

## Protokoll 34. Quartiersrunde am 4. September 2024, 19.00 Uhr – 21.00 Uhr

Die nächste Quartiersrunde findet am Mittwoch,

Moderation: Susanne Hautzer

Protokoll: Ina Lehnert-Jenisch

Teilnehmer\*innen: Thorsten Kramm, Luca Schmäler, Matthias Metz und Ina Lehnert-Jenisch (alle Vorstand NeuDonnerschwee-verbundet e.V.), Ute Goronczy (Quartiersmanagerin), Susanne Hautzer (Vorbereitungsgruppe Quartiersrunde), Angela Gauger, Andrea Hufeland (Rat der Stadt Oldenburg), Erhard Siebels, Heinz von Seggern, Uwe Gnuschke, Marion Gnuschke, Niklas Buchholz, Dorothee Amels, Tobias Bley, Maria Exner-Roß, Klaudia Frondziak, Susanne Grässel, MdB Susanne Menge, Christian Hiller, Bärbel Niemann, Sigrun Späth (Bürgerverein Donnerschwee), Sigrid Thimm, Dettmar Koch (Jugendkulturarbeit e. V.), Gunnar Dannöhl, Ute Raderscheid, Moritz Casper

Gäste: Sabine Rottinghaus (Rottinghaus Immobilien e. K.)  
und  
Magnus Thörmann (Immobilienverwaltung Magnus Thörmann)

*Im Sinne der besseren Lesbarkeit wird im folgenden Text auf Gender-Formen verzichtet.*

### **TOP 1: Begrüßung**

Susanne Hautzer begrüßt alle Teilnehmenden.

### **TOP 2: Vorstellung Sabine Rottinghaus und Magnus Thörmann**

Am 21. Juni 2024 wurden die Firmen Rottinghaus Immobilien e.K. und Immobilienverwaltung Thörmann mit der Verwaltung der BTG Straßenlandschaft beauftragt. Dazu gehören Straßen, Wege, Grünflächen im Quartier sowie die Wasserabrechnung.

Sabine Rottinghaus berichtet, dass die Straßenlandschaft als privater (nicht öffentlicher!) Raum angelegt ist. Sie ist aufgeteilt in Bruchteile, verteilt auf alle Eigentümer. Eigentümer ist die Gemeinschaft aller Wohnungseigentümer, die sogenannte Bruchteilseigentümergeinschaft (BTG) mit 10.000 Miteigentumsanteilen, verteilt auf 150 Eigentümer, von denen viele nicht vor Ort sind. Für alle Anteile müssen noch Nutzungs- und Instandhaltungsvereinbarungen ins Grundbuch eingetragen werden, damit die BTG handlungsfähig ist. Da dies bisher nicht geschehen ist, ist kein rechtlicher Rahmen vorhanden. Fa. Rottinghaus Immobilien muss in rechtlicher und buchhalterischer Hinsicht zurzeit viel aufarbeiten. 1-2 Jahre werden dafür eingeplant, bis die BTG entscheidungsfähig ist. So lange müssen Entscheidungen in der Regel mit Zustimmung aller Eigentümer erfolgen. Bereits jetzt kann die Fa. Rottinghaus Immobilien aber Pflichtaufgaben wie Winterdienst, Haftpflicht etc. vergeben.

Markus Thörmann ist zuständig für den technischen Bereich, wie zum Beispiel die Stromversorgung, die Energiezentrale oder das unterirdische Rohrsystem. Er klärt zusammen mit Arke Blenk von der beauftragten Firma GMO, Gebäudemanagement Oldenburg, welche Aufgaben auf wen entfallen. Es gibt Dutzende von Ausführungsplänen, die z.T. nicht übereinstimmend sind und überarbeitet werden müssen. Auch dieser Prozess wird dauern.

#### **Beirat der BTG-Verwaltung:**

Andrea Hufeland berichtet, dass die BTG Straßenlandschaft von einem gewählten Beirat aus Eigentümern aus dem Quartier begleitet wird. Dazu gehören Andreas Siek, Dirk Lübben, Manfred Roß, Susanne Menge, Susanne Hautzer und Andrea Hufeland. Es musste sehr viel Arbeit geleistet werden, um die Handlungsfähigkeit der BTG überhaupt auf den Weg zu bringen.

Darüber hinaus hat der Beirat Ideen und Konzepte für viele Bereiche im Quartier entwickelt, z.B. für Bänke, Schilder am Eingang etc. Im Einzelfall ist zu klären, was bereits jetzt gemacht werden kann, um keinen Stillstand für die nächsten Jahre bis zur Klärung der rechtlichen Situation zu erzeugen.

Der Beirat bittet darum, dass Eigentümer\*innen bzw. Bewohner\*innen ihre Anliegen in Bezug auf die Straßenlandschaft an den Beirat geben, damit diese gebündelt an die Verwaltung weitergeleitet werden können. Kontakt: [BTG-Beirat@web.de](mailto:BTG-Beirat@web.de)

Andrea Hufeland hat eine ausführliche Information über die Situation der BTG erarbeitet, die dem Protokoll als Anlage beigelegt ist.

In der Diskussion wird weiter berichtet, dass die Fa. Rottinghaus Immobilien eine bevorstehende Insolvenz der BTG durch extreme Mängel der Vorgänger-Verwaltungen abwenden musste. Auch war es ein großes Problem, überhaupt an die Adressen der Eigentümer zu kommen. Mittlerweile läuft der Betrieb, auch durch eine gute Zusammenarbeit zwischen Verwaltung, Beirat, Eigentümern und Mietern. Es wird gewünscht, dass BTG-Verwaltung und -Beirat wichtige Informationen an die Bewohner des Quartiers geben. Das könnte über die Quartiersnews des Vereins NeuDonnerschwee laufen. In diesem Sinn sollte Werbung gemacht werden, damit sich weitere Bewohner für die Quartiersnews und die Infos zur Quartiersrunde anmelden.

### **TOP 3: Verkehrssituation in Neu Donnerschwee**

Auslöser für das Thema war ein Unfall im Quartier. Tobias Bley berichtet, dass seine Tochter, unterwegs auf ihrem Roller und mit Helm, von einem zu schnell fahrenden Auto angefahren wurde; zum Glück ist es glimpflich abgegangen. Anzeige wurde erstattet.

Das gesamte Quartier ist mit den Schildern an den Eingängen als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen, in dem Schrittgeschwindigkeit zu fahren ist, was mit maximal 10 km/h angegeben wird. In der Realität wird aber schneller gefahren.

#### **Wer hat welche Handhabe?**

Die BTG ist zuständig für die Straßen, mit den zurzeit bestehenden oben genannten Einschränkungen (Sabine Rottinghaus).

Der Verein hat keine rechtliche Handhabe, kann aber über seine Kanäle Informationen weitergeben, vernetzen, Themen bündeln oder Aktionen von Engagierten koordinieren (Thorsten Kramm).

Die Stadt Oldenburg ist aufgrund der privaten Straßen nicht zuständig.

Es handelt sich dennoch um öffentlich zugängliche Verkehrsflächen, da alle Flächen der Allgemeinheit offen stehen - ohne Rücksicht auf die Eigentumsverhältnisse. Maßgebend ist nach derzeitiger Rechtsprechung allein, dass das Gelände öffentlich zugänglich ist und der Zutritt nicht auf eine bestimmte Nutzergruppe beschränkt ist (Matthias Metz).

Eine Sanktionierungsmöglichkeit durch die Polizei ist gegeben, weil das Gebiet öffentlich nutzbar ist. Die Polizei fährt gelegentlich durchs Quartier.

#### **Mittel- bis langfristig umsetzbare Ideen und Konzepte zum Verkehr im Quartier**

- Ein Verkehrskonzept wurde von Quartiersbewohnern entwickelt im Hinblick auf Sicherheit, eine verträgliche Verkehrsgestaltung und eine gerechtere Nutzung der Räume durch Bewohner. Damit wird der KFZ-Verkehr zwar eingeschränkt, aber dennoch die erforderliche Erreichbarkeit gewährleistet. Das Konzept wurde mit der Stadt Oldenburg, der Feuerwehr und dem Abfallwirtschaftsbetrieb abgestimmt. Eine vollständige Umsetzung ist allerdings aufgrund der o.g. Nicht-Entscheidungsfähigkeit der BTG zurzeit nicht möglich (Ina Lehnert-Jenisch)
- Bremsschwellen zur Reduzierung der Geschwindigkeit (Niklas Buchholz). Die Wirksamkeit wird in der Fachwelt heute allerdings kritisch gesehen.
- Schwellen auf städtischem Gebiet am Eingang in Kranbergstraße anlegen

- Ausgehend von einer möglichen Paketstation, z.B. bei REWE, könnte die „letzte Meile“ mit Lastenfahrrädern durchgeführt werden.
- Die Einfahrt ins Quartier über die Schlieffenstraße ist städtisches Gebiet mit einer Tempo 30-Zonen-Beschilderung. Hier sollte ein verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen werden. Im Idealfall würde dieser Zugang aufgrund der Gefährdung der Kinder- und Jugendlichen-Gruppen bei der Jugendkulturarbeit ganz geschlossen (Dettmar Koch).
- Der große versiegelte Bereich beim Rosenbeet sollte teilweise entsiegelt werden; nach dem Prinzip des niederländischen „[Tegelwippen](#)“ (externer Link / niederländisch) (Ute Goronczy).

### **Kurzfristig umsetzbare Ideen zum Verkehr im Quartier**

- Verwaltung und Beirat der BTG bereiten die Aufstellung größerer Verkehrsberuhigungsschilder mit dem expliziten Hinweis auf Schrittgeschwindigkeit und Parkverbotszone im Rahmen der Notgeschäftsführung vor. Weitere Verkehrsberuhigungs-Aktionen durch die Bewohner werden begrüßt (Andrea Hufeland).
- Piktogramme auf den Straße aufmalen, um die Wahrnehmbarkeit des verkehrsberuhigten Bereichs zu erhöhen, als „optische Bremse“ (Ina Lehnert-Jenisch)
- Selbst gemachte Schilder mit Tempo 10 km/h erstellen und anbringen (Niklas Buchholz)
- Immer wieder bestimmte Straßenabschnitte zeitlich befristet sperren, wie es auch beim Kinderfest beim Spielplatz am Anne-Frank-Platz gemacht wurde, zum Beispiel für Treffen von Bewohnern und Feiern (Ina Lehnert-Jenisch)
- Mit der KiTa prüfen, wie viel Autoverkehr durch das Bringen und Abholen der Kinder entsteht. Daraus könnte eine Aktion „Zu Fuß zur KiTa“ entstehen. (Ina Lehnert-Jenisch)
- Vorschläge auf dem städtischen Mitbestimmungsportal „Gemeinsam Oldenburg“ einbringen
- Bäume/Sträucher schneiden, damit Schilder wieder sichtbar sind.
- Hochbeete an den Eingängen zum Quartier aufstellen
- Selbst ein Geschwindigkeitsmessgerät aufstellen

### **Aktionsgruppe gründet sich**

Es wird vereinbart, dass sich Interessierte treffen, um die Ideen zu prüfen und praktisch umzusetzen. Niklas, Tobias, Ina, Gunnar und Moritz haben Interesse. Die Jugendkulturarbeit bietet dafür ihre Räumlichkeiten an. Der Verein lädt zu einem ersten Treffen ein. Wer noch teilnehmen möchte, melde sich über [info@neudonnenschwee-verbundet.de](mailto:info@neudonnenschwee-verbundet.de).

## **TOP 4: Was gibt es Neues im Quartier**

### **Energieversorgung / Energie teilen im Quartier**

In einem ersten Treffen der Arbeitsgruppe (s. [Protokoll zur 33. Quartiersrunde](#)) zum Thema am 2.9.2024 wurde über die Möglichkeiten gesprochen: Mit Balkonkraftwerken können Bewohner Strom für ihren eigenen Bedarf erzeugen. Denkmalschutz sowie Vermieter und/oder Eigentümergemeinschaft sind zu informieren und können Vorgaben hinsichtlich der Art der Umsetzung machen. Dieses Gesetz wird voraussichtlich noch in diesem Jahr endgültig beschlossen. Der Verein plant mit der Olegeno Oldenburger Energie-Genossenschaft eG einen Workshop im Quartier anzubieten: „Wie installiere ich ein Balkonkraftwerk?“

Komplizierter ist zurzeit noch die Anlage von Photovoltaik-Anlagen auf dem Dach für die Stromversorgung mehrerer Bewohner (Ina Lehnert-Jenisch).

Im Protokoll zum Treffen am 2.9. gibt es ausführliche Infos zu den Themen. Wer daran interessiert ist, melde sich bitte über [info@neudonnenschwee-verbundet.de](mailto:info@neudonnenschwee-verbundet.de).

Der Fernwärmevertrag mit Techem läuft in 10 Jahren aus. Zurzeit laufen Gespräche zwischen der Verwaltung und Techem. Zahlungen an Techem werden zurzeit aufgrund ungeklärter Sachverhalte zurückgehalten (Sabine Rottinghaus).

### **Inklusives Tanztheaterprojekt „Brücken bauen!“**

~~Karten für die beiden Aufführungen am Samstag, 14.09.2024, 18.00 Uhr, und Sonntag, 15.09.2024, 15.00 Uhr, in der IGS Flötenteich können **hier** reserviert werden.~~

### **Die Feuerwehr kommt zum Weltkindertag am 20.9., 16-18 Uhr, ins Quartier**

Die Freiwillige Feuerwehr Ohmstede kommt mit ihrem Fahrzeug zum Anne-Frank-Platz direkt am Spielplatz und gibt Einblicke in den Alltag der Feuerwehrleute (Luca Schmäler).

### **Quartiersgarten Donnernessel**

Frisch geerntete Tomaten und mexikanische Zergurken werden an die Teilnehmenden verteilt - aus ökologischem Anbau. Einfach mal vorbeikommen! (Ute Goronczy)

### **Jubiläum der Jugendkulturarbeit**

Am 20./21. Juni 2025, zum 30jährigen Jubiläum der Jugendkulturarbeit, wird ein großes Fest mit Musik stattfinden, zu dem alle herzlich eingeladen sind (Dettmar Koch).

### **Ideen für ein neues Format der Quartiersrunde**

werden gesucht. Eine Online-Teilnahme wird gewünscht (Moritz Casper). Weitere Ideen bitte an die Vorbereitungsgruppe geben über [info@neudonnenschwee-verbundet.de](mailto:info@neudonnenschwee-verbundet.de)

# Anlage zum Protokoll zur 34. Quartiersrunde

Verwaltungsbeirat der BTG Straßenlandschaft Neu-Donnerschwee

c/o Andrea Hufeland, Manfred Roß, Dirk Lübben, Susanne Hautzer, Susanne Menge, Andreas Siek

E-Mail: BTG-Beirat@web.de

## Informationen des BTG-Beirats für die Quartiersrunde am 04.09.2024

Die ehemalige Donnerschwee Kaserne wurde 2012 vom Bund an einen Investor verkauft, die Parkresidenz Oldenburg GmbH, deren geschäftsführender Gesellschafter Gerald Breschke war. Nach Kernsanierung wurden 22 Gebäude und 750 Wohnungen weiterverkauft, davon sind über 1/3 der Gebäude und Wohnungen in der Hand einer Investorengruppe um Familie Breschke verblieben. Auf Wunsch des Investors wurden die Straßen auf dem Gelände als Privatstraßen angelegt. Eigentümer ist die Gemeinschaft aller Wohnungseigentümer, die **Bruchteileigentümergeinschaft (BTG) Straßenlandschaft** mit 10 000 Miteigentumsanteilen.

In dem Quartier gibt es drei verschiedene Verwaltungsformen:

- **Sondereigentum** (betrifft die einzelnen Wohnungen)
- Ansprechpersonen sind hier die jeweiligen Eigentümer:innen bzw. die Verwaltung der Wohnung
- **Gemeinschaftseigentum** (betrifft die einzelnen Häuser)
- Ansprechpersonen sind hier die jeweiligen Beiräte der Wohnungseigentümergeinschaft bzw. die Verwaltung des Hauses
- **Bruchteileigentümergeinschaft Straßenlandschaft** (betrifft Straßen, Wege, Grünflächen im Quartier und Wasserabrechnung)

Ansprechpersonen sind hier der BTG-Beirat bzw. die Verwaltung der Straßenlandschaft

Als Verwaltung für die BTG und die Wasserabrechnung wurde anfangs die IMG aus Magdeburg von der Parkresidenz Oldenburg eingesetzt. Ab dem 01.07.22 übernahm die Firma Immobilienpartner Claußen GmbH die Verwaltung. Am 21.06.2024 wurden die Firmen Rottinghaus-Immobilien e.K. und Immobilienverwaltung Magnus Thörmann als Verwaltung bestellt.

Die Verwaltung der BTG Straßenlandschaft wird von einem gewählten Beirat (Eigentümer aus dem Quartier) begleitet. Dieser Beirat hat sich von Beginn an intensiv mit den anstehenden Aufgaben im Quartier beschäftigt, um gemeinsam mit der Verwaltung die Qualität des Quartiers zu verbessern. Dazu gehören u.a. Klärung und Regelungen von Rechtsgrundlagen, ordnungsgemäße Einladungen zu BTG-Versammlungen für benötigte Beschlussfassungen zur Verkehrsregelung, Grünpflege, Winterdienst, zur Erfassung des Wasserverbrauchs oder Abrechnung der Heizkosten, um die fristgerechte Abrechnung der Hausverwaltungen zu gewährleisten.

Aufgrund erheblicher Mängel bei der Verwaltung und sich abzeichnender Zahlungsunfähigkeit der BTG hat der Beirat am 07.11.2023 alle Hausverwaltungen zu einem Krisengespräch eingeladen. An dieser Sitzung nahm die Firma Claußen nicht teil, sondern ließ sich kurzfristig entschuldigen. Der Beirat hat daraufhin die Beendigung des Verwaltungs-Vertrages und die Wahl einer neuen Verwaltung gefordert.

Da es der Fa. Claußen trotz wiederholter Aufforderungen vom Beirat nicht gelungen ist eine beschlussfähige Versammlung durchzuführen, hat der Beirat mit anwaltlicher Beratung zum 21.06.24 rechtskonform nach Grundbucheintrag zu einer BTG Versammlung eingeladen. Aufgrund unterschiedlicher Eintragungen im Grundbuch mussten für die 10 000 Bruchteile die Einladungen an 173 Wohnungseigentümer:innen, 8 Hauseigentümer:innen, 5 Hausverwaltungen, 2 Stiftungen, 1 Wohnungsgenossenschaft, 1 Kulturgenossenschaft und die Stadt Oldenburg verschickt werden.

Für die Wahl der neuen Verwaltung war die Mehrheit der Stimmen der 10 000 Bruchteile erforderlich. Die Miteigentumsanteile liegen zwischen 8 und 2612 MEAs. Bei der Versammlung am 21.6.2024 lagen 9 410 MEAs vor. Die neue Verwaltung wurde mit 5 378 Stimmen gewählt. Das Stimmrecht für alle weiteren Beschlüsse richtet sich wegen fehlender rechtlicher Regelungen nach dem BGB. Alle Beschlüsse außerhalb der Notgeschäftsführung müssen daher zurzeit einstimmig erfolgen.

Der Beirat ist zuversichtlich, dass durch die neue Verwaltung nun endlich die rechtlichen Grundlagen für die Verwaltung der Straßenlandschaft gelegt werden und anstehende Aufgaben nach und nach bearbeitet werden können. Von den Bewohner:innen nehmen wir gerne Anregungen, Hinweise und Verbesserungsvorschläge entgegen.