaltungspotenzial Grünfläche

# Gemeinde Lemwerder

## Vorbereitende Untersuchungen Eschhofsiedlung

*Städtebauliche Missstände*

Stand: April 2014

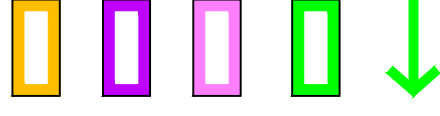
Maßstab: ohne

re.urban · Stadterneuerungsgesellschaft mbH  
 Escherweg 1 · 26121 Oldenburg  
 Postfach 3867 · 26028 Oldenburg  
 Telefon 0441/ 97174-80 · Telefax 0441/ 9717473  
 www.reurban.de · re.urban@hwp-ol.de



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.  
 © 2013 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

**Legende:**



- Erhaltung und Modernisierung
- Neubau Geschosswohnungen oder verdichtete EFH
- Aufwertung Schulhof
- Grün
- funktionale und gestalterische Verbesserung der Zugänglichkeit

# Gemeinde Lemwerder

## Vorbereitende Untersuchungen

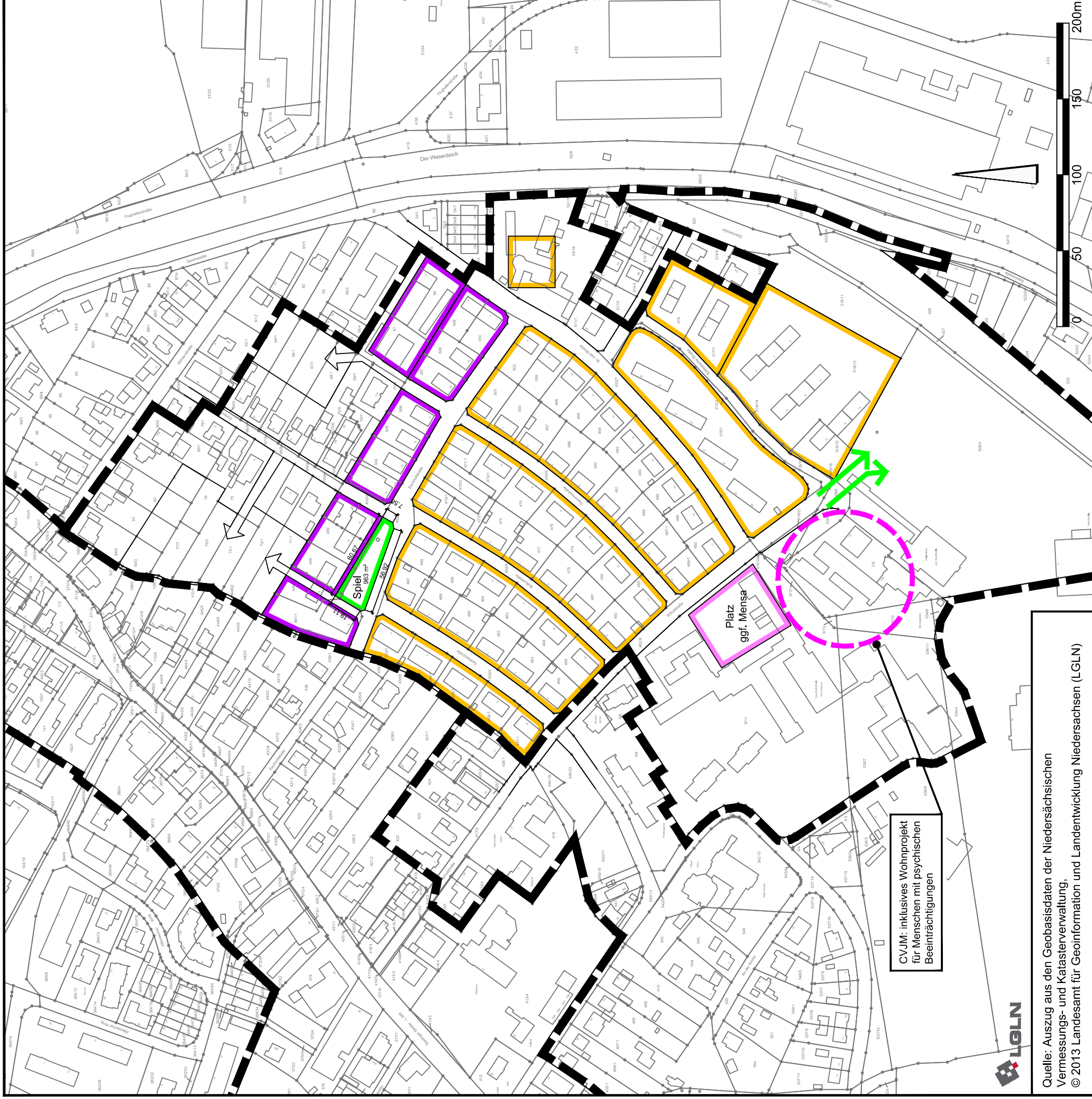
Erneuerungskonzept Vorschlag E  
Flächen für Spiel, Bewegung und Aufenthalt

Stand: März 2014

Maßstab: 2.500



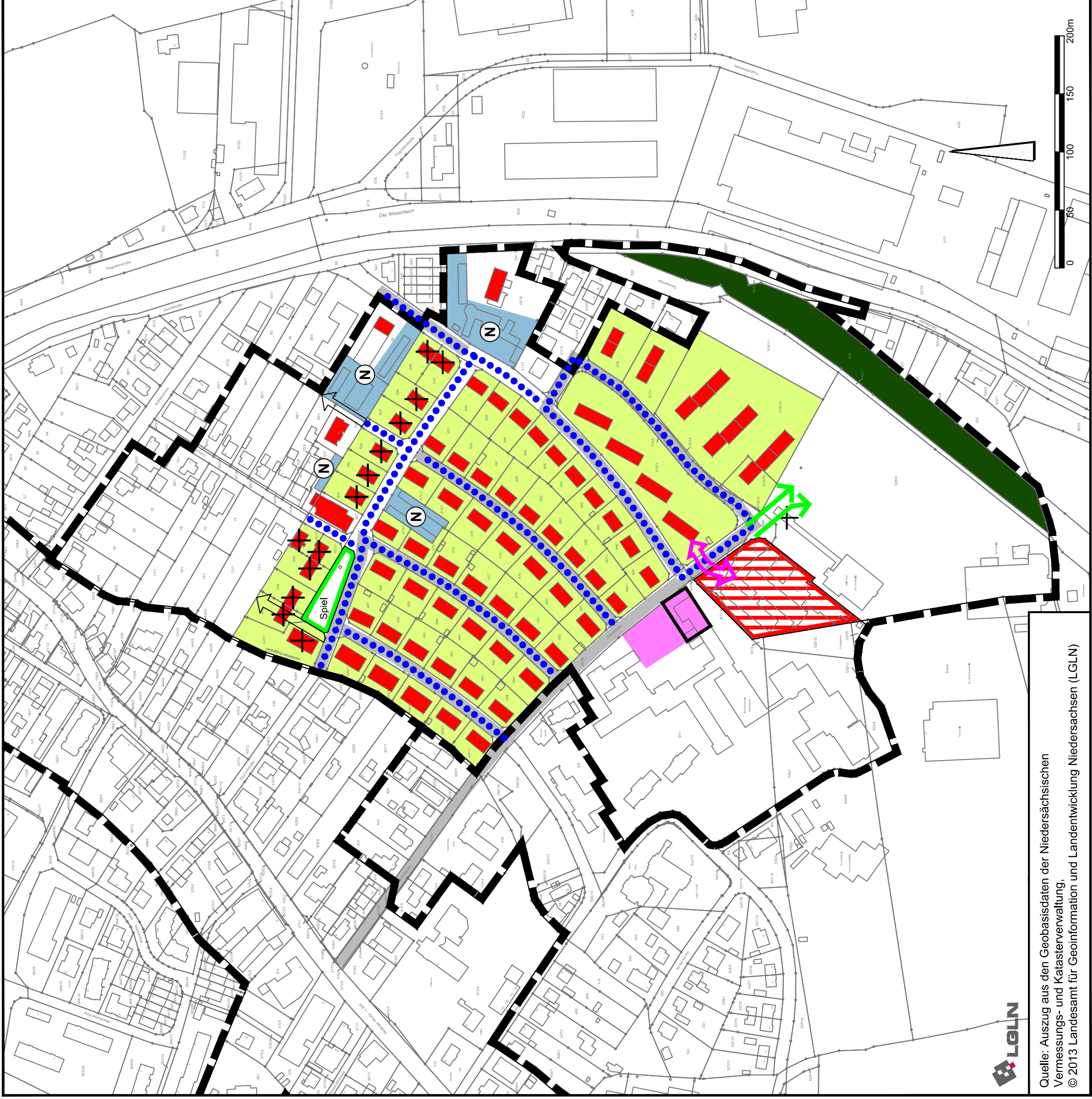
re.urban · Stadterneuerungsgesellschaft mbH  
Escherweg 1 · 26121 Oldenburg  
Postfach 3867 · 26028 Oldenburg  
Telefon 0441/ 97174-80 · Telefax 0441/ 9717473  
www.reurban.de · re.urban@hwp-ol.de



CVJM: inklusives Wohnprojekt für Menschen mit psychischen Beeinträchtigungen

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.  
© 2013 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)





**Legende:**

- Modernisierungs- und Erneuerungsbedarf an den Wohngebäuden, z.B.:
  - Energetische Maßnahmen
  - Grundrisse
  - Balkone
  - Barrierefreie Zugänge (zu prüfen)
- Klärung des Bedarfs an Mengen und Grundrisstypen
- Gestaltung der Straßenräume
- Funktionale Erneuerung der Straßen / Nebenanlagen
- Sicherstellung der Erschließung
- Gestaltung / ggf. Neuordnung
- Erneuerung/Öffnung Schulhof
- Mensa/Raumangebot für den Stadtteil
- Verbesserung der Zugänglichkeit
- Aufwertung der privaten Außenflächen
- X Ggf. Abriss
- Umsetzung inklusives Wohnprojekt ggf. Modernisierungsbedarf

# Gemeinde Lemwerder

## Vorbereitende Untersuchungen Eschhofsiedlung Maßnahmen

Stand: April 2014

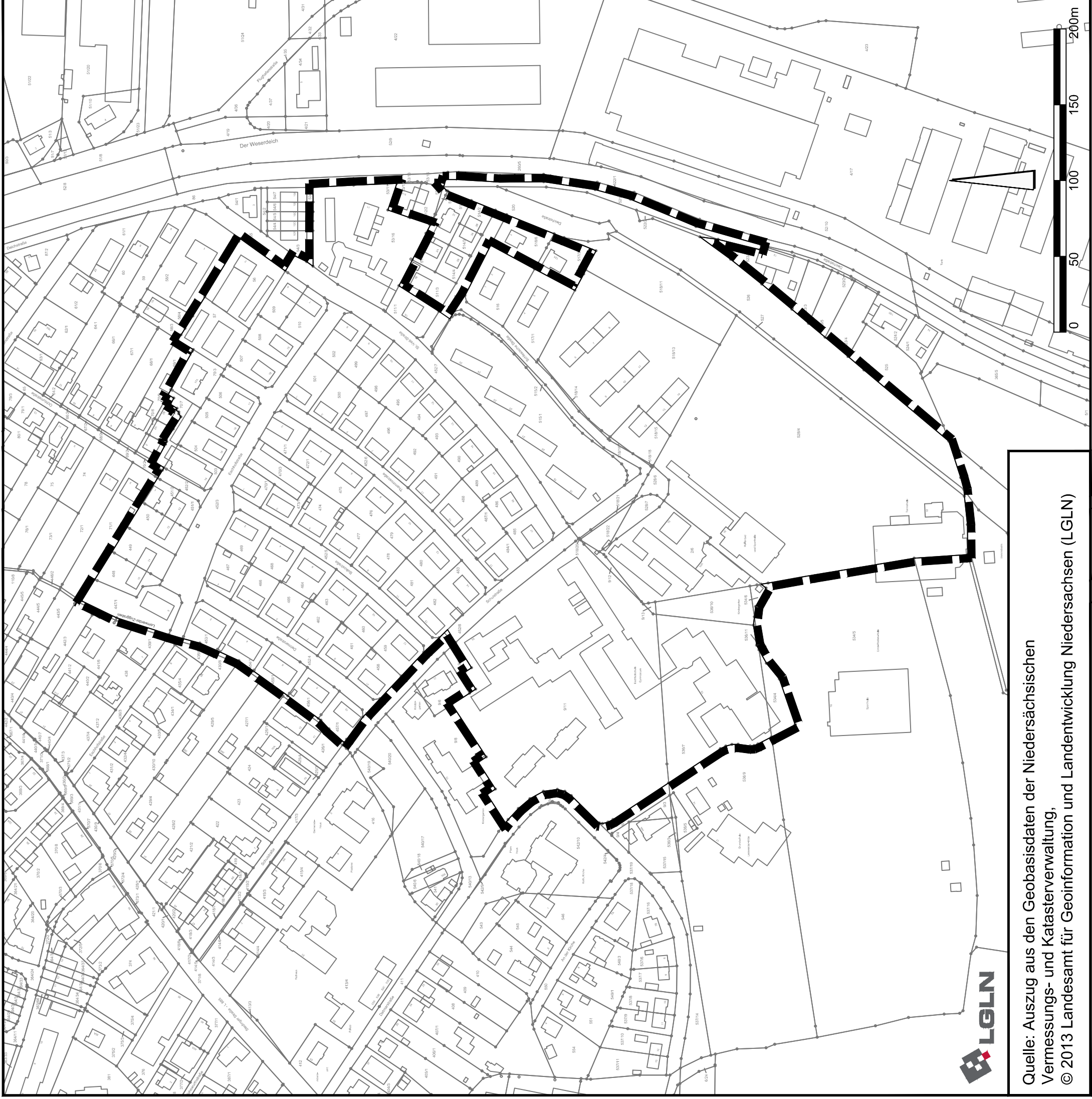
Maßstab: ohne

re.urban · Stadterneuerungsgesellschaft mbH  
 Escherweg 1 · 26121 Oldenburg  
 Postfach 3867 · 26028 Oldenburg  
 Telefon 0441/ 97174-80 · Telefax 0441/ 9717473  
 www.reurban.de · re.urban@hwp-ol.de



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.  
 © 2013 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)





# Gemeinde Lemwerder

**Vorbereitende Untersuchungen**  
 Vorschlag zur Abgrenzung eines  
 Maßnahmen-Gebietes

Stand: März 2014 Maßstab: 1 : 2.500



re.urban · Stadterneuerungsgesellschaft mbH  
 Escherweg 1 · 26121 Oldenburg  
 Postfach 3867 · 26028 Oldenburg  
 Telefon 0441/ 97174-80 · Telefax 0441/ 9717473  
 www.reurban.de · re.urban@hwp-ol.de

**LGLN**

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,  
 © 2013 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

## 15 Anhang 2 – Protokolle der Informationsveranstaltungen am 6.5.2014

### 15.1 Ergebnisprotokoll zur Informationsveranstaltung am 06. Mai 2014 – Vorstellung der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen Eschhofsiedlung

Veranstaltungsort: BEGU Lemwerder  
Veranstaltungsbeginn: 19 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.

## **15.2 Ergebnisprotokoll - Eigentümerinformation am 06. Mai 2014**

– Vorstellung der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen Eschhofsiedlung

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 Wert-erhöhung 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.*

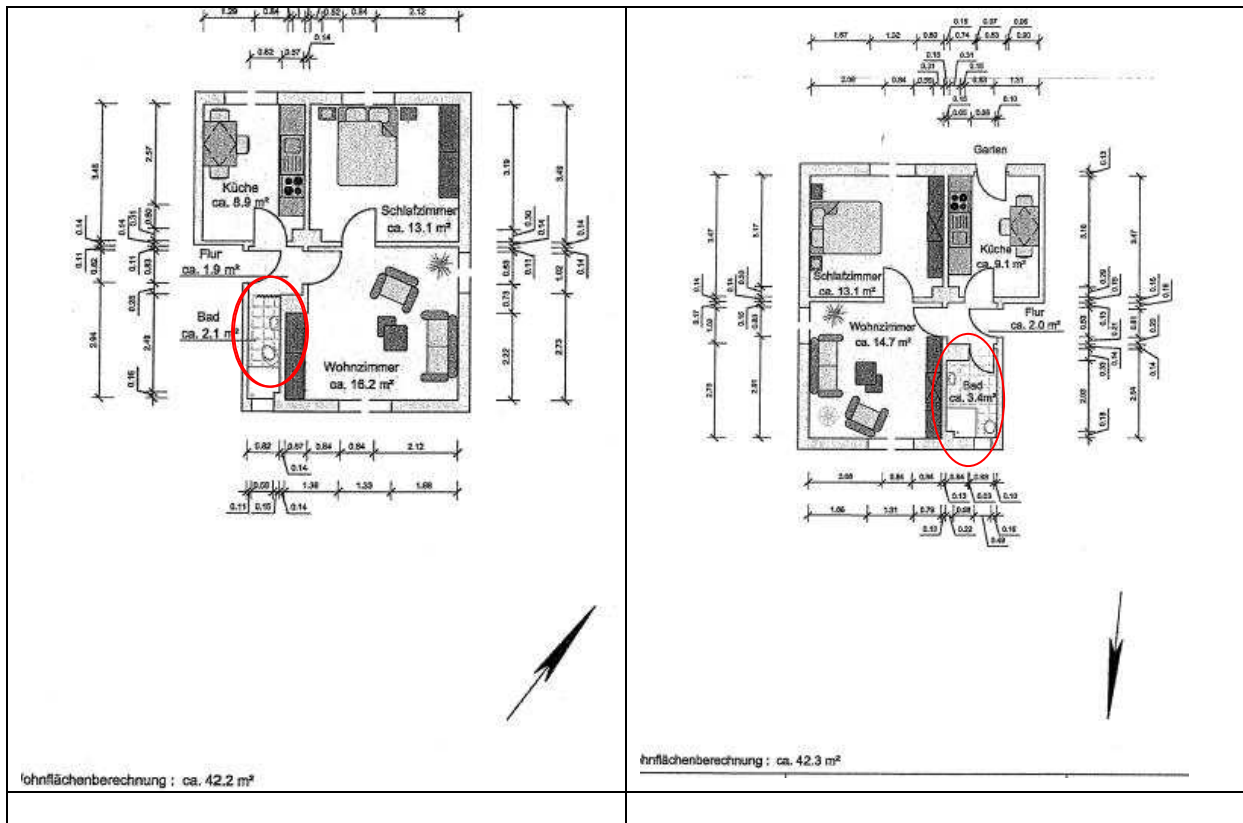
## 16 Anhang 3 – Grundrisse - Eschhofsiedlung

### 16.1 Grundrisse – Bestand

#### □ Typ 5 (120 Wohnungen)

Die Wohnungen sind rd. 42 qm groß, bestehen aus 2 Zimmern (13 qm, 15 qm) einer Küche (9 qm) und einem Bad. Bei einem Teil der Wohnungen ist das Bad mit einer ursprünglichen Größe von 2qm auf rd. 3,6 qm erweitert worden; die kleinen Ursprungsbäder sind teilweise ohne Badewanne / Dusche.

Ausgehend von der Gebäudestruktur gibt es 30 Gebäude mit insgesamt 120 Wohnungen dieses Typs.

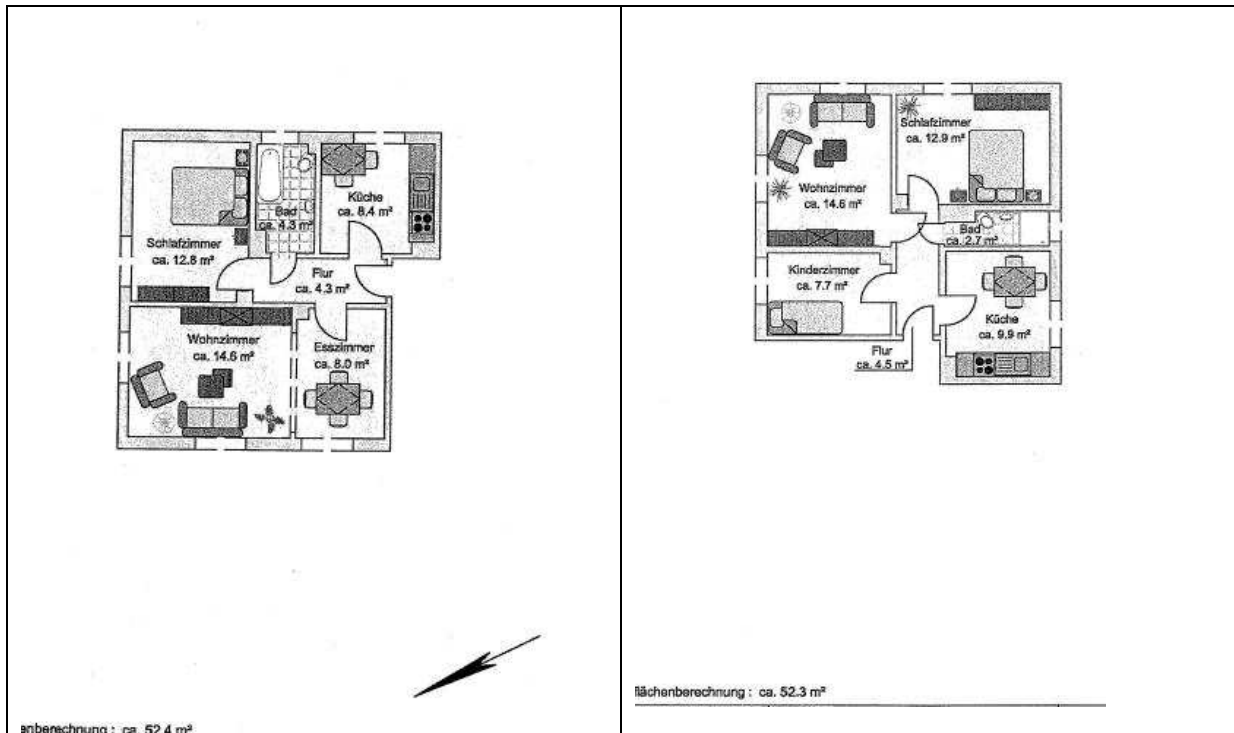


Im Sonderfall der aneinander gebauten Gebäude ergeben sich veränderte Belichtungsverhältnisse für die innen liegenden Wohnungen.

#### □ Typ 6 (112 Wohnungen)

Die Wohnungen sind rd. 52 qm groß und bestehen aus drei Zimmern (7,8 qm, 12,8 qm, 14,5 qm) einer Küche (8,3 qm) und einem Bad – auch bei diesem Typ kommen Wohnungen mit kleinem (2,7 qm) und etwas größerem Bad (4,3 qm) vor.

Ausgehend von der Gebäudestruktur gibt es 28 Gebäude mit insgesamt 112 Wohnungen dieses Typs.

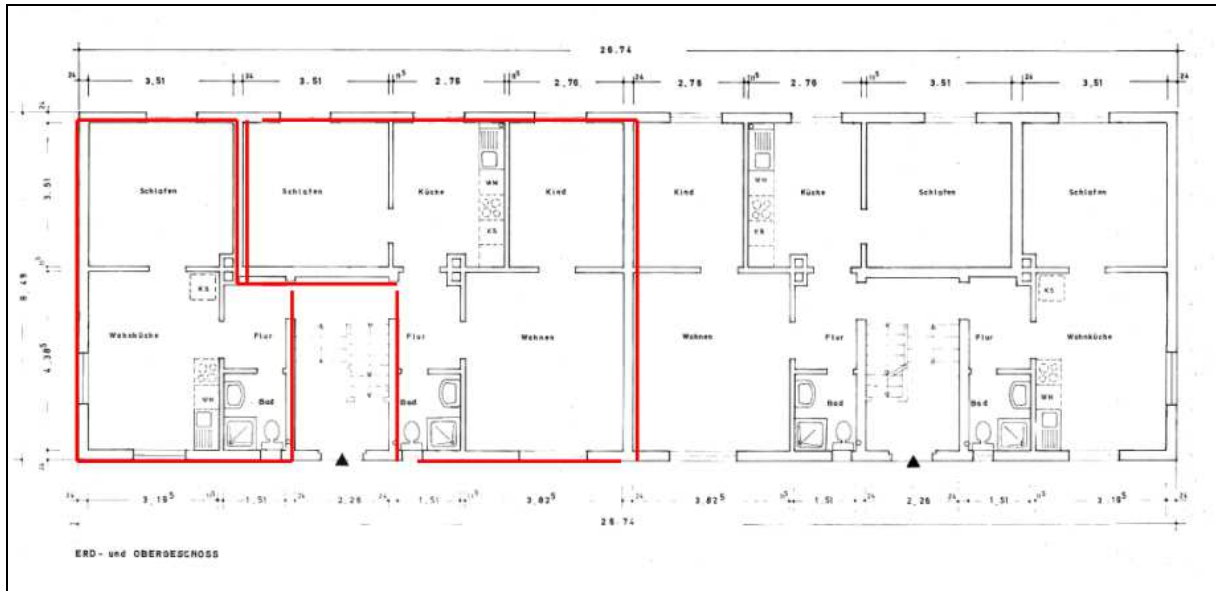


**Typ 7 (16 Wohnungen)**

Es gibt vier Gebäude mit je 4 Wohnungen dieses Typs (Größe ca. 75 qm); für den Typ 7 liegen keine Grundrisse vor.

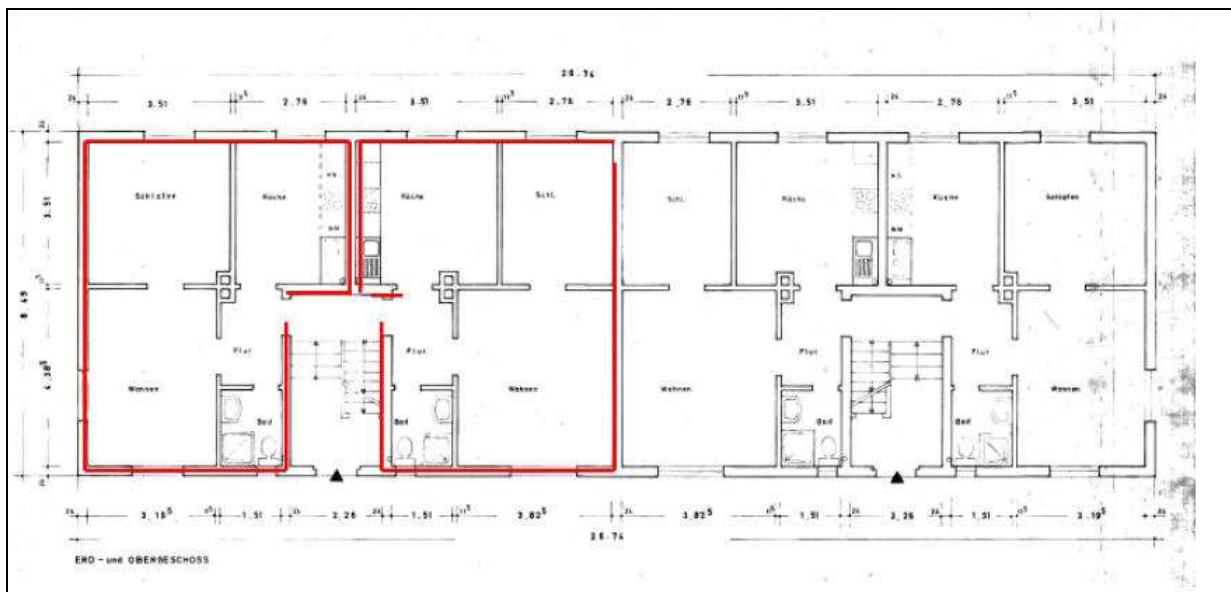
□ **Typ 2.1 (St.-Veit-Straße 18/19, 20/21) / 16 Wohnungen**

Es befinden sich jeweils eine kleine Wohnung (Wohnküche, Schlafraum, Bad – ca. 32 qm) und eine Wohnung mit 3 Zimmern (ca. 65 qm), Küche und Bad auf jeder Etage. In den großen Wohnungen ist ein Zimmer ein Durchgangszimmer.



□ **Typ 2.2 (St.-Veit-Straße 22/23, 24/25) / 16 Wohnungen**

Hier befinden sich je 2 etwa gleichgroße Wohnungen mit 2 Zimmern, Küche, Bad (ca. 42 qm) auf jeder Etage; wiederum ist eines der Zimmer ein Durchgangszimmer.



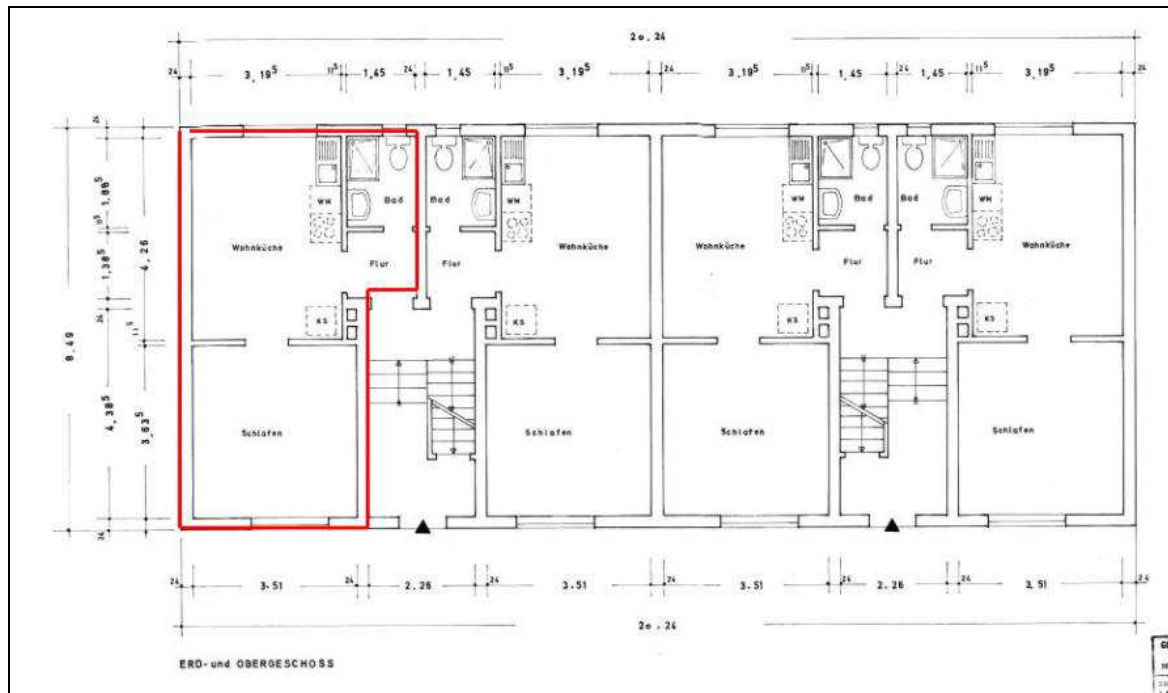


☐ **Typ 3: es liegen keine Grundrisse vor**

☐ **Typ 4 – Schlesische Straße / 16 Wohnungen**

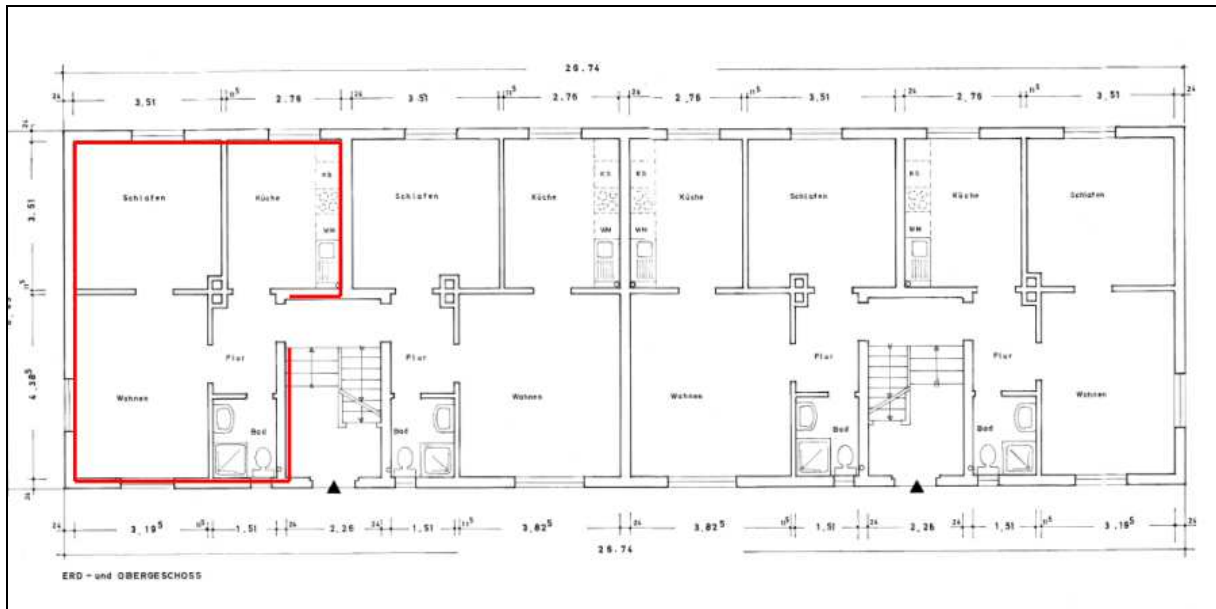
➤ Typ 4a / Schlesische Straße 1-2

2 Eingänge mit jeweils 4 kleinen Wohnungen mit Wohnküche, Schlafraum und Bad (ca. 32 qm)



➤ Typ 4b / Schlesische Straße 4/5:

Zwei Eingänge mit je 4 Wohnungen mit je 2 Zimmern, Küche, Bad (ca. 42 qm), ein Durchgangszimmer



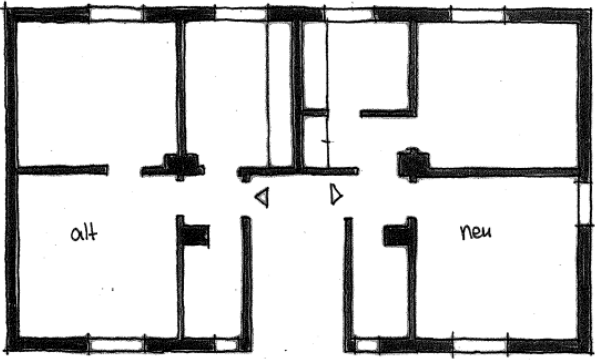
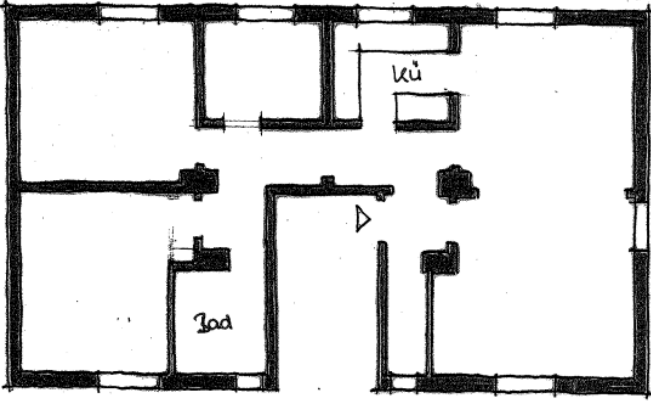
## 16.2 Grundrisse- Entwicklungsperspektiven

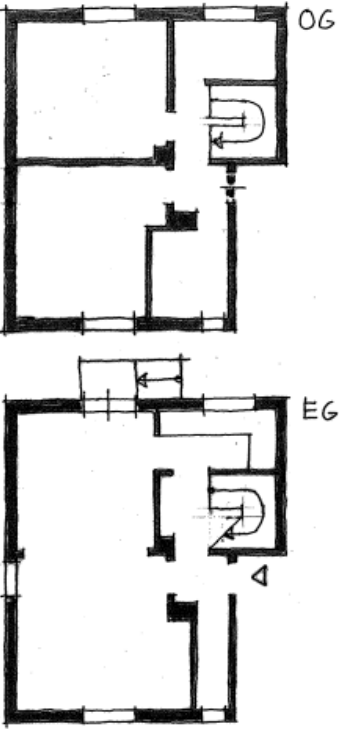
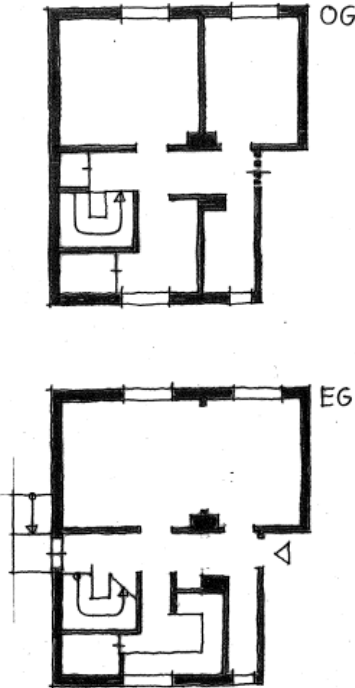
### ☐ Gebäude der 1930er Jahre

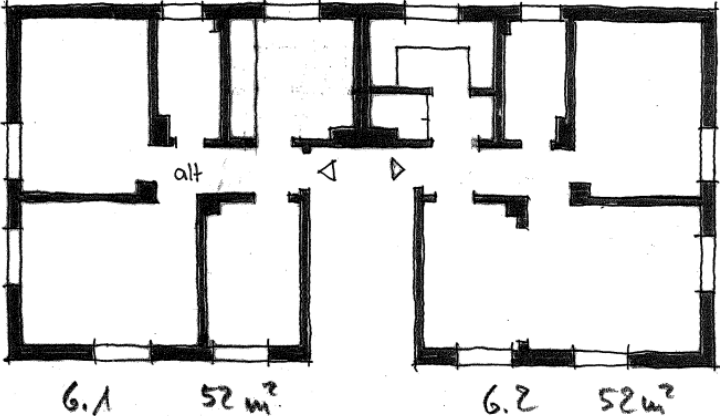
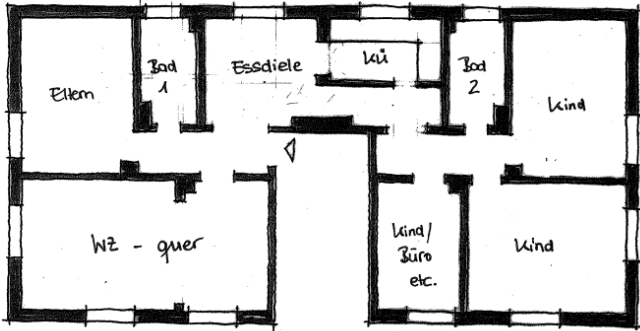
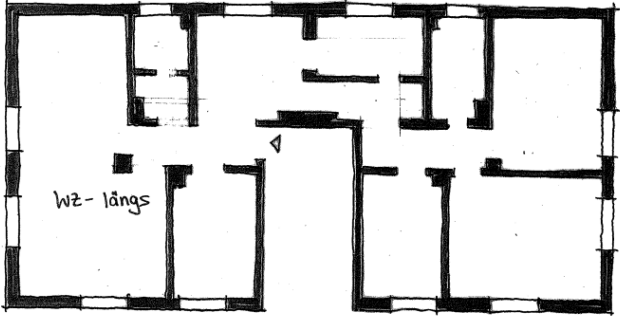
Für die am häufigsten vorkommenden Gebäudetypen 5 (30 Gebäude) und 6 (28 Gebäude) gilt:

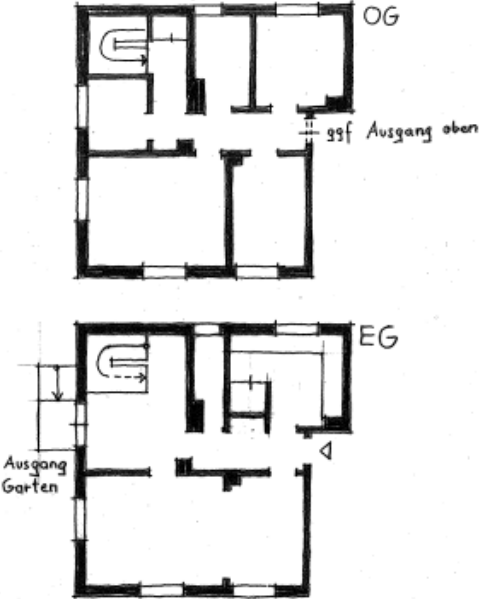
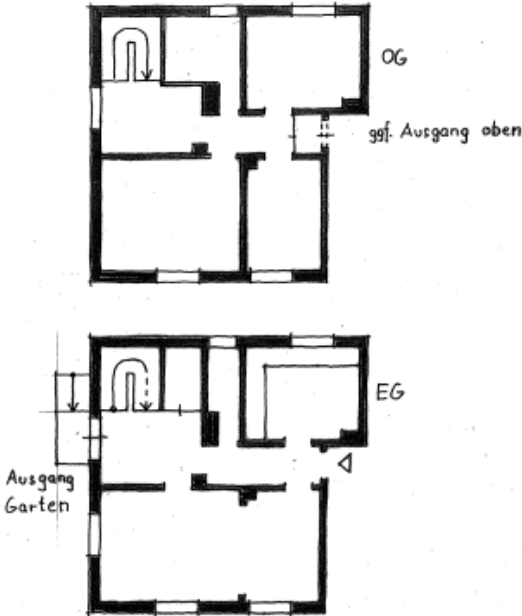
- Eine Neuorganisation des Grundrisses ist möglich
  - Vermeidung von Durchgangszimmern im kleinen Typ
  - Großes Wohn-/Esszimmer im größeren Typ
- Eine Zusammenlegung der jeweils 2 Wohnungen pro Etage ist möglich
- Eine Zusammenlegung der beiden jeweils übereinander liegenden Wohnungen ist möglich<sup>4</sup>.
- Balkone für die OG-Wohnungen sind möglich
- Bäder können vergrößert werden (zu Lasten des benachbarten Zimmers)

<sup>4</sup> Basierend auf den vorliegenden Grundrissen / Kenntnissen über die Gebäude; vorbehaltlich einer differenzierten (statischen) Prüfung

 <p>4.1 40m<sup>2</sup> alte Wohnungsgröße, neuer Grundriss (ohne Durchgangszimmer)</p>	<p>Typ 5</p> <p><b>(je 2 Wohnungen à 42 qm im EG und OG)</b></p> <p>Veränderung des Grundrisses: kein Durchgangszimmer mehr (Verkleinerung der Küche)</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- zwei „gleichberechtigte“ Räume (geeignet z.B. für WGs)</li></ul>
 <p>4.2 80m<sup>2</sup> Zusammenlegung 2 Wng.</p>	<p>Typ 5</p> <p>Zusammenlegung von 2 Wohnungen (möglich im EG und im OG)</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- großzügiger Küchen-/Wohn-Essbereich (ggf. teilbar)</li><li>- Mit WC</li><li>- 2 Zimmer</li><li>- 1 kleines Zimmer</li><li>- Bad</li></ul>

	<p>Typ 5:</p> <p>Zusammenlegung von 2 Wohnungen übereinander – als Doppelhaushälfte</p> <p>EG: Küche, Wohn-Essraum, WC OG: Bad, 3 Zimmer</p> <p>(2 Varianten bzgl. der Anordnung der Treppe)</p> <p>(Küche bleibt)</p>
	<p>(Küche neu angeordnet)</p>

 <p>G.1 52 m<sup>2</sup>      G.2 52 m<sup>2</sup></p>	<p>Typ 6</p> <p><b>(je 2 Wohnungen à 52 qm im EG und OG)</b></p> <p>Veränderung des Grundrisses: Zusammenlegung von 2 Räumen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– großzügiges Wohnzimmer (teilweise bereits realisiert)</li> </ul>
 <p>G.3 104 m<sup>2</sup></p>	<p>Typ 6:</p> <p>Zusammenlegung von 2 nebeneinander liegenden Wohnungen (möglich im EG und im OG)</p> <p>Alternative: Wohnzimmer quer</p>
 <p>G.3 104 m<sup>2</sup></p>	<p>Typ 6:</p> <p>Zusammenlegung von 2 nebeneinander liegenden Wohnungen (möglich im EG und im OG)</p> <p>Alternative: Wohnzimmer längs</p>

 <p>OG</p> <p>ggf. Ausgang oben</p> <p>EG</p> <p>Ausgang Garten</p>	<p>Typ 6:</p> <p>Zusammenlegung von 2 Wohnungen übereinander – als Doppelhaushälfte</p> <p>EG: Küche, Wohn-Essraum, WC</p> <p>OG: Bad, 3 Zimmer</p> <p>(2 Varianten bzgl. der Anordnung der Treppe)</p>
 <p>OG</p> <p>ggf. Ausgang oben</p> <p>EG</p> <p>Ausgang Garten</p>	

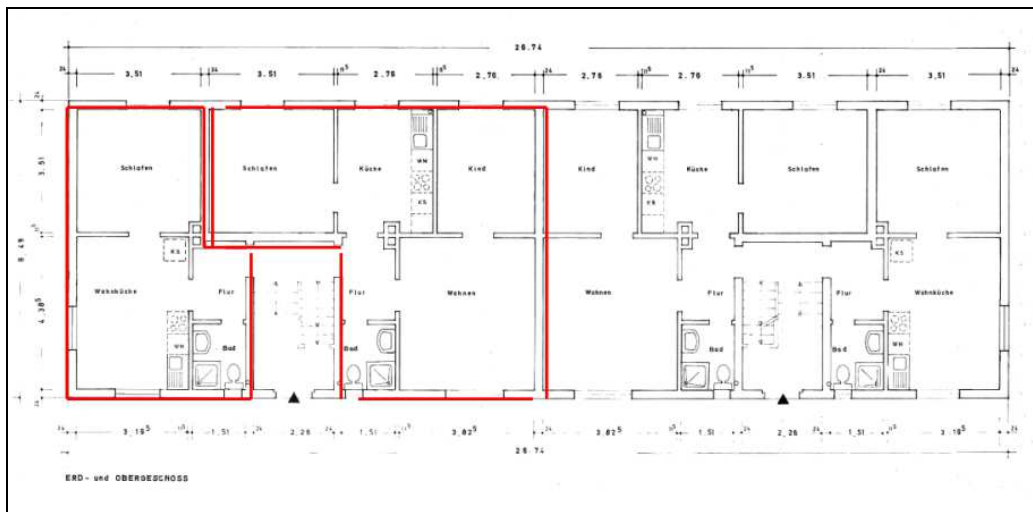
☐ Gebäude der 1970er Jahre

**Typ 2.1:**

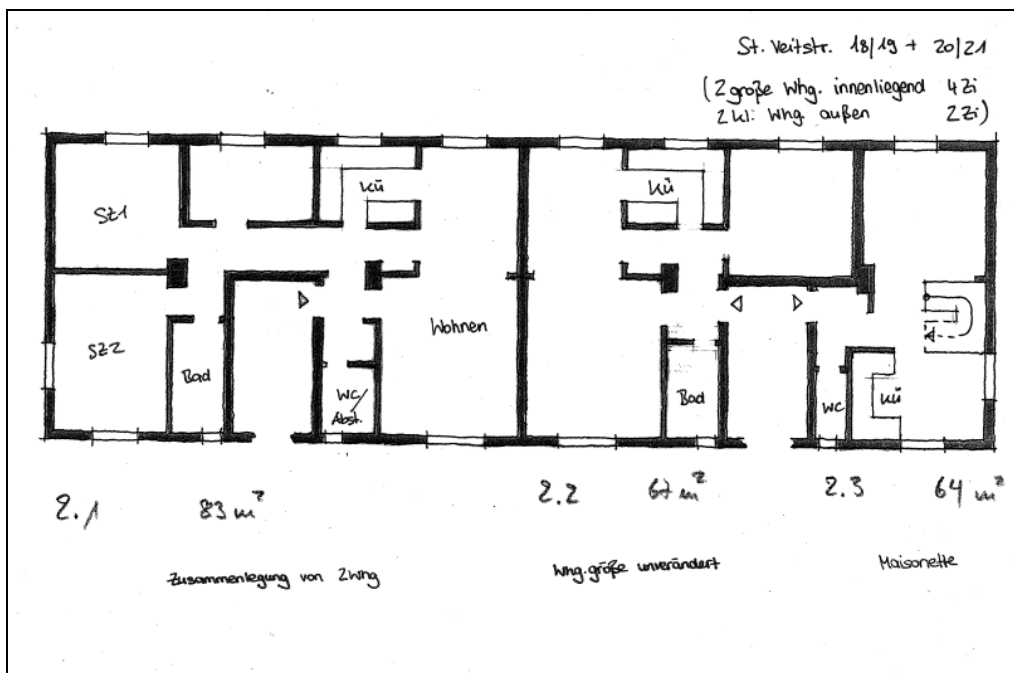
In diesem Typ ist es möglich:

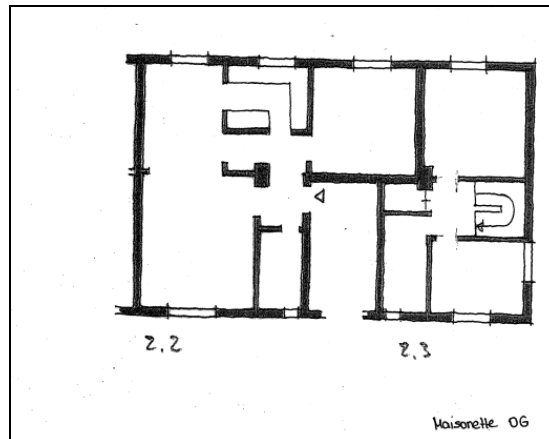
- Die beiden nebeneinander liegenden Wohnungen zusammen zu legen - es ergibt sich eine Wohnungsgröße von ca. 83 qm (vergleichbar Zusammenlegung Typ 5)
- Die außen liegenden Wohnungen übereinander zusammen zu legen (Maisonette)
- Den Grundriss der innenliegenden Wohnung zu verändern, dass eine Wohnküche bzw. ein Küchen-Ess-Wohnbereich entsteht

Bestand:



Vorschlag - Grundrissänderungen



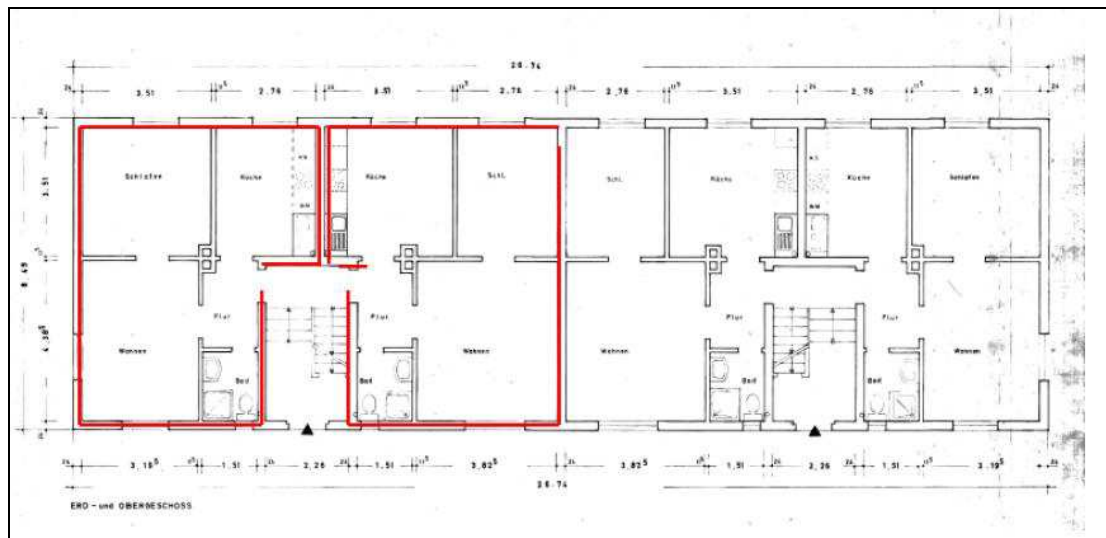


**Typ 2.2:**

In diesem Typ ist es möglich,

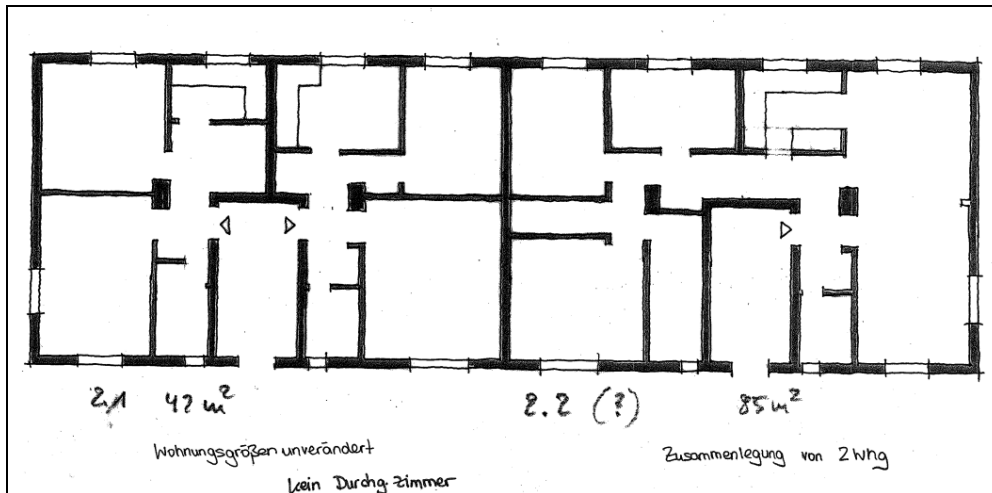
- bei Beibehaltung der Größe den Grundriss anzupassen, so dass es kein Durchgangszimmer mehr gibt
- zwei nebeneinander liegende Wohnungen zusammen zu legen

Bestand:





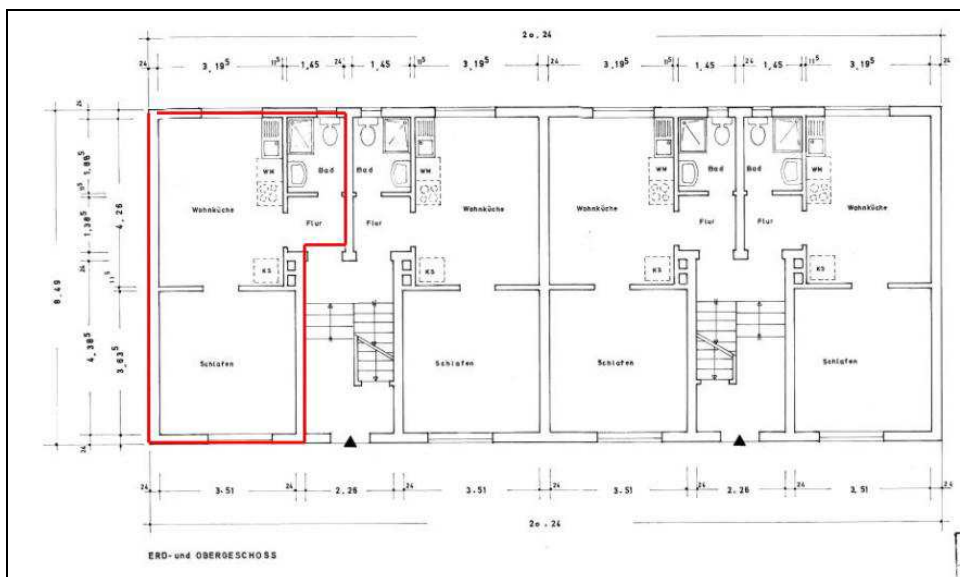
Vorschlag Neuorganisation Grundrisse:



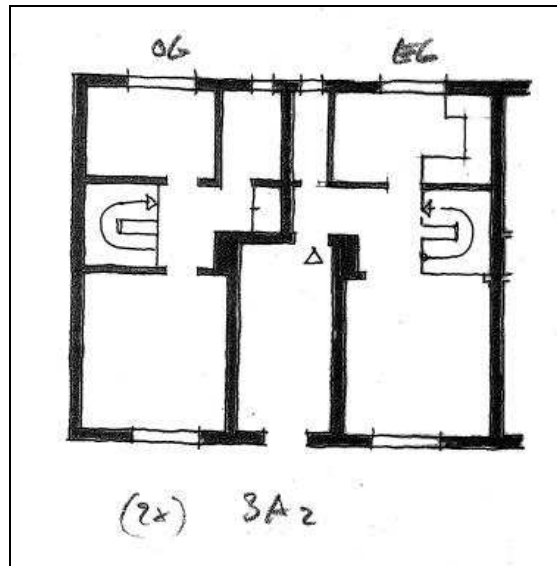
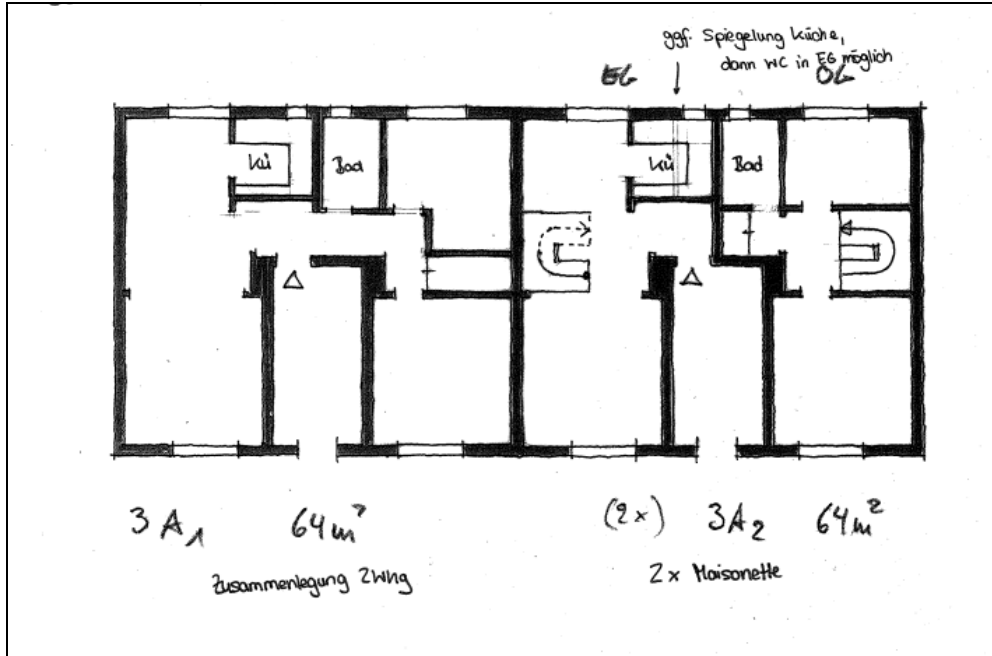
Typ 4a:

- Zusammenlegung nebeneinander
- Zusammenlegung übereinander

Bestand

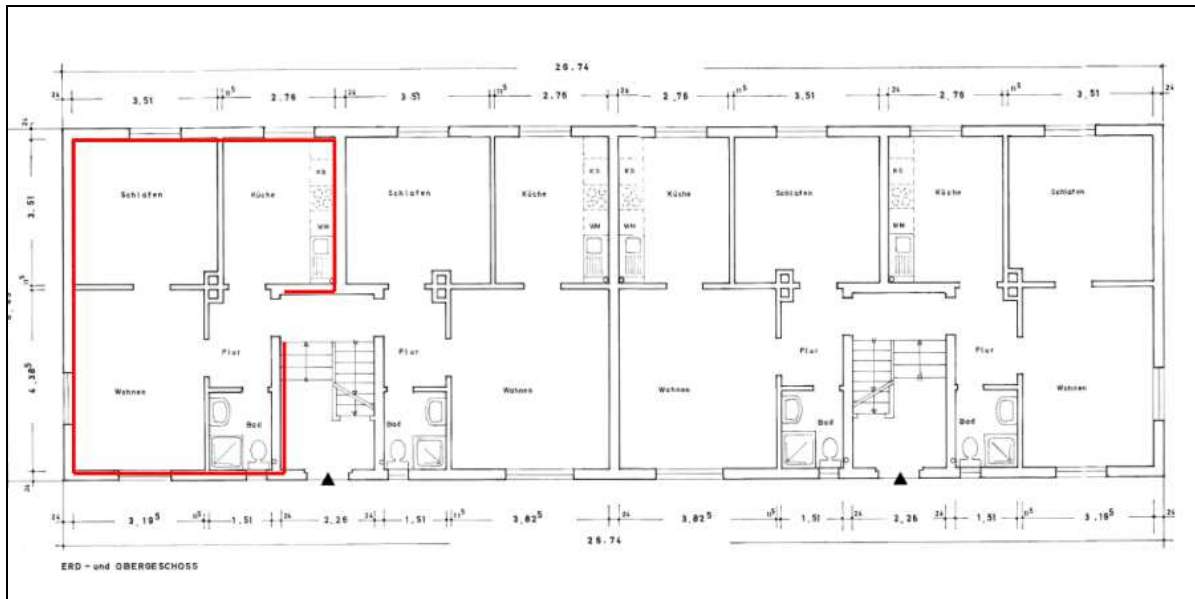


Vorschlag Neuorganisation:



**Typ 4b:**

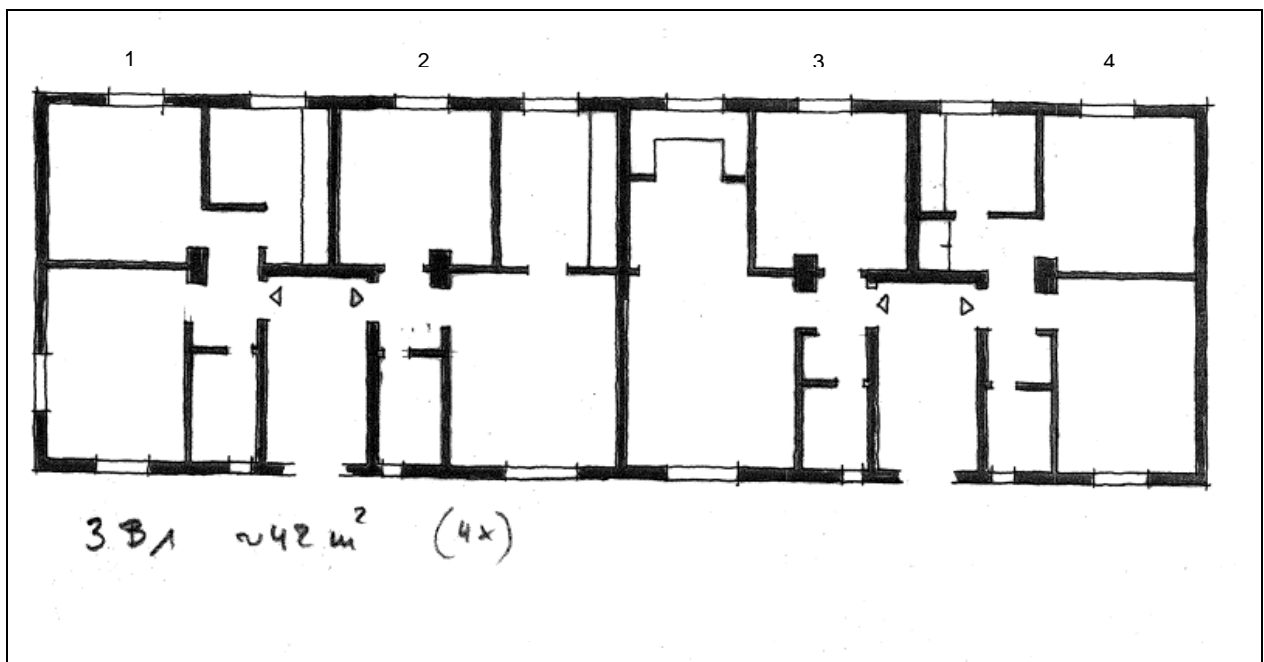
Bestand



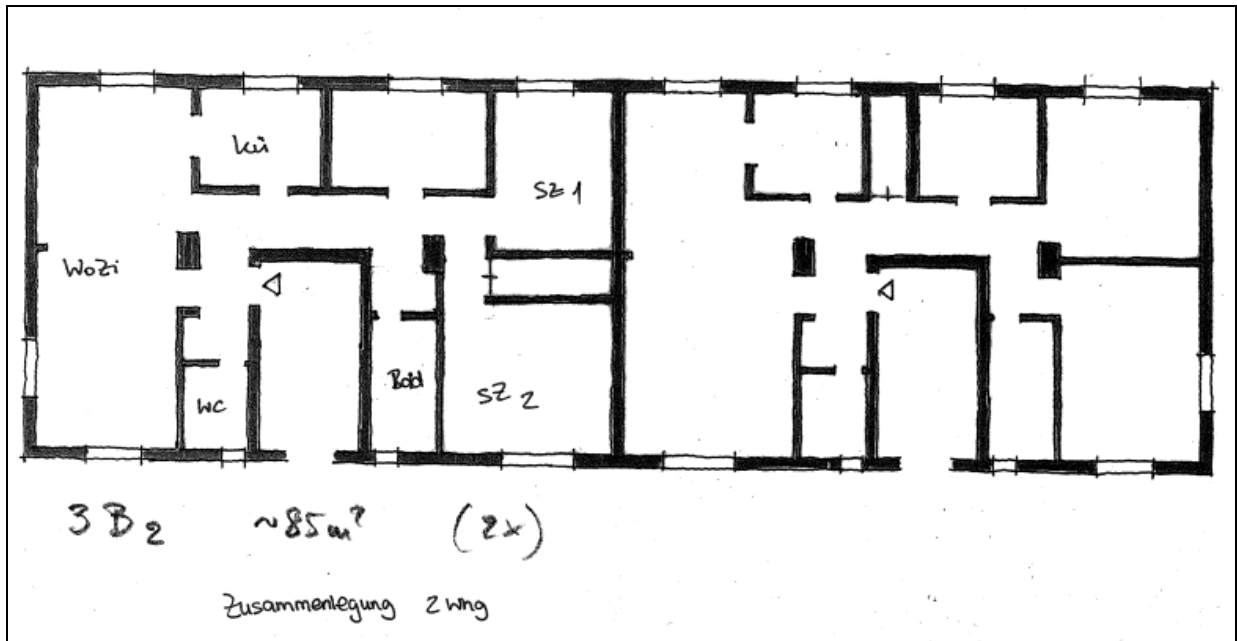
Vorschlag Neuorganisation:

Wohnungsgröße unverändert; Umorganisation Grundriss (von links nach rechts):

1. Kein Durchgangszimmer
2. Badezimmer vergrößert
3. Zusammenschaltung von Küche und Wohnraum
4. Kein Durchgangszimmer



Zusammenlegung nebeneinander liegender Wohnungen



Zusammenlegung übereinander liegender Wohnungen

