



# Stadt Oldenburg

## Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept & Vorbereitende Untersuchungen

### Käthe-Kollwitz-Str./Hoffkamp



**Ergänzungen**  
**Dezember 2015**

**re.urban**

Stadterneuerungsgesellschaft mbH



Escherweg 1  
Postfach 3867  
26028 Oldenburg

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

[info@reurban.de](mailto:info@reurban.de)

<b>1. Vorbemerkung</b> .....	<b>4</b>
<b>2. Maßnahmen zur Erhöhung der Barrierefreiheit / zur Verbesserung der Inklusion</b> ..	<b>4</b>
2.1 Kommunalen Aktionsplan Inklusion .....	4
2.2 Erhöhung der Barrierefreiheit im öffentlichen Raum.....	5
2.3 Erhöhung der Barrierefreiheit der Wohnungen und des (privaten) Wohnumfeldes .	8
<b>3. Grün in der Stadt</b> .....	<b>8</b>
<b>4. Einrichtung eines Verfügungsfonds</b> .....	<b>9</b>
<b>5. Abgrenzung des Sanierungsgebietes</b> .....	<b>9</b>
<b>6. Kosten- und Finanzierungsübersicht</b> .....	<b>11</b>

## 1. Vorbemerkung

Im Rahmen der Bereisung und Diskussion des vorgelegten Antrages auf Aufnahme des Gebietes Käthe-Kollwitz-Str./Hoffkamp in die Städtebauförderung, Soziale Stadt, am 29.10.2015 wurden zu den folgenden Punkten Hinweise und Anregungen zu einer noch zu vertiefenden Darstellung gegeben.

Die nachfolgenden Ausführungen sind als ergänzende Konkretisierung der Vorbereitenden Untersuchungen mit Stand vom 03.06.2015 zu verstehen.

## 2. Maßnahmen zur Erhöhung der Barrierefreiheit / zur Verbesserung der Inklusion

### 2.1 Kommunalen Aktionsplan Inklusion

Der Rat der Stadt Oldenburg hat im März 2015 „Vorschläge für den Kommunalen Aktionsplan Inklusion“ zur Kenntnis genommen. Hieraus abgeleitet schlägt die Verwaltung ein Maßnahmenpaket für 2016 vor, das aus den vier Handlungsfeldern

1. für die Wahrnehmung sowie den Abbau von „Barrieren in den Köpfen“ durch Veranstaltungen und Fortbildungen sensibilisieren
2. die Teilhabe aller Oldenburgerinnen und Oldenburger an Arbeit und Beschäftigung verbessern
3. die inklusive Öffnung des Kultur- und Freizeitbereiches weiter stärken
4. die Barrierefreiheit im baulichen Bereich optimieren

abgeleitet wird.

Folgende Maßnahmen werden vorgeschlagen, zu denen sich im Zusammenhang des Erneuerungskonzeptes für das Gebiet Käthe-Kollwitz-Straße/Hoffkamp Anknüpfungspunkte ergeben:

- Schaffung von Orten der Begegnung in allen Oldenburger Stadtteilen (unter Berücksichtigung des step2025 / der im step2025 formulierten Stadtteilzentren).
- *Auch das Erneuerungskonzept für das Gebiet schlägt die Einrichtung von Flächen sowie ggf. auch Räumlichkeiten für Kommunikation und Sich-Treffen vor; ein mögliches Angebot von Beratungsleistungen oder anderer Projekte wird ebenfalls sowohl im Maßnahmenplan Inklusion als auch im Erneuerungskonzept formuliert*
- Einrichtung einer Beratungsstelle zur Förderung der Barrierefreiheit von Gebäuden  
Vorgesehen ist die Schaffung eines offenen Beratungsangebotes bei der Stadtverwaltung (Amt für Umweltschutz und Bauordnung). Zudem ist geplant, ein „Konzept für bauliche Barrierefreiheit“ durch ein externes Büro erarbeiten zu lassen.
- *Im Kontext der Maßnahme Käthe-Kollwitz-Str./Hoffkamp soll diese Beratung im Zusammenhang der Gebäudemodernisierung in den Prozess eingebunden werden und möglichst offensiv Eigentümer ansprechen; insbesondere für die beiden*

*Punkthäuser Hoffkamp ergibt sich der Bedarf nach Herstellung barrierefreier Zugänge.*

*Weiterhin ist es ausdrückliches Ziel, im Rahmen der Förderung der Gebäudemodernisierung die Barrierefreiheit innerhalb der Gebäude zu erhöhen bzw. barrierefreie Wohnungen z.B. in den Erdgeschossen herzustellen.*

*Im Zusammenhang der Erarbeitung einer Modernisierungsrichtlinie wird geprüft, ob ein eigener Fördertatbestand „Erhöhung der Barrierefreiheit“ für Maßnahmen am Gebäude und auf den privaten Aussenflächen aufgenommen wird.*

- Barrierefreie Gestaltung öffentlicher/halböffentlicher Flächen des Wohnumfeldes. Ziel ist es, ein Pilotquartier als Leuchtturmprojekt zu entwickeln, dies kann ggf. das Gebiet/ein Teil des Gebietes Käthe-Kollwitz-Str./Hoffkamp sein. Weitere Ausführungen zu den Standards im öffentlichen Raum finden sich in Kap. 2.2.
- Berücksichtigung der Förderung der Inklusion in der Ratsarbeit  
Die Kompetenz der Einwohnerinnen und Einwohner der Stadt Oldenburg soll stärker in städtische Prozesse, Planungen, Entscheidungen einbezogen werden. Hierzu können die Seniorenvertretung, der Behindertenbeirat, das Integrationsforum oder Selbsthilfegruppen ihre Ressourcen und Kompetenzen zur Verfügung stellen.
- *Im Rahmen einer Sanierungsmaßnahme im Gebiet Käthe-Kollwitz-Str./Hoffkamp wird eine Bürgerbeteiligung erfolgen, die die unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen des Stadtteils berücksichtigt.*

## 2.2 Erhöhung der Barrierefreiheit im öffentlichen Raum

In der Stadt Oldenburg wurden Standards definiert zur barrierearmen Gestaltung des öffentlichen Raumes bzw. der Straßen und Nebenanlagen (vgl. Auszug „Prinzipiskizzen Bordabsenkungen“ der Stadt Oldenburg.)

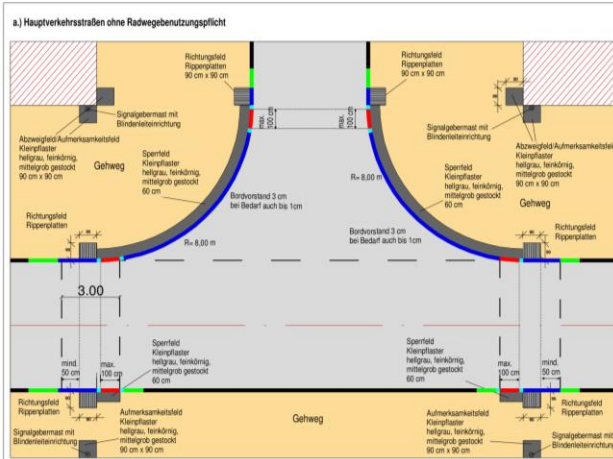
Diese Standards wurden unter Berücksichtigung der DIN 18024-1 und in Abstimmung mit dem Behindertenbeirat sowie dem Blinden- und Sehbehindertenverband Niedersachsen entwickelt.

Sie umfassen u.a.

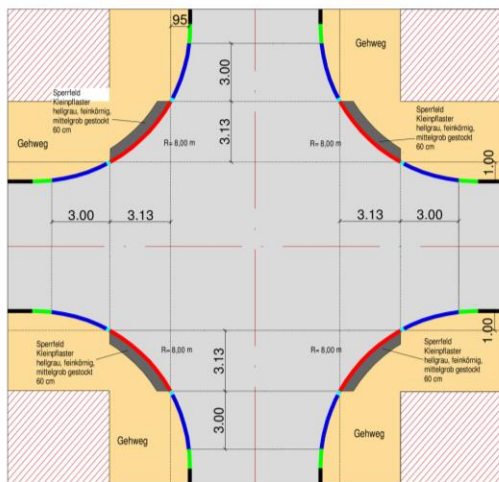
- Richtungsfelder
- Sperrfelder
- abgesenkte Bordsteine (in zwei Ausführungen nebeneinander: Schrägsteine mit 0 cm Bordvorstand sowie Rundborde mit 3 cm Bordvorstand; vgl. Fotos auf S. 7)
- taktil erfassbare Begrenzungstreifen zwischen Geh- und Radwegen
- akustische Lichtsignalanlagen, sofern vom Behindertenbeirat/Blinden- und Sehbehindertenverband gewünscht

## Standards zur barrierearmen Gestaltung - Auszug „Prinzipskizzen Bordabsenkungen“ der Stadt Oldenburg

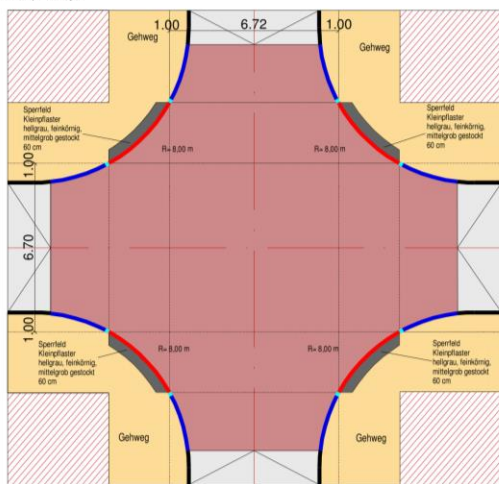
Prinzipskizze gemeinsamer Querungsstellen mit und ohne signalisierten Furten



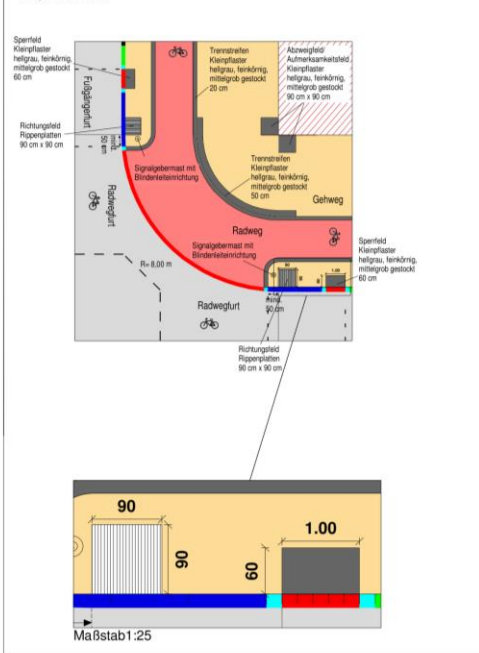
**b) Straßen in Wohngebieten**



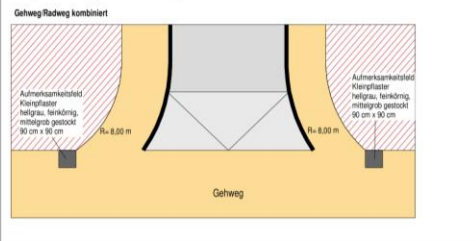
**c) Straßen mit Aufpflasterungen**



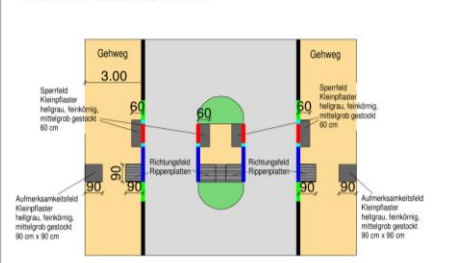
Prinzipskizze einer getrennten Querungsstelle mit signalisierten Furten



Prinzipskizze an aufgefästeren Einmündungen



Querungsstelle an Fußgängerüberweg mit Mittelinsel

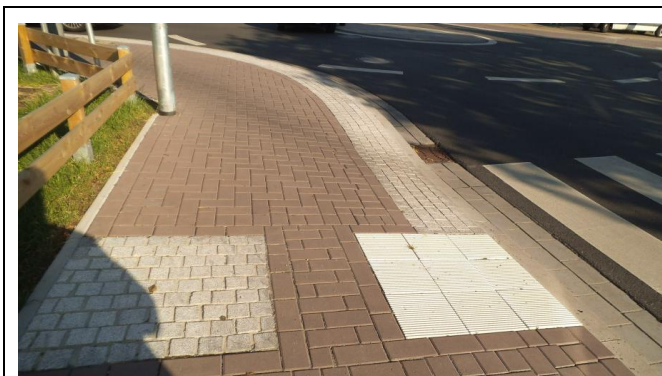


**Ausführungshinweise:**

- Situationsbedingte Verlängerung der Aufmerksamkeitsfelder
- Bei Absenkungen auf 0 cm muss der Übergangstein außerhalb der 1,00 m sein.
- Alle Rippenplatten mit Rippenabstand 30 mm
- An Querungsstellen sind Parkstände oder andere versperrende Objekte nur in einem Mindestabstand von jeweils 5 m zu realisieren.

Legende Lageplan																									
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding: 2px;">Fahrbahn</td> <td style="padding: 2px;">Fahrbahn</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Aufpflasterung</td> <td style="padding: 2px;">Aufpflasterung</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Rampe</td> <td style="padding: 2px;">Rampe</td> </tr> </table> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2" style="padding: 2px;">Nebenanlagen</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Gehweg</td> <td style="padding: 2px;">Gehweg</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Radweg</td> <td style="padding: 2px;">Radweg</td> </tr> </table>	Fahrbahn	Fahrbahn	Aufpflasterung	Aufpflasterung	Rampe	Rampe	Nebenanlagen		Gehweg	Gehweg	Radweg	Radweg	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2" style="padding: 2px;">Bordlinien</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px; text-align: center;"> </td> <td style="padding: 2px;">           Schrägsteine mit 0 cm Bordvorstand            Breite 15 cm            Höhe 22 cm            Länge 19,5 cm         </td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px; text-align: center;"> </td> <td style="padding: 2px;">           Übergangstein, 3 cm auf 12 cm            Inkreischts            R = 2 cm            Breite 15 cm            Höhe 22 cm            Länge 100 cm         </td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px; text-align: center;"> </td> <td style="padding: 2px;">           Hochbord 12 cm Bordvorstand            15er Anlauf            Breite 12/15 cm            Höhe 30 cm         </td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px; text-align: center;"> </td> <td style="padding: 2px;">           Rundbord mit 3 cm Bordvorstand            R = 2 cm            Breite 15 cm            Höhe 22 cm         </td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px; text-align: center;"> </td> <td style="padding: 2px;">           Übergangstein, 0 cm auf 3 cm            Inkreischts            R = 2 cm            Breite 15 cm            Höhe 22 cm            Länge 19,5 cm         </td> </tr> </table>	Bordlinien			Schrägsteine mit 0 cm Bordvorstand Breite 15 cm Höhe 22 cm Länge 19,5 cm		Übergangstein, 3 cm auf 12 cm Inkreischts R = 2 cm Breite 15 cm Höhe 22 cm Länge 100 cm		Hochbord 12 cm Bordvorstand 15er Anlauf Breite 12/15 cm Höhe 30 cm		Rundbord mit 3 cm Bordvorstand R = 2 cm Breite 15 cm Höhe 22 cm		Übergangstein, 0 cm auf 3 cm Inkreischts R = 2 cm Breite 15 cm Höhe 22 cm Länge 19,5 cm
Fahrbahn	Fahrbahn																								
Aufpflasterung	Aufpflasterung																								
Rampe	Rampe																								
Nebenanlagen																									
Gehweg	Gehweg																								
Radweg	Radweg																								
Bordlinien																									
	Schrägsteine mit 0 cm Bordvorstand Breite 15 cm Höhe 22 cm Länge 19,5 cm																								
	Übergangstein, 3 cm auf 12 cm Inkreischts R = 2 cm Breite 15 cm Höhe 22 cm Länge 100 cm																								
	Hochbord 12 cm Bordvorstand 15er Anlauf Breite 12/15 cm Höhe 30 cm																								
	Rundbord mit 3 cm Bordvorstand R = 2 cm Breite 15 cm Höhe 22 cm																								
	Übergangstein, 0 cm auf 3 cm Inkreischts R = 2 cm Breite 15 cm Höhe 22 cm Länge 19,5 cm																								

Die Prinzipskizzen sind mit dem Behindertenbeirat und dem Blindenverband abgestimmt.



Jede Einzelmaßnahme wird weiterhin während der Planungsphase mit dem Behindertenbeirat / Blinden- und Sehbehindertenverband Nds. abgestimmt (insbesondere auch dann, wenn bei Maßnahmen an bestehenden Erschließungsanlagen die Standards z.B. aufgrund der räumlichen Situation nicht zu 100% umgesetzt werden können) und nach Fertigstellung durch Behindertenbeirat / Blinden- und Sehbehindertenverband geprüft. Die Mitglieder des Behindertenbeirates sind weiterhin beratend in den politischen Ausschüssen tätig.

Für die Gestaltung von Plätzen u.ä. gibt es keine definierten Standards, hier erfolgt eine Einzelfallabstimmung mit dem Behindertenbeirat / Blinden- und Sehbehindertenverband Nds., um z.B. eine gesicherte Führung über die Fläche sowie einen problemlosen Zu- und Abgang zu gewährleisten.

Diese Standards und Vorgehensweisen werden für die Erneuerung der Erschließungsanlagen im Gebiet Käthe-Kollwitz-Str./Hoffkamp ebenfalls angelegt.

Nach Rücksprache mit dem Fachdienst Verkehrsplanung sind unter dem Aspekt „Barrierefreiheit“ weiterhin

- eine gute Ausleuchtung von Rad- und Fußwegen (entsprechend der Lage/Nutzungshäufigkeit des jeweiligen Weges – für den geplanten neuen Weg am Rand des Gebietes wird dieser Standard nicht als erforderlich angesehen)
- eine Vermeidung von Sackgassen bei der Rad- und Fußwegeführung

vorzusehen.

Eine entsprechende Kostenposition wurde in die Kosten- und Finanzierungsübersicht aufgenommen (vgl. 6.)

Im Fall der Umsetzung des Pilotprojektes „Barrierefreies Wohnumfeld“ im geplanten Sanierungsgebiet ergeben sich hieraus ggf. weitere Ansprüche an die Erschließungsanlagen (vgl. 2.1)

### **2.3 Erhöhung der Barrierefreiheit der Wohnungen und des (privaten) Wohnumfeldes**

Die barrierefreie Qualifizierung der Wohnungen und Gebäude ist Ziel der Sanierung.

Im Zusammenhang der Erarbeitung einer Modernisierungsrichtlinie wird geprüft, ob ein eigener Fördertatbestand „Erhöhung der Barrierefreiheit“ für Maßnahmen am Gebäude und auf den privaten Aussenflächen aufgenommen wird.

Ziel der Modernisierungsförderung in diesem Zusammenhang ist insbesondere die Herstellung barrierefreier Zugänge für die beiden Punkthäuser am Hoffkamp (vgl. 2.1) sowie die generelle Erhöhung der Barrierefreiheit innerhalb der Gebäude bzw. Herstellung barrierefreier Wohnungen z.B. in den Erdgeschossen.

Eine bei der Stadt Oldenburg einzurichtende Beratungsstelle zur Förderung der Barrierefreiheit von Gebäuden (vgl. 2.1) soll ausdrücklich auch im geplanten Sanierungsgebiet intensiv tätig werden.

Ein mögliches Pilotprojekt „Barrierefreies Wohnumfeld“ sollte die Aussenflächen im Bereich der Mehrfamilienhäuser zumindest teilweise mit einbeziehen (Wegeführungen, Übergang öffentlich-privat, Eingangsbereiche,...).

## **3. Grün in der Stadt**

Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) hat im Juni 2015 das Grünbuch Stadtgrün „Grün in der Stadt – für eine lebenswerte Zukunft“ veröffentlicht. Die Veröffentlichung ist Auftakt eines längeren Prozesses, mit dem neue, integrierte Strategien für das urbane Grün entwickelt und umgesetzt werden sollen<sup>1</sup>. Grundlage für diesen Prozess ist das Bewusstsein darüber, dass eine funktionierende Stadtgesellschaft qualitätsvolle Freiräume mehr denn je braucht - zur Begegnung, für Sport und Freizeit, zur Erholung, zur Gesundheitsprävention, zur Naturerfahrung, zum Klimaschutz, etc..

Im Untersuchungsgebiet Käthe-Kollwitz-Str./Hoffkamp gibt es derzeit keine öffentliche Frei-/Grünfläche. Die vorhandenen Spielplätze befinden sich auf privaten Grundstücken, gleiches gilt für das „Abstandsgrün“ zwischen den Gebäuden.

Weiterhin ist der unmittelbar an die Bebauung Käthe-Kollwitz-Str. angrenzende unbebaute Landschaftsraum nur sehr eingeschränkt erlebbar.

Im Rahmen der Sanierung soll die Freifächensituation verbessert werden:

---

<sup>1</sup> <http://www.gruen-in-der-stadt.de/index.html>



- Erhöhung der Wahrnehmbarkeit des an die Siedlung Käthe-Kollwitz-Str. angrenzenden Landschaftsraumes durch Herstellung eines Weges am Rand der Fläche
- Herstellung einer Freifläche mit Grünanteilen für Spiel, Bewegung und Sich-Treffen
- Aufwertung des wohnungsnahen Umfeldes (private Aussenflächen) unter funktionalen und gestalterischen Gesichtspunkten – gezielt auch durch Grünelemente (Hecken, Bepflanzung,...)

#### **4. Einrichtung eines Verfügungsfonds**

Die Einrichtung eines Verfügungsfonds ist vorgesehen; derzeit ist ein Finanzvolumen von ca. 50.000 Euro für die Gesamtlaufzeit vorgesehen.

Als Gremium, das über die Mittelverwendung entscheidet, ist das einzurichtende Beteiligungsgremium vorgesehen, eine Begleitung des Gremiums erfolgt durch Verwaltung / Sanierungsträger/ Quartiersmanagement.

Die Mittel können für investionsvorbereitende / investitionsbegleitende Maßnahmen eingesetzt werden, die genauen Modalitäten für die Mittelvergabe werden gemeinsam mit dem Gremium nach einer Aufnahme in die Förderung und Konstituierung des Gremiums formuliert.

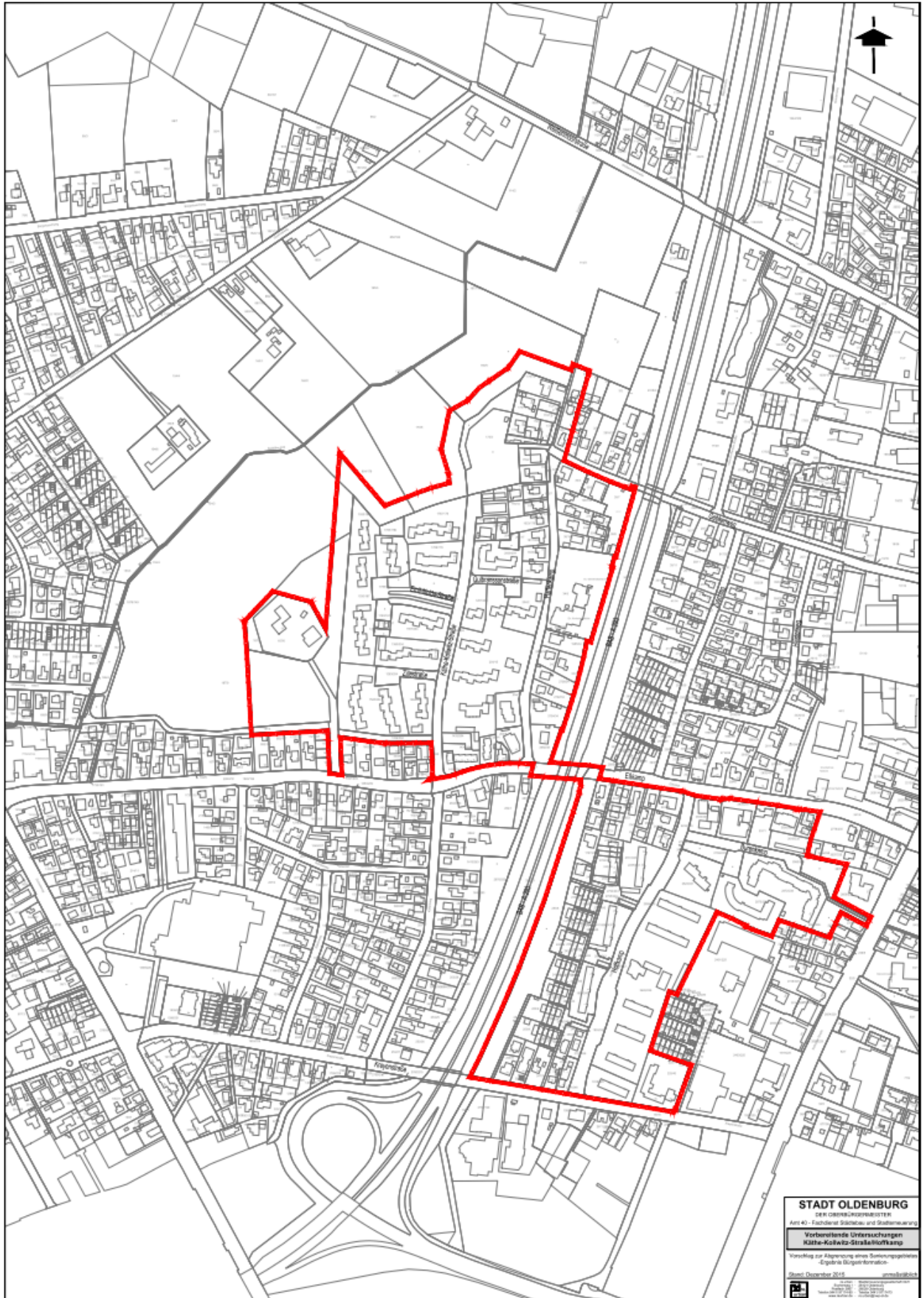
#### **5. Abgrenzung des Sanierungsgebietes**

Die vorgeschlagene Abgrenzung des Sanierungsgebietes (26,4 ha) übernimmt die landwirtschaftlichen Flächen am nördlichen / westlichen Rand des Gebietes nicht in Gänze, berücksichtigt aber das Ziel, einen Weg am Rand der Fläche herzustellen: die Grenze verläuft 20m von der Parzellengrenze in die landwirtschaftliche Fläche eingerückt.

Die ehemalige Hofstelle und die Fläche südlich der Hofstelle werden aufgrund ihres Potentials, als Freifläche bzw. Einrichtung mit Bedeutung für das Gebiet weiterentwickelt zu werden, in das Sanierungsgebiet einbezogen.

Die Siedlung am Zuschlag und die freistehenden Einfamilienhäuser am Eßkamp westlich der Käthe-Kollwitz-Str. werden nicht in das Sanierungsgebiet übernommen.

Stadt Oldenburg  
Städtebauliches Entwicklungskonzept & Vorbereitende Untersuchungen  
Käthe-Kollwitz-Straße/Hoffkamp



## **6. Kosten- und Finanzierungsübersicht**

Stadt Oldenburg  
Städtebauliches Entwicklungskonzept & Vorbereitende Untersuchungen  
Käthe-Kollwitz-Straße/Hoffkamp

Stand 17.04.2015/04.12.2015

Kosten- und Finanzierungsübersicht Käthe-Kollwitz-Str. / Hoffkamp		EP brutto (€)	Gesamtkosten (€)	förderfähige Kosten (StBauf)	nicht förderf. Kosten / investive Maßnahmen	soziale Maßnahmen	andere Förderungen (Wohnraumförderung)	sonstige (z.B. Eigentümer)
<b>1.</b>	<b>Weitere Vorbereitung (R-StBauf 5.3.1)</b>		<b>530.000</b>	<b>530.000</b>				
	- Fortschreibung des Erneuerungskonzeptes/ Rahmenplan, Sozialstudie		50.000	50.000				
	- Sanierungstreuhandler /-beauftragter / Quartiersmanagement		400.000	400.000				
	- Öffentlichkeitsarbeit		30.000	30.000				
	Einrichtung Verfügungsfond		50.000	50.000				
<b>2.</b>	<b>Ordnungsmaßnahmen (R-StBauf 5.3.1)</b>		<b>8.163.500</b>	<b>7.663.500</b>	<b>200.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>300.000</b>
<b>2.1</b>	<b>Grunderwerb</b>	pauschal	<b>800.000</b>	<b>800.000</b>				
	- z.B. zur Herstellung / Änderung von Erschließungsanlagen/Freiflächen							
	- z.B. zur Herstellung / Änderung Stadtteileinrichtung							
<b>2.2</b>	<b>Freilegung von Grundstücken</b>	pauschal	<b>500.000</b>	<b>500.000</b>				
<b>2.3</b>	<b>Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen</b>		<b>6.863.500</b>	<b>6.363.500</b>	<b>200.000</b> sowie Kosten f. nicht förderfäh. Maßnahmen (z.B. Verkehrsentkernung, RW-Kanal (anteilig))	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>300.000</b>
2.3.1	Erneuerung von Straßen (inkl. Nebenanlagen, Randbegrünung u. Möblierung)				200.000			
2.3.2	Erneuerung / Herstellung von Wegen		6.063.500	5.863.500				
2.3.3	Erneuerung / Herstellung von Plätzen /Freiflächen							
2.3.4	Erneuerung des Wohnumfeldes unabhängig von Baumaßnahmen (auch Maßnahmen auf privaten Grundstücken)	pauschal, Annahme Förderung 50%	600.000	300.000				300.000
	Maßnahmen zur Erhöhung der Barrierefreiheit und Verbesserung der Inklusion		200.000	200.000				
<b>3.</b>	<b>Baumaßnahmen</b>		<b>13.950.000</b>	<b>4.200.000</b>				<b>9.750.000</b>
	- Modernisierung / Ausbau einer Stadtteileinrichtung	pauschaler Ansatz	950.000	950.000				
	- Modernisierung Wohngebäude	pauschaler Ansatz, Annahme Förderung 25%	12.000.000	3.000.000				9.000.000
	- Erneuerung privates Wohnumfeld im Zusammenhang der Modernisierung (Zurwegungen, Aufenthaltsflächen, Nebenanlagen)	pauschaler Ansatz, Annahme Förderung 25%	1.000.000	250.000				750.000
<b>4.</b>	<b>Sonstiges</b>		<b>300.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>300.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	Personal Stadtteileinrichtung					300.000		
	Summe		<b>22.943.500</b>	<b>12.393.500</b>	<b>200.000</b>	<b>300.000</b>	<b>0</b>	<b>10.050.000</b>
	zu erwartende Einnahmen - z.B. Ausgleichsbeträge			500.000				
	(50 ha abzgl. 50% für Straßen, LW-Flächen usw. = 25ha *2 €/qm)							
	nicht gedeckte Kosten			<b>11.893.500</b>				