



Die Themen diesmal:

- **Bitte vormerken: Hauptversammlung am 25. November 2022**
Haus & Grund Oldenburg lädt die Mitglieder bereits jetzt herzlich ein zur Jahreshauptversammlung des Vereins. Diese findet am Freitag, 25. November 2022, um 16.30 Uhr im Stadthotel Oldenburg statt.
- **Energiepreise: Entlastung für Vermieter nötig!**
Haus & Grund Präsident Dr. Kai H Warnecke warnt vor den Folgen der Preissteigerungen für private Vermieter. Unter anderem fordert er, die Höhe der Vorauszahlungen für Nebenkosten zeitnah anpassen zu dürfen.
- **Energieverordnung I: Kurzfristige Maßnahmen**
Um in Gebäuden Energie zu sparen, gelten bis Ende Februar veränderte Regeln. So müssen sich Mieter vorübergehend nicht an Vertragsklauseln halten, die ihnen eine Mindesttemperatur vorschreiben.
- **Energieverordnung II: Mittelfristige Maßnahmen**
Eine weitere Verordnung zum Energiesparen soll zwei Jahre gelten. Sie enthält unter anderem Vorgaben zur Heizungsprüfung und -optimierung, zum hydraulischen Abgleich und zum Pumpentausch.
- **Ärger mit dem Stromanbieter: Haus & Grund hilft**
Der Einsatz von Haus & Grund Oldenburg zahlt sich aus: Die Bundesnetzagentur hat gegen zwei Stromversorger Aufsichtsverfahren eingeleitet. Es geht um die Information über anstehende Preiserhöhungen.
- **In eigener Sache: Personelle Veränderungen**
Melanie Grimm hat Haus & Grund Oldenburg zu unserem Bedauern auf eigenen Wunsch Ende Juli verlassen. Als Verstärkung für die Geschäftsstelle kann der Verein wohl in Kürze eine Nachfolgerin einstellen.
- **Im Überblick: die Förderprogramme der Stadt**
Die Stadt Oldenburg unterstützt Bauherren und Modernisierer mit einer ganzen Reihe von Programmen rund um Energie und Klimaschutz – von Dachbegrünung über Energieberatung bis Photovoltaik.
- **Vergleichsmieten: Mietspiegel für Oldenburg**
Ein Mietspiegel für Oldenburg ist angekündigt. Er soll ab dem 1. Januar 2024 gelten. Die Übersicht wird die Bestimmung von ortsüblichen Mieten leichter machen – für Vermieter ebenso wie für das Finanzamt.
- **Grundsteuer: Einfache Erklärung ohne ELSTER**
Bis Ende des Monats ist nur noch Zeit, die Erklärung zur Vorbereitung der Grundsteuerreform abzugeben. Eine echte Erleichterung bietet dabei die vereinfachte „Grundsteuererklärung für Privateigentümer“.
- **Gastbeitrag: Denkmalschutz in Oldenburg**
Wie gehen die Verantwortlichen im Rat und in der Verwaltung mit diesem wichtigen öffentlichen Belang aus Sicht der Bürgerinnen und Bürger um? Einen kritischen Blick darauf wirft unser Gastautor Holger Ahrens Dorf.
- **Zu guter Letzt: Kaninchen „auf Wohnungssuche“**
Ungewöhnliche „Klientel“ für Haus & Grund Oldenburg: Aktuell sucht der Verein ein schönes neues Zuhause (und liebevolle Halter) für zwei Kaninchen. Die Tiere sind kostenlos in gute Hände abzugeben.

Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Leserinnen und Leser, liebe Mitglieder,

nach den Sommerferien in Niedersachsen melden wir uns mit einer neuen Ausgabe unseres Rundbriefs.

Die steigenden Energiekosten und die Inflation sind in aller Munde. Leider wird von Seiten der Mieter zu oft übersehen, dass Vermieter davon genauso betroffen sind. Es wird hier wie zu Beginn der Corona-Pandemie nur mit gegenseitiger Rücksichtnahme gehen. Pauschale Lösungen dürften einmal mehr nicht zielführend sein. Wir planen daher zusammen mit dem Mieterbund (DMB) eine Informationsveranstaltung, die das Thema gestiegene Energiekosten sowohl aus Sicht des Mieters als auch aus der des Vermieters beleuchtet.



Uns haben etwa passend dazu beispielsweise doch einige besorgte Anfragen von Vermietern erreicht, die eine Warmmiete vereinbart haben, ohne sich die Möglichkeit einer Anpassung vertraglich vorzubehalten. Wir rechnen auch in den kommenden Wochen und Monaten mit weiter zunehmenden Nachfragen zu Heizkosten, Modernisierungen, Mietausfällen, Schimmel, Nebenkosten, Mieterhöhungen und so weiter.

Der Zentralverband von Haus & Grund setzt sich in Berlin für eine Gesetzesänderung ein, die eine Anpassung der Nebenkostenvorauszahlungen auch innerhalb des Abrechnungszeitraums ermöglicht. Das Ausfallrisiko bei den Mieteinnahmen einkommensschwacher Mieter bleibt gleichwohl bestehen.

In diesem Rundbrief werden wir im Zusammenhang mit den Energiekosten unter anderem über die Änderungen für Eigentümer und Vermieter berichten, die sich aus der neuen Kurzfristenergieversorgungsmaßnahmeverordnung (EnSikuMaV) ergeben, die seit dem 1. September 2022 und bis zum 28. Februar 2023 gilt.

Weil die Informationen zum Osternburger Bahnhof in der Mai-Ausgabe bei den Lesern und Leserinnen des Rundbriefs auf großes Interesse gestoßen sind, freuen wir uns, diesmal einen Gastbeitrag von Holger Ahrendorf veröffentlichen zu können, der sich kritisch mit dem Denkmalschutz in Oldenburg beschäftigt.

Mit freundlichen Grüßen

Ihr



Dr. Tim Torsten Schwithal
Geschäftsführer Haus & Grund Oldenburg

Bitte vormerken: Hauptversammlung am 25. November 2022

Haus & Grund Oldenburg lädt die Mitglieder bereits jetzt herzlich ein zur Jahreshauptversammlung des Vereins. Diese findet am Freitag, 25. November 2022, um 16.30 Uhr, im Stadthotel Oldenburg, Hauptstraße 36-40, 26122 Oldenburg statt.



Tagesordnung:

1. Eröffnung und Begrüßung
2. Feststellung der form- und fristgemäßen Einladung sowie Feststellung der Beschlussfähigkeit
3. Geschäftsbericht
 - a. des Vorsitzenden
 - b. des Geschäftsführers
4. Kassen- und Prüfungsbericht 2021
5. Entlastung des Vorstands
6. Neuwahl des Vorstands
7. Neuwahl zweier Kassenprüfer
8. Haushaltsvoranschlag 2022
9. Vortrag zu einem aktuellen Thema
10. Verschiedenes

Die Gewinn- und Verlustrechnung für das Kalenderjahr 2021 mit der Bilanz per 31. Dezember 2021 kann von den Mitgliedern in der Geschäftsstelle während der Sprechzeiten eingesehen werden.

Wir prüfen die mögliche Durchführung unserer Veranstaltungen tagesaktuell und richten uns dabei nach den jeweils geltenden gesetzlichen Rahmenbedingungen. Aktuelle Informationen zum Status der Veranstaltung erhalten Sie auf unserer Webseite unter www.haus-und-grund-oldenburg.de oder bei der Geschäftsstelle (Telefon: 04 41 / 999 20 20 0).

Die offizielle Einladung für unsere Mitglieder erfolgt über die OHZ.

Lambert Janssen,
1. Vorsitzender

Energiepreise: Entlastung für Vermieter nötig!

Haus & Grund Präsident Dr. Kai H. Warnecke warnt vor den Folgen der Preissteigerungen für private Vermieter. Unter anderem fordert er, die Höhe der Vorauszahlungen für Nebenkosten zeitnah anpassen zu dürfen.



Die Energiepreissteigerungen treffen weite Teile der Bevölkerung hart. Mit als Erste geraten aber auch private Vermieter zunehmend in finanzielle Schieflage und sind von Insolvenzen bedroht. Viele Rückmeldungen der über 910.000 Mitglieder in Deutschland sind dramatisch und enden meist in der Erkenntnis, die Vermietung aufgeben zu müssen. So beschreibt Haus & Grund Präsident Dr. Kai H. Warnecke die aktuelle Lage in einem Brief an Bundeskanzler Olaf Scholz sowie an Bauministerin Klara Geywitz, Justizminister Marco Buschmann und Wirtschaftsminister Robert Habeck.

Einvernehmliche Erhöhung gelingt immer seltener

Hintergrund des Schreibens ist, dass die Gasversorger derzeit die Preise teilweise massiv erhöhen und die Abschlagszahlungen der Vermieter an die Versorger sofort steigen. Eine einvernehmliche Erhöhung der Vorauszahlungen der Mieter gelingt jedoch immer seltener und eine einseitige Erhöhung sei unzulässig. „Wenn die Ampel-Koalition nicht eingreift, tragen die privaten Vermieter die Last in den kommenden sieben bis acht Monaten alleine. Das werden viele – gerade vermietende Rentner – nicht durchhalten“, fürchtet Warnecke. In einem kleinen Mehrfamilienhaus könne sich die zusätzliche Kostenlast bis zum kommenden Frühjahr auf einen fünfstelligen Betrag summieren.

Großer Schritt zu Stabilisierung des Vermietungsmarktes

Der Zentralverband von Haus & Grund fordert eine gesetzliche Änderung, so dass eine Anpassung der Vorauszahlungen durch die Vermieter immer dann zeitnah möglich ist, wenn die Versorger ihrerseits die Vorauszahlungen erhöhen. „Selbstverständlich müssen diese Anpassungen auch weiterhin angemessen sein. Damit wäre aber ein großer Schritt zur Stabilisierung des Vermietungsmarktes getan, der durch direkte Hilfen für einkommensschwache Mieter ergänzt werden sollte“, unterstreicht Warnecke in seinem Schreiben.

Energieverordnung I: Kurzfristige Maßnahmen

Um in Gebäuden Energie zu sparen, gelten bis Ende Februar veränderte Regeln. So müssen sich Mieter vorübergehend nicht an Vertragsklauseln halten, die ihnen eine Mindesttemperatur vorschreiben.



Kurzfristenergieversorgungsmaßnahmeverordnung (EnSikuMaV) – hinter diesem „Wortungetüm“ steht der Wunsch, dass Maßnahmen zur Energieeinsparung im Gebäudebereich für einen Zeitraum von sechs Monaten ergriffen werden. Diese sollen als Vorsorgemaßnahmen ausgestaltet sein und dabei helfen, einem unnötigen Energieverbrauch entgegenzuwirken, um eine Mangelsituation zu vermeiden oder eine solche bei ihrem Eintritt abzumildern. Auch Vermieter werden in die Pflicht genommen. Vieles folgt hier bereits dem gesunden Menschenverstand. Den vollen Text der Verordnung finden Sie hier:

- [Verordnung zur Sicherung der Energieversorgung über kurzfristig wirksame Maßnahmen](#)

Auf folgende – aus unserer Sicht wesentliche – Punkte möchten wir hinweisen:

Fakultative Temperaturabsenkung durch Mieter und Schimmel (§ 3)

Mieter dürfen die Temperatur absenken. Vermieter müssen gleichwohl die notwendigen Vorlauftemperaturen vorhalten. Vertragliche Klauseln, die den Mieter verpflichten, die Wohnung auf eine bestimmte Temperatur zu beheizen sind unwirksam, solange die Verordnung in Kraft ist.

Mieter bleiben grundsätzlich verpflichtet, Schäden an der Mietsache (etwa durch Schimmelbildung und Frost) durch angemessenes Heiz- und Lüftungsverhalten vorzubeugen. Dies müssen Mieter auch bei Abwesenheit sicherstellen. Auch muss gewährleistet werden, dass bestimmte Mindesttemperaturen durch restriktives Heizverhalten nicht unterschritten werden. In der Begründung (ab Seite 11 im Gesetzestext) finden sich dazu leider keine Angaben.

Die Bundesregierung weist in der Verordnungsbegründung auch auf den möglichen Verursachungsbeitrag des Vermieters hin. Denn dieser ist gehalten, die Mietsache in einem vertragsgemäßen Gebrauch zu halten und die Gebäudehülle gegebenenfalls so zu ertüchtigen, dass keine Schäden durch Schimmelbildung entstehen können.

Informationspflichten über Preissteigerungen (§ 9)

Gasversorger sollen die Eigentümer als Endkunden bis zum 30. September 2022 über Energieverbrauch und Energiekosten des Gebäudes in der letzten Heizperiode (1. Oktober 2021 bis 31. März 2022) sowie die voraussichtlichen Energiekosten des Gebäudes für die aktuelle Heizperiode informieren. Das Einsparpotential in Kilowattstunden (kWh) und Euro bei Reduktion der durchschnittlichen Raumtemperatur um 1 Grad Celsius soll als rechnerisches Beispiel verdeutlicht werden.

Eigentümer von Wohngebäuden mit mehr als 10 Wohneinheiten, die mit Gas heizen bzw. das Warmwasser aufbereiten, müssen ihren Nutzern (Mieter und Wohnungseigentümern) diese Informationen bis zum 31. Oktober 2022 übermitteln.

Zusätzlich sind sie verpflichtet, diese Informationen auf die einzelne Wohnung auf der Grundlage des letzten Verbrauchs in der vorhergehenden Heizperiode herunterzurechnen bzw. zu bestimmen.

Darüber hinaus sind Eigentümer von Wohngebäuden mit mehr als 10 Wohneinheiten verpflichtet, Kontaktinformationen und Internetadressen von Verbraucherschutzorganisationen, Energieagenturen und Einrichtungen zur Verfügung zu stellen, bei denen Informationen über Maßnahmen zu Energieeffizienzverbesserungen, Endnutzervergleichsprofilen und objektiven Spezifikationen für energiebetriebene Geräte eingeholt werden können.

Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn der Eigentümer die Nutzer (Mieter und Wohnungseigentümer) auf die Informationskampagne „80 Millionen gemeinsam für Energiewechsel“ und deren Internetseite unter www.energiewechsel.de hinweist.

Eigentümer von Wohngebäuden mit weniger als 10 Wohneinheiten sind verpflichtet, die Informationen der Gasversorger an ihre Nutzer (Mieter und Wohnungseigentümer) unverzüglich weiterzuleiten.

Energieverordnung II: Mittelfristige Maßnahmen

Eine weitere Verordnung zum Energiesparen soll zwei Jahre gelten. Sie enthält unter anderem Vorgaben zur Heizungsprüfung und -optimierung, zum hydraulischen Abgleich und zum Pumpentausch.



Die Mittelfristenergieversorgungsicherungsmaßnahmeverordnung (EnSimiMaV) soll voraussichtlich vom 1. Oktober 2022 bis zum 30. September 2024 gelten. Sie enthält weitergehende Maßnahmen als die Verordnung zu kurzfristigen Maßnahmen (EnSikuMaV). Angesichts der momentanen Fachkräftesituation dürften die genannten Fristen freilich kaum einhaltbar sein.

Den vollen Text der Verordnung finden Sie hier:

- [Verordnung zur Sicherung der Energieversorgung über mittelfristig wirksame Maßnahmen](#)

Das sind die aus unserer Sicht wesentlichen Punkte:

Heizungsprüfung und Heizungsoptimierung

Gebäudeeigentümer, deren Heizung oder Warmwasserbereitung auf dem Einsatz von Erdgas beruht, werden verpflichtet, die optimale Einstellung ihrer Heizungsanlage hinsichtlich eines effizienten Betriebs bis zum 15. September 2024 überprüfen und bestätigen zu lassen. Überdies soll geprüft werden, ob die Heizung hydraulisch

abgeglichen ist, effiziente Heizungspumpen verwendet werden und inwieweit eine Dämmung von Armaturen und Rohrleitungen angezeigt ist.

Zur Prüfung berechtigt sind insbesondere Bezirksschornsteinfeger, Handwerker des Heizungsgewerks (Installateure, Heizungsbauer, Ofen- und Luftheizungsbauer) und Energieberater.

Hydraulischer Abgleich

Eigentümer von Gaszentralheizungssystemen in Wohngebäuden mit mindestens 10 Wohneinheiten werden verpflichtet, bis zum 30.09.2023 das Heizungssystem hydraulisch abgleichen zu lassen. Für Wohngebäude mit sechs Wohneinheiten gilt eine Frist bis zum 15.09.2024. Ausnahmen gelten für Heizsysteme, die bereits hydraulisch abgeglichen wurden oder die innerhalb von sechs Monaten nach dem jeweiligen Stichtag ausgetauscht werden. Gleiches gilt, wenn das Gebäude innerhalb von sechs Monaten nach dem jeweiligen Stichtag umgenutzt oder stillgelegt werden soll.

Pumpentausch (§ 4)

Gebäudeeigentümer mit Gasheizung sind dazu verpflichtet, bis zum 15.09.2024 veraltete, ineffiziente Pumpen durch effizientere Modelle zu ersetzen. Dies betrifft alle außerhalb des Heizgeräts verbauten Umwälzpumpen und Trinkwarmwasser-Zirkulationspumpen.

Ärger mit dem Stromanbieter: Haus & Grund hilft

Der Einsatz von Haus & Grund Oldenburg zahlt sich aus: Die Bundesnetzagentur hat gegen zwei Stromversorger Aufsichtsverfahren eingeleitet. Es geht um die Information über anstehende Preiserhöhungen.



Haus & Grund Oldenburg hat sich erfolgreich für Mitglieder bei der Bundesnetzzentrale eingesetzt, um bei Problemen mit Stromversorgern zu helfen. Zwar kann der Verbraucherservice Energie nicht bei der Durchsetzung individueller Rechte helfen, jedoch hat dies den Druck auf den Anbieter erhöht, auch im konkreten Einzelfall einzulenken. Die Bundesnetzagentur hat am 24. Mai 2022 Aufsichtsverfahren gegen die voxenergie GmbH und die primastrom GmbH eingeleitet. Es besteht der Verdacht, dass die Unternehmen die Unterrichtung der Kunden über eine Preiserhöhung nicht rechtzeitig vor dem Eintritt der beabsichtigten Änderung vorgenommen haben.

In eigener Sache: Personelle Veränderungen

Melanie Grimm hat Haus & Grund Oldenburg zu unserem Bedauern auf eigenen Wunsch Ende Juli verlassen. Als Verstärkung für die Geschäftsstelle kann der Verein wohl in Kürze eine Nachfolgerin einstellen.

Nach über 14 Jahren hat uns Frau Melanie Grimm zu unserem Bedauern auf eigenen Wunsch Ende Juli verlassen, um sich neuen Aufgaben

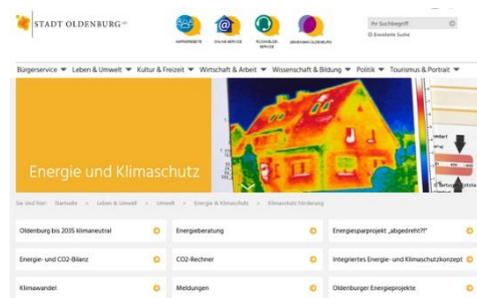
und Herausforderungen zu widmen. Wir wünschen ihr hierbei viel Erfolg und einen guten Start. Frau Grimm hat sich unter anderem erfolgreich um die Erstellung von Betriebskostenabrechnungen für unsere Mitglieder gekümmert. Wir haben die Stelle ausgeschrieben und können hier zu unserer großen Freude voraussichtlich demnächst eine Nachfolgerin einstellen, die sich auch wieder um die Erstellung der Nebenkostenabrechnungen kümmern kann.



Im Überblick: die Förderprogramme der Stadt

Die Stadt Oldenburg unterstützt Bauherren und Modernisierer mit einer ganzen Reihe von Programmen rund um Energie und Klimaschutz – von Dachbegrünung über Energieberatung bis Photovoltaik.

Die Stadt Oldenburg unterstützt Maßnahmen zu Energie und Klimaschutz mit verschiedenen Förderprogrammen. Eine ganze Reihe davon sind auch für Bauherren und Modernisierer interessant. Die Themen reichen dabei von Dachbegrünung über Energieberatung bis hin zu Solarstrom/Photovoltaik. Auf den Internetseiten der Stadt findet sich eine gute Übersicht über die angebotenen Förderungen, auf die wir an dieser Stelle gerne hinweisen möchten:



- [Überblick über die Förderprogramme der Stadt Oldenburg zu Energie und Klimaschutz](#)

Vergleichsmieten: Mietspiegel für Oldenburg

Ein Mietspiegel für Oldenburg ist angekündigt. Er soll ab dem 1. Januar 2024 gelten. Die Übersicht wird die Bestimmung von ortsüblichen Mieten leichter machen – für Vermieter ebenso wie für das Finanzamt.

Der Mietspiegel für Oldenburg kommt. Er soll ab dem 1. Januar 2024 gelten. Vermutlich wird es dann nicht nur für Vermieter und Vermieterinnen leichter, ihr Mieterhöhungsverlangen nach § 558 a BGB zu begründen. Finanzämter dürften künftig weniger Probleme haben, die ortsübliche Mierte festzustellen, um bei einer zu günstigen Vermietung an Angehörige die steuerliche Berücksichtigung von Modernisierungen als Werbungskosten abzulehnen. Uns erreichen hierzu bereits vermehrt Anfragen.

Wir stehen Ihnen für Fragen gerne zur Verfügung.



Grundsteuer: Einfache Erklärung ohne ELSTER

Bis Ende des Monats ist nur noch Zeit, die Erklärung zur Vorbereitung der Grundsteuerreform abzugeben. Eine echte Erleichterung bietet dabei die vereinfachte „Grundsteuererklärung für Privateigentümer“.

Die „Grundsteuererklärung für Privateigentümer“ funktioniert ohne ELSTER-Registrierung. Sie soll vor allem Selbstnutzern bei einfachen Fällen offenstehen.

Das Modell für Niedersachsen ist einfach und wir stehen für Fragen gerne zur Verfügung. Formular und Ausfüllhilfe finden sich auf der Seite des Landesamts für Finanzen unter:

- <https://ltn.niedersachsen.de/startseite/steuer/steuervordrucke/grundsteuer/grundsteuer-211736.html>

Für andere Bundesländer verweisen wir auf das Angebot des Bundesministeriums der Finanzen unter:

www.grundsteuererklaerung-fuer-privateigentum.de





Gastbeitrag: Denkmalschutz in Oldenburg

Denkmalschutz in Oldenburg! Wie gehen die Verantwortlichen in Rat und Verwaltung aus Sicht der Bürgerinnen und Bürger mit diesem öffentlichen Belang um?

Betrachtungen eines außenstehenden Bürgers

Von Gastautor Holger Ahrensdorf

Holger Ahrensdorf war von 1995 bis 2021 in der Staatskanzlei und im Ministerium für Kultur des Landes Sachsen-Anhalt als Referent für Denkmalpflege tätig.

Oldenburg, die Residenzstadt; Oldenburg, die Gartenstadt; Oldenburg, die Stadt der „Oldenburger Hundehütte“ ... Oldenburg hat viele Attribute, die die Stadt und ihr Stadtbild mit den historischen öffentlichen Gebäuden und Wohnhäusern auszeichnen. Viele Tourist/innen sind überrascht, wie schön Oldenburg ist und sagen dabei, dass ihnen das gar nicht bekannt war, weil Oldenburg als Ziel für Touristen gar nicht so bekannt ist.

Denkmalpflegerisch und auch bei den nicht denkmalgeschützten, aber erhaltenswerten Gebäuden besteht „noch“ eine relativ gute Ausgangslage

Es ist auch heute noch so, dass die Innenstadt und die sie umgebenden Straßen ein harmonisches Stadtbild vermitteln. Dieses Bild setzt sich aus den historischen Gebäuden, Straßen, Plätzen, Gärten und Parkanlagen zu einem stimmigen Gesamtbild zusammen. Dies führt im Ergebnis dazu, dass Oldenburg als Wohnstadt aber auch für Besucher/innen sehr beliebt ist. Die Stadt hat seit der Wiedervereinigung ca. 30.000

neue Bürger/innen bekommen und ist bei diesem Wachstum der Einwohnerzahl an ihren Grenzen angelangt. Wer ein Baugrundstück sucht, wird da kaum fündig.

Bauliche Verdichtung führt auch zur baulichen Vernichtung

Um noch mehr Wohnraum zu schaffen, verfolgen die Verantwortlichen in der Stadt Oldenburg – also Rat und Verwaltung – seit Jahren das Prinzip der baulichen Verdichtung, was begriffsnotwendig leider auch mit einer baulichen Vernichtung der historischen Gebäude einhergeht. Es werden häufig zum Zweck der Verdichtung intakte Gebäude abgerissen, um das Grundstück baulich bis zum Äußersten ausnutzen zu können. Einige Baufirmen in Oldenburg haben sich gerade darauf spezialisiert, das kleine Haus abzureißen und das Grundstück mit so vielen Wohnungen wie möglich zu bebauen. Das Prinzip ist für diese Firmen eine lukrative Einnahmequelle. Diese Firmen können für die alten Häuser mit Grundstück Höchstpreise zahlen. Andere Kaufinteressenten, insbesondere junge Familien, haben da keine Chance, auch wenn diese das alte Haus erhalten wollen. Bei dem Prinzip Abbruch und Neubau kommen auch kaum Anbaulösungen mehr zustande, bei denen der Altbau erhalten werden kann und dieser um einen Neubau ergänzt wird.

Die Gartenstadt ist geprägt durch auf Lücke gebaute Häuser, die von Gärten umgeben sind. Das ist für Oldenburg typisch, dass die Häuser nicht aneinandergebaut sind und es kaum „Straßenschluchten“ gibt. Die Lückenbebauung ist auch Voraussetzung für die architektonische Entstehung und Entwicklung des einmaligen Oldenburger Bürgerhauses, der „Oldenburger Hundehütte“.

Baudenkmale, das „Tafelsilber“ der Stadt Oldenburg

Laut Denkmalverzeichnis gibt es in der Stadt Oldenburg ca. 2.100 Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen. Das sind Wohngebäude und öffentliche Gebäude. Die Zahl der Wohngebäude in der Stadt beträgt ca. 45.000.

Es müsste doch für die verantwortlichen Personen bei Verwaltung und Rat und auch bei Bürgerinnen und Bürgern wünschenswert sein, die lebenswerten historischen Gebäude und die Stadtstruktur zu erhalten. Dazu soll natürlich auch das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz beitragen, das am 1. April 1979 in Kraft getreten ist. Die Entwicklung in den letzten Jahren ist aber leider so, dass zahlreiche Baudenkmale oder erhaltenswerte Gebäude in der Stadt abgerissen wurden und an deren Stelle große Mehrfamilienhäuser errichtet wurden – mit einer fast vollständigen klimaschädlichen Oberflächenversiegelung der Grundstücke für Parkplätze etc., die zumeist nichts mehr von den vorherigen Gärten erkennen lassen. Diese Entwicklungen sind in Oldenburg keinesfalls Einzelfälle, sondern die Regel. Dies führt aber zu einem sichtbaren Verschwinden der besonderen Attribute Oldenburgs in einem raschen Tempo, dem von Verwaltung und Rat kaum etwas entgegengehalten wird.

Ich erinnere mich noch gut an mein Verwaltungspraktikum im Stadtplanungsamt der Stadt Oldenburg in den 1980er Jahren. Bei der Bauleitplanung spielten damals die Baudenkmale in der Stadt eine herausragende Rolle, die es zu erhalten galt. Sie wurden als das Tafelsilber, Juwelen oder die gute Stube der Stadt bezeichnet.

Damals war der Denkmalschutz durch ein eigens dafür geschaffenes Gesetz etwas völlig Neues und der Erlass der Denkmalschutzgesetze der Länder war eine Folge davon, dass viele Bürger/innen der Abrisswut der 1950er, 1960er und 1970er Jahre nicht weiter tatenlos zuschauen wollten.

Denkmalschutz wird in Oldenburg sehr oft nachrangig bewertet

„Denkmalschutz und Denkmalpflege sind eine Gemeinwohlaufgabe von hohem Rang“, führte das Bundesverfassungsgericht in einer Grundsatzentscheidung vom 2.3.1999 aus (BVerfG – 1 BvL 7/91).

Wie aus einem Artikel der NWZ vom 5. März 2022 („Zweierlei Maß beim Denkmalschutz in Oldenburg – von Thomas Husmann“) deutlich wird, scheint der Denkmalschutz in der Stadt Oldenburg oftmals nicht den notwendigen Stellenwert zu haben und steht anderen Entwicklungen im Wege. Die Gründe dafür sind für die Öffentlichkeit fast regelmäßig nicht nachvollziehbar und es wird auch zumeist dann erst etwas von geplanten Abbrüchen bekannt, wenn schon alle politischen Entscheidungen getroffen worden sind. Seit der Auflösung der Bezirksregierung gibt es nicht nur im Bereich des Denkmalschutzes keine Aufsicht vor Ort mehr und das Ministerium in Hannover ist weit und personell nicht entsprechend besetzt, um im Flächenland Niedersachsen einen einheitlichen Umgang mit Denkmalschutz und Denkmalpflege zu gewährleisten. Aus hiesigen Architektenkreisen ist zu hören, dass es einfacher sei, ein denkmalgeschütztes Gebäude abzureißen als es zu sanieren. Dafür sollen hier ein paar Beispiele angeführt werden.

Prominente Beispiele: Denkmale, die für immer verloren sind

So war es beim Abbruch der Cäcilienbrücke, beim Feuerwehrgerätehaus an der Auguststraße und auch bei der Jahnhalle. Diesen Gebäuden hat ihr Denkmalstatus nicht geholfen. Interessant ist auch die Geschichte um das Haus Heiligengeiststraße 24, das vom Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege unter Denkmalschutz gestellt werden sollte. Dem trat der scheidende Baudezernent mit fragwürdigen Argumenten entgegen, weil der Denkmalschutz nicht in die Gesamtplanungen (Großbauvorhaben ehemaliges Finanzamtsgelände, Heiligengeiststraße / 91er Straße) passte, die sich ja dann aber wegen des massiven öffentlichen Protestes zerschlagen haben.

Im Jahr 2013 eröffnete die Bundeswasserstraßenverwaltung (Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Bremen) dem Rat, der Verwaltung und der Bevölkerung, dass sie den Abbruch der Cäcilienbrücke beantragen wolle, dem bedeutendsten technischen Denkmal der Stadt Oldenburg. Bei ihrer Fertigstellung 1927 war sie die größte Hubbrücke Europas und eine architektonische und baukünstlerische Meisterleistung. Der Abbruchgrund war – wie fast immer –, dass der bauliche Zustand so schlecht sei, dass es unwirtschaftlich sei, die Brücke zu sanieren. Die Stadtverwaltung und der Rat sind dem beabsichtigten Abbruch lediglich mit Bedauern begegnet, aber nicht mit Widerstand. Dabei stand die Bundeswasserstraßenverwaltung bei der Oldenburger Bevölkerung im Wort, nach dem Abbruch der baugleichen Amalienbrücke die Cäcilienbrücke zu erhalten! Aber dieses Versprechen scheint nur eine kurze Lebensdauer gehabt zu haben und man muss der Bundeswasserstraßenverwaltung die Frage stellen, wieso man es dort durch mangelnden Bauunterhalt soweit kommen ließ, dass der bauliche Zustand diese Denkmals von nationalem Rang so schlecht werden konnte. Und die Stadt Oldenburg ist als untere Denkmalschutzbehörde verpflichtet, Denkmaleigentümer an ihre Erhaltungspflicht zu erinnern.

Zwischenzeitlich gab es Hoffnung für eine Erhaltung der Cäcilienbrücke, als das Oldenburger Architekturbüro Angelis und Partner eine überzeugende und kostengünstige Alternative für die Sanierung der Brücke vorlegte. Die

Bundeswasserstraßenverwaltung hat Einiges von der Idee übernommen, hielt aber am Abbruch der Brücke fest.

2020 ließen es sich Stadtverwaltung und Rat vom Evangelischen Krankenhaus gefallen, dass entgegen vorheriger Planungen und vertraglicher Festlegungen das so genannte Feuerwehrgerätehaus (ehemals Wagenremise des Oldenburgischen Baumeisters Hero Diedrich Hillerns) von 1847 abgerissen wurde. Erstaunlicherweise stand die Wagenremise – im Gegensatz zu den angrenzenden Gebäuden, wie dem Zeughaus und den beiden Kasernen an der Ofener Straße und an der Auguststraße, die vom selben Baumeister stammten und mit der Wagenremise einen unübersehbaren Funktionszusammenhang bildeten (als ein Ensemble) – nicht unter Denkmalschutz. Weder Stadtverwaltung noch das Landesamt für Denkmalpflege haben sich überhaupt mit diesen Bürger/innenprotesten beschäftigt. Bei einem Ortstermin des Petitionsausschusses des Landtags ist trotz Einladung niemand vom Landesamt zugegen gewesen, obwohl der Ortstermin nur 50 Meter entfernt vom Dienstsitz des Landesamts stattgefunden hatte. Eine Auseinandersetzung mit besorgten Bürger/innen der Stadt war wohl zu unbequem. Es wurde geradezu grotesk, als Bürger/innen den historischen Wappenstein von Großherzog Paul Friedrich August geborgen hatten, der sonst beim Abbruch zerstört worden wäre. Hier drohte das Evangelische Krankenhaus mit einer Strafanzeige und verlangte die Herausgabe des bekrönten Wappensteins. Was nach der Übergabe an das Evangelische Krankenhaus damit geschah, ist mir nicht bekannt.

Das Evangelische Krankenhaus musste nach eigenem Bekunden wichtige medizinische Funktionen in dem beantragten Neubau an dieser Stelle unterbringen. Auch das geplante Parkhaus bringt höhere Gewinne, wenn man die Anzahl der Parkplätze fast verdoppelt. Wie in der NWZ vom 11. Januar 2022 („Anwohner protestieren gegen Pläne für 90 Meter langen Neubau – von Thomas Husmann“) zu lesen war, wurde fast nichts davon umgesetzt, so dass das Evangelische Krankenhaus weitere großflächige Abbrüche zwischen Steinweg und Auguststraße angekündigt hat, um diese wichtigen Krankenhausfunktionen nun hier unterzubringen.

Ein ähnlich schwaches Bild gaben Stadtverwaltung und Rat ab, als es um den nunmehr eilig vollzogenen Abbruch der denkmalgeschützten Jahnhalle am Lindenhofsgarten ging. Der traditionsreiche VfL Oldenburg hatte die Absicht, seine Turnhalle aus dem Jahr 1913 mitsamt dem ehemaligen Vereinslokal am Lindenhofsgarten an einen Investor zu verkaufen, der dort Wohn- und Geschäftsflächen schaffen will. Der Kaufvertrag sollte aber nur dann zustande kommen, wenn der VfL zuvor von der Stadt Oldenburg die Abbruchgenehmigung für die Jahnhalle bekommen hat. Der Investor sollte also ein denkmalfreies Grundstück bekommen, damit er sich nicht mit diesem Problem beschäftigen muss. Der Abbruch des Baudenkmals war also Bedingung für die Wirksamkeit des Kaufvertrags.

Der Abbruch hätte meines Erachtens nicht von der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt genehmigt werden dürfen. Als Abbruchgrund wurde vom VfL wirtschaftliche Unzumutbarkeit geltend gemacht. Die NWZ berichtete am 22.6.2021 („Jahnhalle wird abgerissen. Eine Sanierung kostet mehr als eine Million Euro – von Thomas Husmann“). Der Grund: Eine Sanierung sei wirtschaftlich nicht darstellbar und würde ca. 1 Million Euro kosten. Dies habe ein vom VfL vorgelegtes Gutachten ergeben und dieses Gutachten gab dann auch den Grund für die Stadt, den Abbruch zu genehmigen. Dazu wäre anzumerken, dass man sich nicht auf wirtschaftliche Unzumutbarkeit berufen kann, wenn man durch mangelnden Bauunterhalt selbst den Zustand der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit herbeigeführt hat. Und es kommt hinzu, dass die

Prüfung der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit eine Vergleichsberechnung beinhaltet. Was kostet mehr – die Sanierung des Denkmals oder ein gleichgearteter Neubau? Nur wenn der Neubau kostengünstiger ist als die Sanierung des Altbaus, liegt wirtschaftliche Unzumutbarkeit als Abbruchgrund vor.

Wenn nun die NWZ schreibt, dass die Sanierung des denkmalgeschützten Gebäudes 1 Million Euro kosten würde, dann müsste der Neubau einer Turnhalle günstiger sein als 1 Million Euro. Das ist schwer vorstellbar (dass die neue Turnhalle weniger als 1 Million Euro kosten würde).

Ich hatte bei der Stadt angefragt, ob ich dieses Gutachten einsehen dürfte, was mir aber erwartungsgemäß nicht gestattet wurde.

Im Sinne des Denkmals bemüht sich aber die Stadt um eine Erhaltung des Wallkinos und wird dabei hoffentlich Erfolg haben. Meines Erachtens bezieht sich der Denkmalwert des Wallkinos sowohl auf die Fassaden als auch auf die Innenausstattung. In seiner Bauzeit wurde es baulich einem Theater nachempfunden, also ein Filmtheater. Dazu gehören daher auch Bestuhlung und die abgeschrägten Decken und Fußböden. Wenn man das Denkmal wirklich behutsam einer neuen Nutzung zuführen möchte, dann entweder wieder als Kino, als Theater oder Vortragsstätte für die Hochschulen.

Auf dem Weg zu Beliebigkeit

Und es muss am Ende die Frage erlaubt sein, ob diese Entwicklung erst ihr Ende findet, wenn vom „Tafelsilber“ der Stadt Oldenburg nichts mehr vorhanden ist. Es gab auch mal Überlegungen im Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, den Haustyp „Oldenburger Hundehütte“ unter Denkmalschutz zu stellen, da das Oldenburger Bürgerhaus ja wirklich einmalig und stadtbildprägend ist. Diese Überlegungen sollen aber bei den Verantwortlichen der Stadt Oldenburg kein positives Echo gefunden haben.

Wie bereits oben erwähnt, schrieb die NWZ am 5 März 2022, dass in Oldenburg beim Thema Denkmalschutz mit zweierlei Maß gemessen werde. Diese Feststellung scheint leider richtig zu sein. Denkmalschutz spielt in Oldenburg fast immer eine nachgeordnete Rolle, wenn andere Interessen im Spiel sind. Hier gehen die Abwägungen zumeist zum Nachteil des Denkmals aus.



Online-Mietverträge?
Dafür haben wir jemanden!

Neuer Service

Jetzt mehr erfahren:

www.vermiederservice-oldenburg.de

Mit Mietvertrag für Wohnraum

The advertisement features a smiling man and woman in the background. In the foreground, there is a document titled 'Mietvertrag für Wohnraum' and a red starburst graphic with the text 'Neuer Service'. A blue banner at the bottom contains the website address 'www.vermiederservice-oldenburg.de'.

Zu guter Letzt: Kaninchen „auf Wohnungssuche“



Ungewöhnliche „Klientel“ für Haus & Grund Oldenburg: Aktuell sucht der Verein ein schönes neues Zuhause (und liebevolle Halter) für zwei Kaninchen. Die Tiere sind kostenlos in gute Hände abzugeben. Bei Interesse können Sie sich unter info@hausundgrund-oldenburg.de per Mail an die Geschäftsstelle wenden.

Herausgeber:

Haus- und Grundeigentümer-Verein Oldenburg e.V.
Staulinie 16/17, 26122 Oldenburg
Telefon: 04 41 / 999 20 20 0 0 | Fax: 04 41 / 999 20 20 99 | info@hausundgrund-oldenburg.de
Verantwortlicher i. S. d. § 55 Abs. 2 RStV: Dr. Tim Torsten Schwithal (Geschäftsführer)
Rechtsform: Eingetragener Verein | Registersitz: Amtsgericht Oldenburg | Vereinsregister: VR 946
www.haus-und-grund-oldenburg.de

Redaktion und Gestaltung:

Satzbaustein Medienservice GmbH | Luxemburger Str. 124/208, 50939 Köln
E-Mail: redaktion@satzbaustein.de | www.satzbaustein.de
Geschäftsführerin: Dr. Ilse Preiss | Sitz: Köln (HRB 51630) | Steuernummer: 219/5833/1111

Newsletter-Versand (in der Versandversion) über: CleverReach

Bildnachweise:

Foto- und Bilderwerk / www.bilderwerk.org (Seite 2 / Autorenbild, Seite 8 oben / Teamfoto),
L.Klauser / AdobeStock / AdobeStock (Seite 3), Jens Oellermann Fotografie (Seite 4 / Porträt Warnecke),
Ingo Bartussek / AdobeStock (Seite 5), ZVSHK (Seite 6), moquai86 / AdobeStock (Seite 7),
Screenshot der Förderübersicht auf der Homepage der Stadt Oldenburg (Seite 8 unten),
Jürgen Fälchle / AdobeStock (Seite 9 oben), HNFOTO / AdobeStock (Seite 9 unten),
malopo / AdobeStock (Seite 10), Haus & Grund Oldenburg (Seite 15 / Foto Kaninchen).