

Verwaltungsvorlage

Entscheidung durch VA Rat/öff. Rat/nichtöff.
 10.10.2023

über	Sitzung Nr.	Datum
Ausschuss für Bau, Straßen und Umwelt	13	13.09.2023
Verwaltungsausschuss	20	09.10.2023

Federführende Dienststelle	Nr.	Verfasserin / Verfasser der Vorlage	Zeichen
	II	Christiane Brümmer	

Betreff	Dorfentwicklungsregion vom Nordpol bis zum Salzendeich hier: Priorisierung von Dorfentwicklungsmaßnahmen
----------------	---

I. Beschlussvorschlag

Für die Dorfentwicklungsmaßnahme „Umnutzung des Frieschenmoorer Hofes“ soll bis zum 30.09.23 ein Antrag auf Förderung über die ZILE-Richtlinie gestellt werden.

Für die Maßnahmen „Umgestaltung Kirchweg Strückhausen“, „Skateplatz Großenmeer“ (jetzt: „Pumptrack Großenmeer“) und „Allwetterplatz Großenmeer“ soll die jeweilige Förderung in dieser Reihenfolge nacheinander in den Folgejahren jeweils zum Antragsstichtag über die ZILE-Richtlinie beantragt werden.

II. Begründung

Die Dorfentwicklungsmaßnahme „Umnutzung des Frieschenmoorer Hofes“ wurde bereits mehrfach verschoben. Aufgrund der Festlegung des Flächennutzungsplanes (Gewerbe) und der Lage im Außenbereich waren die Möglichkeiten der weiteren Verwendung stark eingeschränkt. Es konnten keine Interessenten für eine gewerbliche Nutzung gefunden werden, und der Landkreis war bislang nicht bereit, über andere Möglichkeiten als die Verwendung als Flüchtlingsunterkunft zu sprechen, so dass keine förderfähige Weiternutzung entwickelt werden konnte. Aufgrund einer zeitlich befristeten Ausnahmeregelung in den Bauvorschriften kann der Landkreis aktuell auch (Um-)Nutzungen genehmigen, die den Vorgaben im Flächennutzungsplan widersprechen. Um das Zeitfenster zu nutzen, wurde eine entsprechende Bauvoranfrage gestellt, die die Sanierung und Umbau in Wohnraum zum Inhalt hatte. Diese wurde positiv beschieden. Somit kann der schon vor Jahren entwickelte Plan, den Frieschenmoorer Hof einer künftigen Nutzung für Wohnzwecke zuzuführen, entwickelt und umgesetzt werden. Aufgrund der neuen ZILE-Richtlinie wurde das Projekt -angelehnt an die neuen Förder-Schwerpunkte- multifunktional gestaltet und beinhaltet zusätzlich zu den 5 Wohneinheiten von 49 bis 118 m² auch eine Einheit, die als

Co-Working-Space konzipiert ist, und so Einwohnern ohne eigene räumliche Ressourcen sich für Homeoffice dort einmieten können und insbesondere Eltern so ihre Lebens- und Arbeitsmodelle flexibler gestalten können. Sollte dieses Angebot an die Einwohner nicht angenommen werden, könnte diese Einheit (ggf. befristet) als weitere Wohneinheit genutzt werden und so auch zum Schuldenabbau beitragen.

Angesichts des baulichen Zustandes und der energetischen Voraussetzungen ist diese Maßnahme realistisch gesehen die einzige Alternative zu einem Abriss, da die Unterhaltung des Gebäudes für die Gemeinde auf Dauer finanziell nicht tragbar ist, und mit zunehmender Dauer auch das Sicherheitsrisiko, welches vom Gebäude selbst ausgeht, ansteigt.

Die seinerzeit vom Architektenbüro Bolte & Schramm entwickelten Pläne/Projektskizzen wurden konkretisiert, überarbeitet und durch komplette Aufmaße untermauert, so dass ein förderfähiges Projekt entstanden ist.

Die detaillierteren Zahlen für den Förderantrag werden aktuell von Bolte & Schramm zusammengestellt, die aufgrund der Aufmaße ermittelte Bau-Summe für das Sanierungs- und Umbauprojekt liegt bei 980.000,00 € brutto. Die Gemeinde Ovelgönne ist aufgrund der steuerlichen Entwicklung aktuell bei einem Fördersatz von 65 %, inklusive der 10 % bei Gewährung des Zuschlages bei LEADER-fähigen Projekten. Da in den neuen ZILE-Leitlinien die Höchstfördersumme für solche Projekte von 500.000,00 € greift, bliebe der Gemeinde ein Eigenanteil von ca. 480.000,00 €. Dem jährlichen Schuldendienst von 29.136 € (480.000,00 € x 3,57 % Zins und 2,5 % Tilgung) stehen – konservativ geschätzt – Mieteinnahmen von 33.600,00 gegenüber.

Die Schätzung beruht – unter Berücksichtigung des aktuellen Mietspiegels des Landkreises Wesermarsch mit 4,91 € für Ovelgönne für Wohnungen mit Standard-Ausstattung. Da wir hier von energetisch sanierten Wohnungen reden, mit Garten, Parkplatz etc. wurden aufgrund der Lage in Frieschenmoor vorbehaltlich neuer Erkenntnisse oder eines künftigen neuen Mietspiegels vorerst 6 Euro als erzielbarer Mietpreis angenommen. Die aktuelle Entwicklung der Mietpreise allgemein lässt jedoch vermuten, dass höhere Einnahmen möglich wären. Der von der NBank zur Verfügung gestellte Datensatz an Basis-Indikatoren für die Gemeinde Ovelgönne untermauert die Einschätzung, sowohl was die erzielbare Miete angeht als auch den dringenden Bedarf an kleinen Wohnungen in der Gemeinde.

Zeitgleich ergibt sich auch eine perspektivische Entlastung des Haushaltes, da die bisher notwendigen Unterhaltungsarbeiten und die hohen Energiekosten für die Immobilie dem Haushalt nicht mehr zur Last fielen, da die künftigen – deutlich geringeren- energetischen Kosten dann ja von den Mietern getragen werden.

Sollte die Maßnahme verschoben werden, schließt sich das Zeitfenster am 31.12.24 mit den baurechtlichen Erleichterungen aus § 31 (3) BauGB, und es bliebe realistisch nur noch der Abbruch des Gebäudes.

Die Maßnahme „Umgestaltung des Kirchweges Strückhausen“ wurde – nicht zuletzt aufgrund der Dringlichkeit- immer wieder als priorisiert eingeordnet. Leider wurden Maßnahmen für die Infrastruktur in den ZILE-Richtlinien kontinuierlich heruntergestuft, so dass es sehr schwierig ist, eine ausreichend hohe Punktzahl für eine mögliche Förderung zu erreichen. Aus diesem Grund wurden auch alternative Fördermöglichkeiten eruiert. Passende existierende Fördertöpfe könnten u.a. die Kommunalrichtlinie oder das Programm „Stadt und Land“ sein. Daher soll diese Maßnahme mehrgleisig weiterverfolgt werden. Neben den anhaltenden Bemühungen um alternative Fördermöglichkeiten wird daher die Antragstellung in 2024 angestrebt.

Die Maßnahme „Pumptrack Großenmeer“ ergab sich aus der ursprünglich geplanten Maßnahme „Skateranlage Großenmeer“, die nach mehrfachen Wünschen aus der Jugend in Großenmeer über einen Antrag von SPD/Grünen und UWO in einem Arbeitskreis mündete. Da der zentral gelegene und etablierte große Spielplatz am Dorfweg von der Jugend als etablierter Ort eingefordert wird, wurde die Planung einer Skate-Anlage als zu lärmbelastend für die Anwohner empfunden. Zudem war die Befürch-

tung, dass aufgrund der notwendigen Sicherheitsmaßnahmen dann der Spielplatz für die jüngeren Kinder entfallen oder reduziert werden müsste. Mit dem Wechsel auf die Variante eines „Pumptracks“ konnte man zum einen die Lärmbelastung auf ein für einen Spielplatz akzeptablen Grad reduzieren, und auch die unterschiedlichen Nutzungsanforderungen verschiedener Altersgruppen gut kombinieren, sogar die nachdrücklich eingeforderten Belange des Großenmeerener Turnvereines konnten gut integriert werden.

Die Maßnahme wird in der idealen Ausführungsvariante mit insgesamt 450.000 € geschätzt. Die skizzierten Pläne waren überzeugend genug, eine sehr gute Aussicht auf Förderung sowohl durch ZILE als auch durch LEADER erkennen zu lassen, in beiden Fällen mit 63 %. Da der Plan eine kombinierte Anlage mit zwei Tracks für unterschiedliche Alters- bzw. Erfahrungs-Stufen beinhaltet, ist er auch in zwei Maßnahmen teilbar, die lt. Aussage der Fördermittelgeber auch jeweils einzeln bis zum Höchstbetrag förderfähig wären.

Zudem sind solche Anlagen derart „formbar“, dass auch einfachere, kostengünstigere Varianten immer noch einen großen Gewinn für die Jugend der gesamten Gemeinde wäre, und ein wichtiges ergänzendes Bewegungsangebot an Kinder und Jugendliche außerhalb von Schulsport oder Vereinssportarten darstellt, ohne dabei in Konkurrenz zu treten. Zudem ist es ein wichtiges Projekt, der Jugend in der Gemeinde eine angemessene Möglichkeit zur Pflege von Kontakten in der eigenen „Peergroup“ (Cliquen-Bildung mit großem Einfluss auf die jeweiligen Mitglieder) zu bieten – was letztendlich auch den Zusammenhalt und die Identifikation mit der Dorfgemeinschaft stärkt und alterstypischen Konfliktpotentialen entgegen wirken kann. Die Maßnahme ist in der vom AK erarbeiteten Variante antragsreif, hat sehr gute Aussichten auf Förderung und soll daher direkt nach der Maßnahme Kirchweg in 2025 beantragt werden.

Der „Allwetterplatz Großenmeer“ hat leider in der ZILE-Förderung deutlich geringere Chancen auf Förderung, wird aber bei den festgelegten Maßnahmen in der Dorfentwicklung als priorisiert festgelegt. Daher soll diese Maßnahme für eine Antragstellung in 2026 vorbereitet werden.

Weitere vom AK Dorfentwicklung gewünschte Maßnahmen wie z.B. der Wiederholungsantrag für eine Gehweganlage in Colmar oder der Rundwanderweg um Neustadt herum haben bisher wenig Potential für eine Förderung nach ZILE. Hier wird weiterhin versucht, diese so zu entwickeln, dass sie reale Aussichten auf Förderung bekommen. Bei aussichtsreicher Neubewertung müsste zu gegebener Zeit über ihre Einreihung in die Abfolge der DE-Maßnahmen beschlossen werden.

Sascha Stolorz
Bürgermeister