

Wohnkonzept 2025 der Stadt Oldenburg

Endbericht | Kurzfassung

Auftraggeber

Stadt Oldenburg
FD Stadtentwicklung und Bauleitplanung



Bearbeitung

protze + theiling · Landschaft·Stadt·Freiraum · Planung und Forschung
Am Hulsberg 23 / 28205 Bremen
T: 0421 17 864 770 F: 0421 17 864 769
post@pt-planung.de

in Arbeitsgemeinschaft mit

akp_ Stadtplanung + Regionalentwicklung
Brandt Höger Kunze PartnG Kassel

Dipl.-Ing. Christoph Theiling

Dipl.-Ing. Uwe Höger

Dr.-Ing. Käthe Protze

Birger Bösch (MA)

Lisa Morgenschweis (MA)

Dipl.-Ing. Tim König

Dipl.-Ing. Thomas Pristl

Februar 2013 | Mai 2014

VORWORT

Das Thema „Wohnen“ hat in den letzten Jahren insbesondere in Wachstumsregionen stark an Bedeutung gewonnen. Der demografische Wandel und die zunehmend verschiedenen Lebensstile und Lebenskonzepte, die mit verschiedensten Wohnstilen einhergehen sowie die Situation auf dem Finanzmarkt führen zu Veränderungen auf den Wohnungsmärkten.



Um sich den damit verbundenen Herausforderungen zu stellen, ist im Jahr 2012 ein Initiativkreis gebildet worden. Diesem gehörten Akteure aus der Immobilienwirtschaft, von Interessengemeinschaften (Seniorenvertretung, Behindertenbeirat und Mieterverein) sowie Vertreter aus Politik und Verwaltung unter Vorsitz der Baudezernentin und Beratung durch das Büro protze und theiling an. In vier Sitzungen wurden die Bearbeitung des Wohnkonzeptes 2025 sowie die Erstellung der Richtlinie 2012 - Wohnungsbauförderungsprogramm für Oldenburg begleitet und beraten sowie vom Rat der Stadt Oldenburg am 28.10.2013 beschlossen.

Mit dem Wohnkonzept 2025 verfügt die Stadt Oldenburg über zukunftsfähige Handlungsleitlinien und Handlungsstrategien, die ein zielgerichtetes und koordiniertes Vorgehen am Wohnungsmarkt in den kommenden Jahren aufzeigen.

An dieser Stelle möchte ich mich auch bei den Mitgliedern des Initiativkreises für die engagierte Mitarbeit an dem Konzept bedanken.



Gabriele Nießen
Stadtbaurätin

Inhalt

EINLEITUNG.....	1
ANALYSE.....	3
Demographische Entwicklung der Stadt Oldenburg	3
Nachfragegruppen und Nachfragetypen	5
Wohnungsmarktentwicklung: Wohnungs- und Wohnbauflächenbedarf.....	6
Resümee zur Analyse von Angebot und Nachfrage	12
Fünf Handlungsfelder für die Stadt Oldenburg	13
RÄUMLICHE KONKRETISIERUNGEN: HANDLUNGSANSÄTZE UND INSTRUMENTE	
AUF DER EBENE DER SIEDLUNGSTYPEN	14
Siedlungstypen	14
Entwicklung der Stadtteilzentren.....	17
Ein 2. Ring der Verdichtung (Stadtgürtel).....	20
INSTRUMENTENBAUKASTEN.....	22
Städtebauliche Handlungsansätze.....	23
Wohnungswirtschaftliche Handlungsansätze	25
Mögliche Planungsinstrumente	26
WOHNKONZEPT 2025 FÜR OLDENBURG:	
LEITLINIEN UND STRATEGIEN FÜR DIE WOHNRAUMENTWICKLUNG.....	28
Kurz- bis mittelfristige Maßnahmen (2013 bis 2017)	32
QUELLEN / VERZEICHNISSE.....	34
Literaturverzeichnis.....	34
Abbildungsverzeichnis	34
Tabellenverzeichnis	34
Anhang.....	35

In dem nachfolgenden Text wird zugunsten einer besseren Lesbarkeit auf die Schreibweise „Innen“ bei Bürger, Nutzer, Anlieger etc. verzichtet. Selbstverständlich sind immer gleichzeitig und chancengleich Frauen und Männer angesprochen.

EINLEITUNG

Ziel des Wohnkonzeptes 2025 ist die Erstellung einer **Handlungsstrategie** für die Stadt Oldenburg, die ein zielgerichtetes, koordiniertes und möglichst widerspruchsfreies Vorgehen im Wohnungsmarkt bis zur Quartiersebene ermöglichen kann. Darin sind zur Verfügung stehende Instrumente (neue städtische Wohnungsbauförderung, weitere Förderprogramme, Wohnumfeldverbesserungen, Kommunikation zwischen den Wohnungsmarktakteuren) einzubringen.

Ziel und gleichzeitig Methode des Wohnkonzeptes ist es, gemeinsam mit den Akteuren des Wohnungsmarktes eine Handlungsstrategie aus wohnungswirtschaftlichen und stadtplanerischen Handlungsoptionen mit verschiedenen Bausteinen herauszufiltern, die der speziellen Nachfrage- und Angebotssituation in Oldenburg gerecht wird und einen in sich schlüssigen Handlungsrahmen für die Wohnungspolitik der Stadt Oldenburg ergibt. Das Wohnkonzept 2025 soll das Stadtentwicklungsprogramm (step2025)¹ ergänzen und zu einer schrittweisen Umsetzung beitragen. Der handlungsorientierte Ansatz beinhaltet auch einen internen Abstimmungsprozess, der zu einer stadtentwicklungspolitischen Entscheidung als Ergebnis führen sollte. Das step2025 ist hierbei Ausgangspunkt und ein wesentlicher Rahmen der Bearbeitung.

Dabei ist eine **zentrale Frage**, in welchen Lagen welche neuen Wohnbauflächen bereitgestellt – oder Bestandsflächen modernisiert und nachverdichtet – werden können (wo sind sie marktgängig) oder sollen (stadtplanerisch wünschenswert).

Ein besonderes Augenmerk liegt auch auf der Entwicklung von Förderkriterien für die städtische Wohnungsbauförderung, um zum Beispiel Möglichkeiten für das Anstoßen von bestimmten Trends mit Hilfe von Pilotprojekten aufzuzeigen.

In der **Analyse** wird die Entwicklung des Oldenburger Wohnungsmarktes betrachtet und geschaut, welche Bedarfe es in Zukunft geben wird. Wichtig dabei sind sowohl die Bevölkerungsentwicklung und -prognosen wie auch die Nachfragegruppen bzw. -typen.

Kleinräumig differenzierte Aussagen zu den Entwicklungsmöglichkeiten von Oldenburg im Wohnungsmarkt werden auf Basis der Siedlungstypen und mit Blick auf städtebaulich wünschenswerte Ziele entwickelt. Stadtteilzentren und Entwicklungspotenziale liefern die analytische Basis für eine Entwicklungskonzeption. Zahlreiche Voruntersuchungen, Experteninterviews, ein Workshop innerhalb der Verwaltung und Diskussionen in vier Sitzungen des Wohnkonzept-Initiativkreises liefern weitere Grundlagen.

Mit dem **Instrumentenbaukasten** sind die städtebaulichen wie wohnungswirtschaftlichen Handlungsmöglichkeiten und mögliche Planungsinstrumente für verschiedene Siedlungstypen der Stadt Oldenburg auf einen Blick zusammengeführt.

Abschließend sind die **Leitlinien und Strategien für die Wohnraumentwicklung** der Stadt Oldenburg zusammengefasst und die kurz- bis mittelfristigen Maßnahmen (2013-2017) aufgelistet, damit diese zügig umgesetzt werden können.

In der vorliegenden **Kurzfassung des Wohnkonzeptes 2025** konnten nur die wichtigsten Kernpunkte zusammengestellt werden. Nicht alle Aspekte konnten ausreichend be-

¹ Das Stadtentwicklungsprogramm step2025 ist im März 2014 beschlossen worden. Auf die Endfassung wird Bezug genommen, die hier für eine bessere Lesbarkeit kurz als step2025 bezeichnet wird.

leuchtet werden, die Kurzfassung bleibt unweigerlich zu kurz. Bei offenen Fragen sollte deshalb der Endbericht des Wohnkonzeptes 2025 zu Rate gezogen werden, die Kapitelüberschriften wurden mit dem Ziel der Übersichtlichkeit beibehalten.

Umgang mit den Ergebnissen des Zensus 2011

Das Statistische Bundesamt und die Landesämter haben am 31.05.2013 erste Ergebnisse des Zensus 2011 veröffentlicht. Bei den Ergebnissen handelt es sich zurzeit noch um vorläufige Daten, da der amtliche Bescheid noch aussteht.

Oldenburg hat demnach ca. 2,94 % weniger Einwohner als die amtliche Statistik des Landesbetriebes für Statistik und Kommunikationstechnologie Nds. (LSKN), die auf Basis der Volkszählung 1987 fortgeschrieben wurde, bislang auswies. Nach der neuen vorläufigen amtlichen Einwohnerzahl, fortgeschrieben auf Basis des Zensus 2011, lebten am 31.12.2011 somit 157.706 Einwohner in Oldenburg. Geringfügiger ist die Abweichung gegenüber dem von der Stadt Oldenburg geführten Einwohnermelderegister, hier lag 2011 die Bevölkerungszahl nur 0,44 % über den Zensus-Daten. Damit haben die Daten zur Bevölkerung auf kleinräumiger Ebene ihre Aktualität beibehalten. Leichte Verschiebungen gab es jedoch bei der Altersstruktur und dem Anteil der Frauen an der Bevölkerung. Oldenburg hat ca. 1.500 weniger ältere Einwohner (ab 50 Jahren) und mehr Frauen.

Nach dem Ergebnis des Zensus 2011 gab es in Oldenburg im Jahr 2011 ca. 370 Gebäude mit Wohnraum und ca. 1700 Wohnungen mehr als nach den bisherigen amtlichen Zahlen des LSKN, wobei aufgrund der unterschiedlichen Erhebungsart diese Daten nicht unmittelbar miteinander vergleichbar sind. Die Wohnraumbelagungsdichte sank damit von ca. 1,9 auf ca. 1,8 Einwohner je Wohnung.

Eine Übernahme der vorläufigen Ergebnisse des Zensus und insbesondere eine Überarbeitung der Wohnungs- und Wohnbauflächenbedarfsprognose im step2025 und Wohnkonzept 2025 erfolgt nicht. Zum einen wird es erst Anfang 2014 weitere, detaillierte Ergebnisse aus dem Zensus 2011 u.a. zu Wohnverhältnissen der Bevölkerung und Haushalten geben, die für eine Aktualisierung der städtischen Bevölkerungs- und Haushaltzahlenprognose notwendig sind. Zum anderen führen die Ergebnisse des Zensus zu keinen Änderungen in den Grundaussagen der Konzepte. So werden im step2025 und Wohnkonzept 2025 auch vor dem Hintergrund einer geringeren Einwohnerzahl einerseits, aber auch einer geringeren Wohnungsbelagungsdichte andererseits, ausreichend und bedarfsgerecht Flächen für die Entwicklung von Wohnbebauung dargestellt.

ANALYSE

Demographische Entwicklung der Stadt Oldenburg

Die vorhandenen Bevölkerungsprognosen für die Stadt Oldenburg zeigen aufbauend auf den Einwohnerzahlen von 2009 (Landesbetrieb für Statistik und Kommunikationstechnologie (LSKN), NBank, Bertelsmann-Stiftung) bzw. 2010 (Stadt Oldenburg) für die kommenden Jahre ein Bevölkerungswachstum. Unterschiedlich prognostiziert werden Intensität und Verlauf des erwarteten Wachstums.

Sowohl die Prognosen der NBank als auch die der LSKN schreiben die vorhandenen Trends der letzten Jahre linear fort. Nach diesen Prognosen soll die Stadt im Jahr 2025 eine Anzahl von 166.916 (nach LSKN 2012) oder 168.713 (nach NBank) Einwohnern erreichen.

Die Stadt nimmt die Einwohnerzahlen von 2010 als Basis für ihre Prognose. Auch in dieser Prognose ist eine weitere Steigerung der Einwohnerzahlen bis 2025 errechnet. Allerdings erfolgt eine starke Zunahme nur bis 2015, danach flacht die Kurve deutlich ab. Dieser Prognose liegt als erste Annahme zugrunde, dass die natürliche Bevölkerungsentwicklung weiterhin negativ bleibt und sich eher verstärkt. Die zweite Annahme bezieht sich auf die Anzahl der Zuwanderungen (vor allem der jüngeren Altersgruppen), die weiterhin langsam aber stetig sinken wird, weil die Anteile dieser Altersgruppen bereits heute stetig sinken.

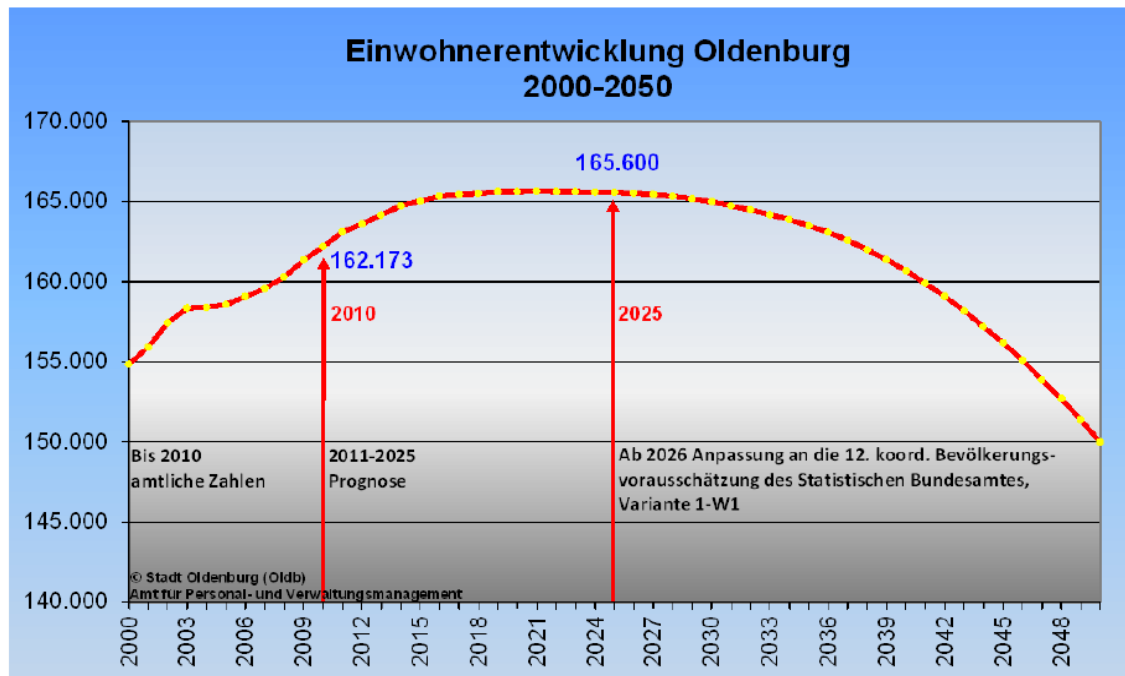


Abb. 1: Einwohnerentwicklung Oldenburg 2000-2050

(Quellen: Stadt Oldenburg, Fachdienst Stadtinformation und Geodaten)

Nach dieser Prognose erhält die Stadt Oldenburg von 2010 bis 2025 3.403 neue Be-

wohner und erreicht eine Gesamtbevölkerung von 165.576 Personen. Diese Kurve bildet die Bevölkerungsprognose als Basis für das step2025 und für das Wohnkonzept 2025.

Die Prognose der Bertelsmann-Stiftung baut auf den Zahlen von 2009 auf und berechnet eine Steigerung der Bevölkerungsanzahl bis 2025 auf insgesamt 167.480. Danach setzt dieser Prognose zufolge jedoch eine Abnahme der Bevölkerung bis vorläufig 2030 um 611 Personen ein. Diese Prognose liegt also gegen den Trend der Prognosen des Landes Niedersachsen und der NBank. Die Zunahme der Bevölkerung von 2010 bis 2030 liegt insgesamt bei 4.883 Personen und somit auch deutlich unter der Prognose von LSKN oder NBank.

Im Vergleich der Bevölkerungsprognosen liegt der Korridor der Zuwächse von 2010 bis 2025 bei einem Minimum von 3.403 Personen (Prognose der Stadt) und einem Maximum von 7.379 (Prognose der NBank). Der Korridor enthält demnach eine Differenz von 3.976 Personen. Bei einer prognostizierten Haushaltsgröße von 1,82 Personen entspricht dies einer Anzahl von 2.185 Haushalten.

Die Veränderung der Altersstruktur der Stadt Oldenburg bis 2025 erfolgt durch eine stetige Alterung der Bevölkerung. In der vom Fachdienst Stadtentwicklung für die Einwohnerprognose zusammengefassten Darstellung sinken alle Altersgruppen unter 45 Jahren anteilig. Ab der Altersgruppe der 45 bis 64-Jährigen steigen die Anteile wieder an. Am deutlichsten geschieht dies bei der Altersgruppe der 65 bis 79-Jährigen, die ihren Anteil von 13,4 % auf 15,7 % erhöht. Ebenso steigt der Anteil der über 80-Jährigen von knapp 5 % auf 6,7 % (vgl. Statistik aktuell Stadt Oldenburg).

Die Veränderungen in den Altersgruppen bringen auch eine Veränderung der Haushaltsgrößen mit sich. Die Anzahl der kleineren Haushalte, vor allem der 1 Personen-Haushalte, nimmt zu, die der größeren Haushalte (3 und mehr Personen) nimmt ab. Inzwischen lebt in der Hälfte aller Haushalte nur mehr 1 Person. In 33 % der Haushalte leben 2 Personen und in 17 % aller Haushalte leben 3 oder mehr Personen.

Seit den 1960er Jahren sinkt die durchschnittliche Haushaltsgröße schrittweise von damals 2,8 Personen auf 1,86 (2010)². Dieser Trend wird sich in den kommenden Jahren vermutlich fortsetzen, so dass für 2025 eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 1,82 Personen erwartet wird.

Zusammengefasst: Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur

Die Bevölkerungsprognose der Stadt Oldenburg zeigt einen deutlichen Anstieg der Einwohnerzahl bis 2020, danach nähert sich das Wachstum eher einem Nullwachstum an.

Der Anstieg der Einwohnerzahl beruht vor allem auf Zuzügen aus dem Ausland (Studierende, Bildungsfernwanderung) und Wanderungsgewinnen bei jungen (Bildungswanderung) und älteren Menschen ("Zurück in die Stadt") aus dem Umland. Auch Alleinerziehende suchen eine Wohnung in Oldenburg (Infrastruktur der Nähe und kurzen Wege).

Die Zuzüge in den einzelnen Bezirken sind sehr unterschiedlich. Vor allem in den Bezirken mit negativem Saldo ist die weitere Entwicklung zu beobachten. Einen Hinweis auf

² Prognosewert (2007; Daten aus Mikrozensus)

Leerstände ergibt sich daraus für Oldenburg aber derzeit keinesfalls (siehe auch Leerstandskonzept der Stadt Oldenburg für das Stadtgebiet innerhalb des Autobahnringes).

Die Verteilung der Bevölkerung nach Altersklassen ist in den Quartieren unterschiedlich. Kleinräumig gibt es mehrere Siedlungsgebiete, in denen ein Generationenwechsel ansteht.

Nachfragegruppen und Nachfragetypen

Anhand der Expertengespräche und aktueller Untersuchungen auf Bundesebene wurden Nachfragegruppen für die Stadt Oldenburg gebildet. Die Gruppen differenzieren sich durch das Wohnungsmarktsegment, in dem sie wohnen, durch die Eigentumsverhältnisse und die Ansprüche bzw. Bedürfnisse, die sie an ihren Wohnraum und ihr Wohnumfeld stellen.

Allgemein ist festzustellen, dass die Nachfrage nach kleinen Wohnungen zukünftig weiter wachsen wird. Als Grund dafür werden sowohl der (demographisch bedingte) Anstieg der Seniorenhaushalte genannt als auch eine Singularisierung in den mittleren und jüngeren Altersgruppen (vgl. BBSR 2011). Dadurch, und aufgrund geringer Jahrgangsgößen der Familiengründer, vermindert sich die Zahl der größeren Haushalte.

Vor dem Hintergrund des Trends zu sehr differenzierten Nachfragen auf dem Wohnungsmarkt können nachfolgende Nachfragegruppen skizziert werden, die in Nachfrage nach Eigentum und Nachfrage im Mietwohnungsmarkt differenziert sind. Dabei wird den Transferempfängern, die auf ein begrenztes Angebot mit klar definierten Mietobergrenzen (und daran indirekt gekoppelten Wohnungsgrößen) eine eigene Kategorie gegeben.

Nachfragegruppen für Eigentum:

- Ältere Menschen mit finanziellen Ressourcen, vor allem die Generation 50plus (auch bezeichnet als Best Ager oder Mobile Ager, da gesundheitlich in den besten Jahren und mobil nach Auszug der Kinder)
- Junge Familien oder Paare mit wenig Eigenkapital
- Paare oder Familien mit mittlerem Einkommen
- Paare mit gutem doppeltem Einkommen („Double Income - No Kids, DINKs“) und Singles ohne finanzielle Probleme

Nachfragegruppen zur Miete:

- Kurzfristig Beschäftigte mit gutem Einkommen, Singles und „DINKs“
- Alleinerziehende Personen
- Asylbewerber und Flüchtlinge
- Ältere Menschen mit geringen finanziellen Ressourcen
- Empfänger von Leistungen nach Sozialgesetzbuch SGB II (Arbeitslosengeld). und SGB XII (Hilfe zum Lebensunterhalt)

Zusammengefasst: Nachfragegruppen in Oldenburg

Es gibt ein breites Spektrum an Nachfragegruppen in Oldenburg. Damit spiegelt sich der bundesweite Trend der Ausdifferenzierung von Wohnungsnachfrage vor allem mit zunehmendem Alter und entsprechend verfügbarem Kapital auch in Oldenburg wieder.

Im Bereich von mittleren und höheren Einkommen könnten alle Nachfragegruppen bei entsprechenden Wohnungsangeboten bedient werden. Dafür sollten entsprechend kurzfristig Neubauvorhaben in allen Segmenten und Lagen realisiert werden.

Die hohe Nachfrage nach günstigem Wohnraum durch Studierende, Ältere mit geringem Einkommen, Alleinerziehende oder Empfänger von Transferleistungen kann zur Zeit am Wohnungsmarkt nicht ausreichend befriedigt werden. Es gibt einen Mangel an preisgünstigem Wohnraum.

Die von verschiedenen Akteuren erwarteten Sockereffekte, nach denen Wohnungsneubau im oberen Preissegment Wohnungen auch für einkommensschwächere Haushalte freimacht, werden von verschiedenen Studien und Aussagen von Wohnungsmarktexper-ten in Frage gestellt. Stattdessen bewirken neue Wohnungen in der ersten und zweiten Umzugskette in der Regel keine absolut geringeren, sondern nur relativ geringere Mieten, d.h. die Qualität der Wohnungen steigt zwar, aber das Mietniveau bleibt erhalten. Ab der dritten Umzugskette sind meist keine Verbesserungen feststellbar, sondern höhere Mieten durch Aufschläge bei Neuvermietungen. Insgesamt hat Wohnungsneubau bezüglich des Teilmarktes und des Raumes eine sehr begrenzte Reichweite und nutzt eher denjenigen Haushalten, die sich in der Qualität verbessern wollen.

Wohnungsmarktentwicklung: Wohnungs- und Wohnbauflächenbedarf

Für das step2025 wurde der Wohnungs- und Wohnbauflächenbedarf der Stadt Oldenburg errechnet. Grundlage waren die Zahlen der Bevölkerungsprognose und der Haushaltsprognose auf der statistischen Basis der vorliegenden Zahlen vom 31.12.2007. Die Bevölkerungsprognose geht von einem Einwohnerzuwachs bis zum Jahr 2025 aus, der bis zum Jahr 2015 am stärksten sein wird. Die Haushaltsprognose geht von einer weiteren, jedoch nicht sehr starken Abnahme der Haushaltsgrößen aus, die sich bis zum Jahr 2025 in Richtung Stagnation bewegt.

Die Berechnung der Wohnungsneubaubedarfsprognose, die die Stadt Oldenburg für das step2025 durchgeführt hat, wurde an die „Machbarkeitsstudie Konversionsflächen“ (pp a|s / Bulwien Gesa AG, 2009) angelehnt, jedoch durch aktuelle Zahlen angepasst. Außerdem wurde das Verhältnis von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (EFH/ZFH) einerseits und Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (MFH) andererseits zugunsten letzterer verändert (von 70 % zu 30 % auf 60 % zu 40 %).

Am 31.12.2007 hatte die Stadt Oldenburg mit einer Bevölkerung von 159.563 Personen eine Haushaltszahl von 85.200 bei einem Wohnungsbestand von 83.901 Wohneinheiten (WE). Diese Differenz lässt sich über Haushalte, die keine Wohnung beanspruchen, erklären. Das sind Studierende in Wohnheimen oder Pflegebedürftige in Heimen, aber auch viele Personen (hier wurde von 3 % der Haushalte ausgegangen), die in Untermietverhältnissen leben, z.B. Personen in Wohngemeinschaften.

Hieraus wurde für das Jahr 2025 eine Prognose der Haushalte errechnet: Im Jahr 2025 soll es danach 91.176 Haushalte in der Stadt Oldenburg geben.

Um den Wohnungsneubaubedarf bis zum Jahr 2025 zu errechnen, wurden zusätzlich zu dem Zusatzbedarf, der sich aus der Differenz der Haushaltszahlen von 2007 und 2025 ergibt, ein Ersatzbedarf und eine Mobilitätsreserve angenommen. Der Ersatzbedarf umfasst die substanzbedingten Abrisse oder Zusammenlegungen von Wohnungen und ist mit jährlich 0,1 % (das sind 1.510 WE für die Jahre 2008-2025) angesetzt, weil es in Oldenburg eine geringe Abriss- und Umnutzungsquote gibt (Machbarkeitsstudie Konversionsflächen 2009). Die Mobilitätsreserve umfasst die Wohnungen, die leer stehen müssen (oder müssten), damit Umzüge realisiert werden können. Sie wurde schon in der Machbarkeitsstudie mit 1 % (das sind 839 WE) vergleichsweise gering angesetzt, die Begründung ist die hohe Eigentümerquote sowie ein Nachfrageüberhang am Mietwohnungsmarkt in der Stadt Oldenburg (ebd.).

Insgesamt gibt es demnach einen Wohnungsneubaubedarf bis zum Jahre 2025 von 8.325 Wohneinheiten, pro Jahr wären das im Durchschnitt 463 WE.

2010 und 2011 gab es jedoch einen regelrechten Boom auf dem Wohnungsmarkt, es wurden mit 1.500 fertiggestellten WE in zwei Jahren deutlich mehr Häuser und Wohnungen errichtet als in den Vorjahren. Besonders im Bereich der Mehrfamilienhäuser gab es eine erhebliche Steigerung. Somit bildet die Bautätigkeit schon die Reaktion auf die große Nachfrage ab; ein überdurchschnittlicher Teil der prognostisch benötigten Wohneinheiten ist im Zeitraum 2008 bis 2011 schon geschaffen worden.

Um diese Veränderungen zu berücksichtigen, wurde der Wohnungs- und Wohnbauflächenbedarf für das Wohnkonzept 2025 aktualisiert.

Von den 8.325 WE, die in der Wohnungsneubaubedarfsprognose des step2025 als Neubaubedarf angenommen werden, wurden schon 2.434 WE in den Jahren 2008 bis 2011 errichtet, davon 550 WE auf Reserveflächen (Flächen in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen oder in Gebieten gem. § 34 BauGB). 2012 wurden mit 1.078 WE 168 WE mehr als in 2011 fertig gestellt. Die Zahl der Bauanträge und der Mitteilungen über genehmigungsfreie Vorhaben ist in 2012 gegenüber dem Vorjahr rückläufig, insgesamt bleibt aber die zu erwartende Zahl der Baufertigstellungen auch in den nächsten Jahren über dem prognostizierten durchschnittlichen Bedarf bis 2025 von 463 WE (Aktuelle Zahlen vom Fachdienst Bauordnung und Denkmalschutz 2013).

Auswirkungen auf den Flächenbedarf 2012 bis 2025

Für den Zeitraum 2008 bis 2011 ist in den Statistiken des LSKN erfasst, wie viele Wohneinheiten (differenziert nach EFH/ZFH oder MFH) pro Jahr errichtet wurden. Gleichzeitig ist bei der Stadt Oldenburg im Wohnbauflächenkataster mit Stichtag 01.01.2012 dokumentiert, welche Reserveflächen zur Verfügung stehen und wie diese sich auf WE in Ein- bzw. Zweifamilienhäusern oder Mehrfamilienhäusern verteilen würden. So kann eine aktuelle Berechnung des Neubaubedarfs auf Grundlage der dokumentierten Baufertigstellungen und der Daten des Wohnbauflächenkatasters erstellt werden (s. Tab. 1). Der aktualisierte Neubedarf liegt Anfang 2012 bei 5.960 WE bis zum

Jahr 2025. Wenn man die WE abzieht, die auf Reserveflächen realisiert werden, bleibt ein Netto-Neubaubedarf von 3.459 WE, der sich entsprechend auf EFH / ZFH oder MFH verteilt.

Auf der Basis des bereits 2007 berechneten Flächenbedarfs und von ermittelten Grundstückgrößen für EFH / ZFH bzw. MFH wurde der aktuelle Flächenbedarf in ha aktualisiert berechnet. Danach werden für den Zeitraum 2012 bis 2025 insgesamt ca. 80 ha Fläche als neues Bruttobauland benötigt, oder in den nächsten 14 Jahren durchschnittlich jährlich 5,7 ha (allerdings mit einem höheren Bedarf in den nächsten Jahren).

	Wohnungs- und Wohnbauflächenbedarf	EFH / ZFH	MFH³	
	Fortschreibung für 2012 Stand 01.01.2012	(60 %)	(40 %)	Gesamt
	Grundlage step2025 (Daten 2007)			
1	Neubaubedarf⁴ 2008 – 2025 (in WE)	4.995	3.330	8.325
2	davon Bedarfsdeckung auf Reserveflächen 2008 – 2025 (in WE)	2.497	554	3.051
3	davon Netto-Neubaubedarf 2008 – 2025 (in WE)	2.498	2.776	5.274
4	Bruttobauland-Bedarf⁵ 2008 – 2025 (in ha)	81,3	41,4	122,7
	Aktualisierung Wohnkonzept 2025 (Daten 2011)			
5	Erfolgte Fertigstellungen 2008-2011⁶ (in WE)	1.204	1.161	2.365
6	davon auf Reserveflächen (in WE)	467	83	550
7	davon auf Neubauf Flächen (in WE)	737	1.078	1.815
8	verbleibender Neubaubedarf 2012 - 2025 (in WE)	3.791	2.169	5.960
9	davon: Bedarfsdeckung auf Reserveflächen 2012 – 2025 (in WE) (Zeile 2 abzüglich Zeile 6)	2.030	471	2.501
10	Netto-Neubaubedarf 2012 - 2025 (in WE) (Zeile 3 abzüglich Zeile 7)	1.761	1.698	3.459
11	Bruttobauland-Bedarf⁷ 2012 – 2025 (in ha)	ca. 55,5	ca. 24,5	ca. 80

Tab. 1: Fortgeschriebener Wohnungs- und Wohnbauflächenbedarf

(Quellen: LSKN, FD Stadtentwicklung und Bauleitplanung Stadt Oldenburg 2011; eigene Aktualisierung und Darstellung)

³ Bei den MFH sind auch die WE in Nichtwohngebäuden (ohne Wohnheime) mitgerechnet.

⁴ Wohnflächenbedarf nach Prognose für step2025, Basis 2007.

⁵ Der Bruttobaulandbedarf ist mit 75prozentiger Berücksichtigung der Ersatzbedarfsflächen von 0,1 % p.a. berechnet. Der Bruttobauland-Bedarf 2008 bis 2025 wurde von der Stadt Oldenburg ermittelt.

⁶ Quelle: LSKN, Tabelle K8100116

⁷ Für den Zeitraum 2012 bis 2025 ist dies eine eigene Berechnung auf der gleichen Grundlage der städtischen Kennwerte für die jeweiligen Grundstückgrößen und der Berücksichtigung des Ersatzbedarfs.

Der Neubaubedarf von etwa 5.960 WE kann rein rechnerisch (s. Tab. 2) durch die vorhandenen Flächen gedeckt werden, denn diese haben das Potenzial für ca. 6.800 WE bzw. von ca. 200 ha. Das sind zunächst die Flächenangebote, die im step2025 als Vorrats-, Potenzial- und sonstige Flächen aufgelistet wurden und auf 98,4 ha etwa 3.500 WE (jährlich ca. 250 WE bei 14 Jahren) Raum bieten könnten. Dazu kommen die Flächenreserven von 37,9 ha, die in etwa 800 WE fassen würden, diese liegen jedoch am Stadtrand und sind bei einer erfolgreichen Realisierung der anderen Flächen aus städtebaulicher Perspektive hintenan zu stellen. Daher wurden sie in die Berechnung der WE pro Jahr nicht einbezogen.

Die Siedlungserweiterungen sind um die möglichen Umstrukturierungsflächen der Stadtplanung zu ergänzen. Deren Umsetzungspotenzial ist abhängig von verschiedenen Faktoren und damit bezogen auf zeitliche Umsetzungsperspektiven schwer einschätzbar. Hier werden ca. 40 ha angegeben, auf denen insgesamt 1.500 WE realisierbar sind (jährlich durchschnittlich 107 WE bei 14 Jahren). Die Flächen sind über die Stadt verteilt, viele liegen innerhalb des Autobahnringes und werden bei der derzeitigen Marktlage mit hoher Umsetzungsdynamik realisiert. Diese Umsetzungsdynamik kommt in den begonnenen Neuaufstellungen von Bebauungsplänen aus dem Zeitraum 2010 bis 2012 (3 Jahre) zum Ausdruck, in denen die Realisierung von insgesamt 638 WE (75 WE EFH, 563 WE MFH) vorbereitet wird. Die großen Umstrukturierungsgebiete Donnerschweekaserne und Stadthafen wurden hierbei bewusst nicht berücksichtigt. Damit ist bei einer Fortschreibung dieser Dynamik mit leichter Abschwächung für die nächsten 5 Jahre mit jährlich rund 120 WE auf Umstrukturierungsflächen mit neuen B-Planaufstellungen zu rechnen. Dieser Wert wurde entsprechend in der tabellarischen Übersicht eingesetzt.

Zusätzlich wird von einer „Stillen Reserve“ aufgrund der hohen Altersstruktur in den Einfamilienhausgebieten der 1960er bis 1980er Jahre ausgegangen. In die meisten Einfamilienhäuser, in denen die ursprünglichen Eigentümer heute nur noch als Ein- oder Zweipersonenhaushalt wohnen, werden mit dem Wechsel Drei- oder Vierpersonenhaushalte einziehen. Damit existiert ein „verstecktes“ Wohnraumangebot für größere Haushalte im Bestand, das in den nächsten 15 Jahren konservativ gerechnet mit 1.000 WE zu beziffern ist. Durch dieses Potenzial wird zum einen ein Teil des prognostizierten Einwohnerzuwachses (einziehende größere Haushalte) absorbiert, ohne dass neue Wohnungen entstehen müssen. Zum zweiten ergeben sich hierdurch Verschiebungen auf der Nachfrageseite, so dass sich das Angebotsverhältnis WE in EFH zu WE im MFH von 60:40 bei Neubauten sich zugunsten der WE in MFH auf etwa 50:50 verändern wird und daher weniger Bruttobauland zur Verfügung gestellt werden muss.

Auch die Bautätigkeit im Bestand wird voraussichtlich höher liegen als bisher angenommen. Die Annäherung an eine Größenordnung kann durch die Analyse und Abschätzung der erfassten genehmigten und genehmigungsfreien Vorhaben erfolgen. Mit entsprechenden Abschlägen ergibt sich für die letzten 12 Jahre ein Faustwert von jährlich mindestens 230 Wohnungen, die im Bestand errichtet worden sind (siehe Tabelle 2).

Es gibt also genügend Flächen für den vorhandenen und zukünftigen Bedarf an Wohnraum. Entscheidend für die nächsten Jahre wird hier vor allem sein, mit welcher Dynamik die Stadt bezogen auf die baurechtlichen Voraussetzungen agieren kann und mit welcher Dynamik Investoren und Bauträger bis 2025 Wohnungsbau realisieren können.

	Potenziale Fortschreibung 2013	EFH/ ZFH (in WE)	MFH (in WE)	Gesamt (in WE)	Fläche (in ha)	Durchschnitt- liche WE / Jahr ⁸	Dynamik-Faktor
1	Wohnflächenangebote auf Vorrats-, Potenzial- und sonstigen Flächen (step2025) (k, m, l)	k.A.	k.A.	3.645	98,4	250	++ / +
2	Flächenreserven (FR) im step2025 ⁹	ca. 800	/	ca. 800	37,9	0	/
3	Umstrukturierungsflächen der Stadtplanung, gesamt ¹⁰	ca. 400	ca. 1.100	ca. 1.500	ca. 40	120	++.
4	„Stille Reserve“	ca. 1.000		ca. 1.000	20	> 70	O
5	Nachverdichtungen im Bestand	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	> 230	O
	Gesamt-Potenziale			ca. 6.800	> 196,3	> 670	

Tab. 2: Potenziale der Wohnbauflächen

(Quelle: FD Stadtinformation und Geodaten Stadt Oldenburg; FD Stadtentwicklung und Bauleitplanung 2011; eigene Berechnung und Darstellung)

Erläuterungen: EFH: Einfamilienhäuser, ZFH: Zweifamilienhäuser, MFH: Mehrfamilienhäuser; WE: Wohneinheiten (Wohnungen), ha: Hektar Bau- und Erschließungsfläche); Dynamikfaktor: ++ starke Entwicklungsdynamik, + in Entwicklung, O jährlich mögliche Realsierung

⁸ Für die WE / Jahr ist der Realisierungszeitraum von 14 Jahren (2012 – 2025) zugrunde gelegt. Bei den Umstrukturierungsflächen in der Stadt (Zeile 3) wurden die Neuaufstellungen 2010 bis 2012 als Beispiel für die aktuelle Realisierungsdynamik verwendet, weil diese Flächen aktuell sehr dynamisch sind. Statt der rein rechnerischen etwa 107 WE (1.500 WE über 14 Jahre) wird hier angenommen, dass 120 WE / Jahr über einen kürzeren Zeitraum von 5 Jahren entstehen. Hier sollte im Rahmen eines Monitorings die Entwicklung beobachtet werden.

⁹ Die Zahl ist anhand der städtischen Wohnbauflächenbedarfsberechnung errechnet worden. Da die Flächenreserven am Stadtrand liegen, kommen hier schwerpunktmäßig nur Einfamilienhäuser oder Zweifamilienhäuser in Frage.

¹⁰ Die WE-Zahl ist lückenhaft, von daher wird davon ausgegangen, dass 20 ha mit EFH/ZFH und 20 ha mit MFH bebaut werden.

Kurze Zusammenfassung und Schlussfolgerungen

Der Neubaubedarf von 2008 bis 2025 wurde mit etwa 8.325 WE berechnet; von 2008 an gerechnet waren das 463 WE pro Jahr (18 Jahre 2008 bis 2025).

Aktualisiert sind es von 2012 bis 2025 aufgrund der hohen Quote der bereits erfolgten Fertigstellungen im Zeitraum 2008 bis einschließlich 2011 nur noch 5.960 WE, also 426 WE pro Jahr (inklusive Reserveflächen). Daraus lässt sich schlussfolgern:

1. Genügend Flächen sind vorhanden

- Der Bruttobaulandbedarf beträgt bis 2025 laut Prognose: 80 ha – zur Verfügung stehen laut step2025 ca. 100 ha (ohne Flächenreserven und ohne Reserveflächen). Insgesamt sind aktuell über 200 ha im Fokus.
- Aktuell wird mehr gebaut, als nach den Prognosen step2025 und Wohnkonzept 2025 jährlich für notwendig erachtet wird – statt 426 WE (inklusive Reserveflächen) sind es derzeit über 680 WE pro Jahr.
- Ein Rückgang ist jedoch ungefähr nach 5 Jahren aufgrund der Bevölkerungsentwicklung zu erwarten. Daher sollte eine regelmäßige Wohnungsmarktbeobachtung alle 2 bis 3 Jahre stattfinden und die Prognosen entsprechend aktuell gehalten werden.

2. Wohnungswirtschaft und Stadt sollten die aktuelle Dynamik wohnungswirtschaftlich nachhaltig nutzen

- Die Auswertung der in Aufstellung befindlichen B-Pläne 2010 bis 2012 belegt die aktuell hohe Dynamik bei kleinen Umstrukturierungs- und Neuaufstellungsflächen in integrierten Lagen. Diese Dynamik wird sich kurzfristig fortsetzen.
- Mit 120 WE pro Jahr wird in diesen integrierten Lagen mehr als ein Viertel der nach Prognose notwendigen Wohneinheiten realisiert.
- In den nächsten 5 Jahren ist eine enge Zusammenarbeit zwischen Stadt und Wohnungswirtschaft zur Abstimmung von nachhaltigen Flächenentwicklungen weiterhin sinnvoll und von der Wohnungswirtschaft gewünscht.

3. Die Rolle der kleinteiligen Bestandsumstrukturierung und Verdichtung („Stille Reserve“, Nachverdichtung im Stadtgürtel) ist dauerhaft bedeutsam

- Die Nachverdichtung im Bestand ist nicht exakt quantifizierbar, dürfte aber in der Größenordnung von mindestens 230 WE pro Jahr liegen.
- Eine Aktivierung der Flächen sollte systematisch durch Wohnungswirtschaft und Stadt erfolgen.
- Voraussetzung ist eine gute Kenntnis der Bestände (Rahmenpläne, sozialräumliche Analysen).

Resümee zur Analyse von Angebot und Nachfrage

Auf der Basis der bisherigen Analyse können folgende zusammenfassende Aussagen für die gesamtstädtische Wohnungsmarktsituation in Oldenburg getroffen werden:

- Die Bevölkerungsprognose lässt ein nachlassendes Bevölkerungswachstum etwa ab 2020 erwarten.
- Der Oldenburger Wohnungsmarkt ist aktuell sehr dynamisch. Es wird viel gebaut, die Preise bei Verkauf und Vermietung sind steigend. Insbesondere der Mehrfamilienhausbau (insbesondere Eigentumswohnungen) boomt.
- Projekte im mittleren/höheren Preisniveau sind stark nachgefragt und schnell vermarktet.
- Nachfragegruppen mit mittlerem und höherem Einkommen sind (bei großer Differenzierung der Milieus) in Oldenburg am Markt erfolgreich.
- Die Stadt Oldenburg soll weiter attraktiv bleiben für Zuwanderung von
 - jungen Familien (Umlandwanderungsbilanz) und Haushaltsgründern
 - Bildungswanderern (Studenten, Berufseinsteiger), Zuwächse aus dem Ausland
 - Älteren, die zurück in die Stadt möchten.
- Attraktivität für Zuzug aus dem Umland ist wichtig, damit auch diese Nachfrage für Oldenburg gedeckt werden kann.
- Es fehlen Angebote von günstigen Mietwohnungen. Diese sind ohne Förderung auch als Neubau nicht zu realisieren.
- Der Wohnbauflächenbedarf kann in Oldenburg ausreichend durch die möglichen Flächen unterschiedlicher Lagen und unterschiedlicher Verfügbarkeit gedeckt werden. Entscheidend ist die Frage der zeitnahen Realisierung.
- Eine hieraus resultierende wirksame Entspannung für den niedrigpreisigen Mietwohnungsmarkt durch die vermehrte Bautätigkeit im MFH-Bereich ergibt sich jedoch nicht. Sockereffekte sind nur als unmittelbare Umzugsfolge feststellbar, die zur Zeit im oberen Preissegment stattfindet.
- Die Gefahr einer „Blase“ im Hochpreissegment ist vor dem Hintergrund der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung möglich (MFH, aber auch EFH) und sollte durch Beobachtung des Marktgeschehens vermieden werden.
- Städtebaulich wünschenswert und im step2025 formuliert ist die Priorität der Verdichtung in integrierten Lagen (innerhalb des Autobahnringes, im Umkreis der Stadtteilzentren und entlang der Radialen).
- Die Dynamik von Bestandsverkäufen, Bestandsmodernisierungen und Nachverdichtungen im Bestand ist insbesondere in den EFH-Gebieten der 1960er bis 1990er Jahre eine bedeutsame Größe für den Oldenburger Wohnungsmarkt.
- Auch die „Stille Reserve“ in den Siedlungs- und Einfamilienhausgebieten stellt eine für den Wohnungsmarkt entlastende Größenordnung dar, wenn sie realisiert werden kann bzw. wenn der Generationenumbruch in den Gebieten mit einer hohen Altersstruktur einsetzt.

Fünf Handlungsfelder für die Stadt Oldenburg

1. Die Realisierung von **Siedlungserweiterungen auf neuen Bauflächen** mit einem Angebot an Ein- und Zweifamilienhäusern (mittel- bis hochpreisig) und einer städtebaulichen Mischung mit Mehrfamilienhäusern (möglichst auch mit preisgünstigem Mietwohnungsbau) ist für die Attraktivität von Oldenburg als Wohnstandort für die verschiedenen Nachfragegruppen wichtig.
2. **Flächen mit Nutzungsänderung durch Konversion oder Umstrukturierung** bieten insbesondere in innerstädtischen Lagen eine Möglichkeit für urbane Verdichtung und ein Angebot für unterschiedliche Wohnformen. Damit können viele auf dem Wohnungsmarkt feststellbare Nachfragegruppen befriedigt werden.
3. **Neubau im Bestand:** Städtebaulich ist eine Verdichtung innerhalb eines 2. Rings um den Autobahnring unter Einbeziehung der Stadtteilzentren mit einem 500 m - Radius der fußläufigen Erreichbarkeit ein Entwicklungsansatz für ein urbaneres Oldenburg (siehe auch Entwicklungsplan im Anhang). Hier gibt es einen Bedarf für städtebauliche Pilotvorhaben zum Wohnen mit dem Ziel der Innenentwicklung wie im step2025 benannt: Urbanität durch Konzentration, Mischung und Dichte.
4. **Umbau und Modernisierung** in den Quartieren sowie **die Mobilisierung der „Stillen Reserve“** sind ein weiteres Handlungsfeld für eine Verdichtung und Erhaltung des Oldenburger Siedlungsbestandes.
5. Eine **Wohnraumförderung** sollte beim niedrigpreisigen **Wohnungsbestand** unterstützend wirken. Bestandsmodernisierungen sind wichtig für den Erhalt von attraktivem günstigem Wohnraum. Geförderter Neubau kann dies ergänzen.

Insgesamt ist die bereits in den Jahren 2011 und 2012 erkennbare dynamische Bautätigkeit, die weit oberhalb des errechneten Durchschnittsbedarfs von 463 WE pro Jahr liegt, bis zum Jahr 2017 zu unterstützen. Damit werden die Bevölkerungszuwächse aufgefangen und der Wohnungsmarkt entlastet. Für den Zeitraum 2018 bis 2025 ist diese Bautätigkeit wieder zurück zu nehmen.

Flächen sind ausreichend vorhanden; wichtig ist die Mobilisierung. Wohnbauförderung ist jedoch im mittleren und oberen Segment nicht nötig.

RÄUMLICHE KONKRETISIERUNGEN: HANDLUNGSANSÄTZE UND INSTRUMENTE AUF DER EBENE DER SIEDLUNGSTYPEN

Siedlungstypen

Je nach vorhandener Wohnbebauung und u.a. deren Lage ergeben sich unterschiedliche Handlungsmöglichkeiten und Handlungsansätze. Deshalb wurde eine Siedlungstypologie für die Stadt Oldenburg angefertigt, in der die verschiedenen Bebauungen und deren Verteilung sichtbar werden. Mit Hilfe dieser Siedlungstypen können die bereits ausgeführten gesamtstädtischen Handlungsstrategien aus dem vorhergehenden Kapitel räumlich konkretisiert werden.

Anhand der Liegenschaftskarte mit den Flurstücken und Gebäuden der Stadt Oldenburg und mit Hilfe von Luftbildern wurden für Oldenburg charakteristische Siedlungstypen gebildet. Durch Begehungen vor Ort wurden sie bestätigt und wenn nötig angepasst.

Dabei folgt die Siedlungstypisierung den Merkmalen Erschließung, Grundstücksgröße, Grundstückszuschnitt, Hausform, Höhe der Bebauung, Durchmischung von Bauformen, Lage in der Stadt, grobe zeitliche Sortierung der Phasen der Siedlungsentwicklung der Stadt. Ein Großteil der Merkmale bezieht sich auf den Grundriss der Siedlung und wird vor allem um die Bauhöhe und die Bauzeiten in Verbindung mit der stadträumlichen Lage ergänzt.





Grob lässt sich die Bebauung Oldenburgs in fünf Gruppen unterteilen.

1. Spezifische Siedlungs- und Bauformen, die vor allem durch mehrfache Nachverdichtungen oder Umnutzungen geprägt sind, wie die Historische Altstadt und das Bahnhofsviertel.
2. Die innerstädtischen Nutzungsgemischten Quartiere mit dem Oldenburger Haus ("Hundehütte"), die bis etwa 1920 gebaut wurden.
3. Die Wohnsiedlungen der Kleinsiedler- und Einfamilienhäuser ab den 20er Jahren des letzten Jahrhunderts.
4. Gemischte Bauformen zum Wohnen oder mit gemischter Wohn- und Gewerbenutzung (vor allem an Ausfallstraßen). Hierzu zählen auch die alten Dorfgebiete, die ebenfalls durch gemischte Nutzungsstrukturen geprägt waren und sind.
5. Großflächiges Gewerbe oder Sondernutzungen mit verschiedenen Ausprägungen (Handel, soziale Infrastruktur, Militär, Bildung, u.a.).

LEGENDE zum Analyseplan Siedlungstypen:

	Neubaugebiet mit EFH (vorwiegend) und MFH gemischt (tlw.), ca. ab 1990
	Typische EFH-Gebiete der 1960er bis 1990er Jahre
	EFH-Gebiete, ergänzt mit ZFH, DH und RH als flächige Nachverdichtungen
	EFH-Gebiete, mit Nachverdichtung in die Höhe (dreigeschossige MFH, 1970er Jahre)
	Siedlungsgebiete der 1920er bis 1950er Jahre (häufig i. d. 2. Reihe nachverdichtet)
	Alte Dorfstruktur, Bauernhöfe (tlw. umgenutzt und nachverdichtet)
	Reihenhausgebiete
	Wohnbebauung mit stark durchmischten Bauformen (EFH, MFH, DH, RH)
	Zeilenbebauung, bis zweigeschossig
	Zeilenbebauung, mehr als zwei Geschosse
	„Oldenburger Blockrand“ überw. mit freistehenden Giebelhäusern
	Aufgelockerter Blockrand, tlw. nachverdichtet mit Zeilenbebauung
	Gemischte Gebiete an Ausfallstraßen (gemischte Bauformen und Nutzungsmischung)
	Besondere Lagen (historische Altstadt, Bahnhofsviertel)
	Konversionsgebiete (Flächenentwicklung Wohnen)
	Großflächige Nutzung (Kaserne, Polizei)
	Soziale und öffentliche Infrastruktur (nur großflächige Einrichtungen)
	Seniorenheime (Pflegeheimplätze, betreutes Wohnen)
	Grundschulen

Nachrichtlich:

	Gewerbe, Industrie, Sondergebiet (gemäß FNP)
	Zentraler Versorgungsbereich laut Einzelhandelsentwicklungskonzept
	Grünflächen, Acker
	Wasserflächen

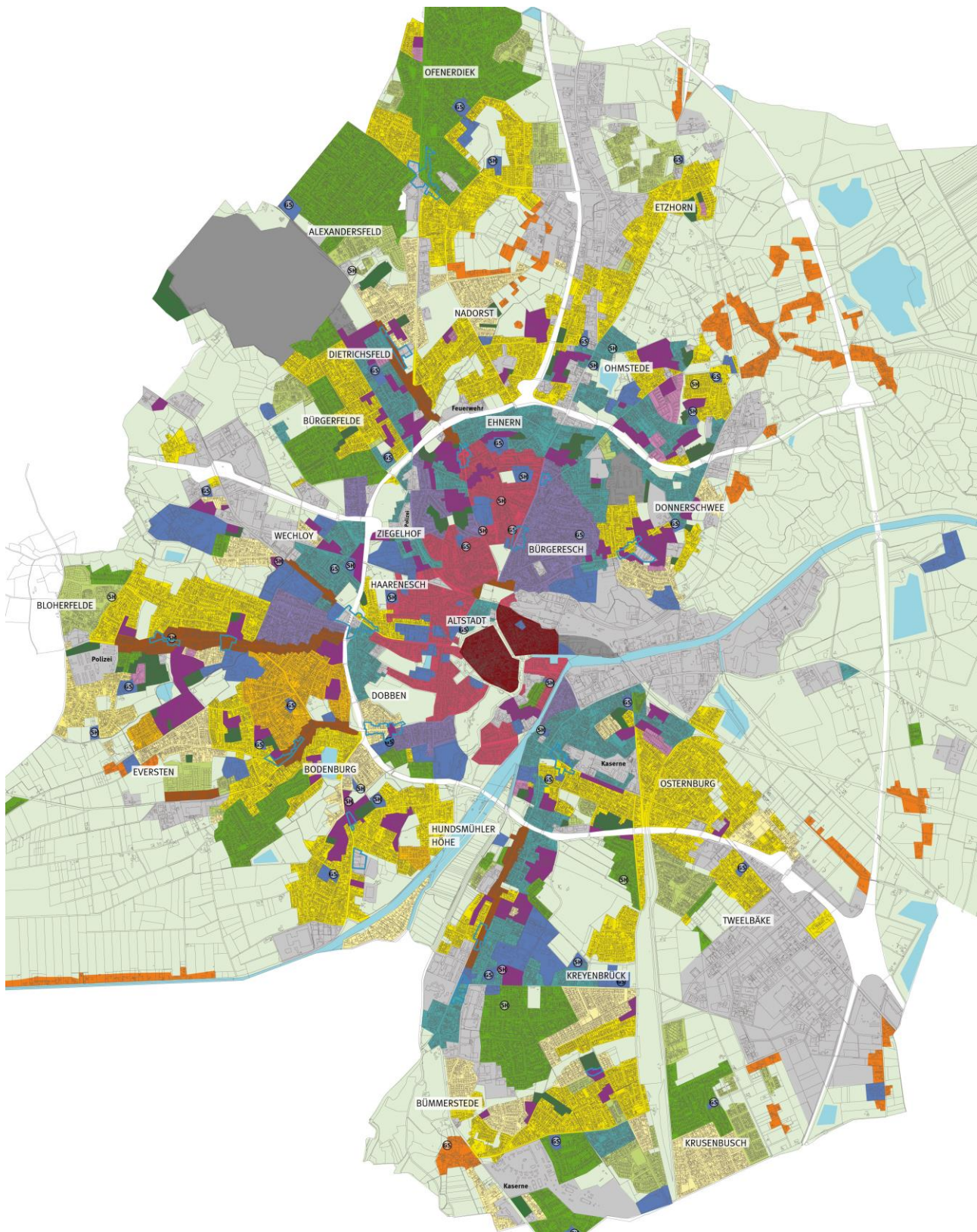


Abb. 2: Analyseplan Siedlungstypen (eigene Darstellung)

Für verschiedene Bauphasen gelten stellvertretend bestimmte Bezeichnungen für Bauformen. So werden die spätklassizistische und gründerzeitliche Bebauung Oldenburgs (vorwiegend innerhalb des Autobahnringes) im Rahmen der Siedlungstypologie als **Oldenburger Blockrand** (mit den sogenannten Oldenburger Hundehütten), die Bebauung aus den 1920er, 1930er und 1950er Jahren mit Siedlungshäusern auf schmalen und tiefen Parzellen als **Siedlungsgebiete** und die Bebauung ab den 1960er Jahren auf eher quadratischem Hausgrundriss als **Einfamilienhausgebiete** bezeichnet. Hier gibt es neben den typischen Gebieten flächig nachverdichtete Variationen mit Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern oder in die Höhe verdichtete Variationen mit Mehrfamilienhäusern. Den Schlusspunkt in der zeitlichen Reihe der Einfamilienhausgebiete setzen die Gebiete, die etwa ab 1990 mit einer kleinteiligeren Parzellierung und oftmals mit einer Mischung aus EFH, DH und MFH bebaut wurden.

Weiterhin werden die Siedlungsgebiete des Mietwohnungsbaus der Nachkriegszeit mit Mietwohnungsbau als **Zeilenbebauung** bezeichnet. Außerdem ist Oldenburg insbesondere in Nachbarschaft des Autobahnringes und an den Radialen (Ausfallstraßen) durch eine sehr stark kleinteilig **durchmischte Wohnbebauung** mit allen o.g. Bauformen gekennzeichnet.

In der auf diese Weise entstandenen Siedlungstypologie mit dem Fokus auf die Wohnbebauung der Stadt Oldenburg wird die bauliche Topographie der Stadt einerseits in ihrer Entwicklungsgeschichte von innen nach außen und andererseits in ihren Überformungen in bereits bebauten Quartieren dargestellt. Es wird deutlich, wie die Stadt strukturiert ist, welches Alter die einzelnen Quartiere haben und vor allem, wie dicht die einzelnen Quartiere schon bebaut sind und an welchen Stellen eine Nachverdichtung bereits stattgefunden hat.

Für das Wohnkonzept 2025 der Stadt Oldenburg ist vor allem von Interesse, in welchen Bereichen zukünftig eine Nachverdichtung bestehender Siedlungsstrukturen technisch möglich und wohnungswirtschaftlich oder städtebaulich sinnvoll wäre.

Dies hängt jedoch nicht nur von der Größe der Grundstücke und der Dichte der Bebauung ab. Es wird auch durch weitere sozialräumliche und städtebauliche Gesichtspunkte wie Mischung von Bauformen und Nutzungen, aktuellen Altersstrukturen sowie durch das vorhandene Stadtbild beeinflusst.

Auf den beiden vorherigen Seiten sind die Siedlungstypenkarte und die dazugehörige Legende dargestellt, in der die verschiedenen Siedlungstypen abgelesen werden können. Für weitere Beschreibungen siehe die Langfassung des Wohnkonzeptes 2025.

Entwicklung der Stadtteilzentren

Im Einzelhandelsentwicklungskonzept von 2007 hat die Stadt Oldenburg 14 zentrale Versorgungsbereiche festgelegt (17 Gebiete, da drei Zentren geteilt sind). Diese bilden die Grundlage für das Konzept der Stadtteilzentren. Sie sind neben der Stärkung der Radialen (Abschnitte der Ausfallstraßen), der Verdichtung der innerstädtischen Lagen innerhalb des Autobahnringes und der vorrangigen Realisierung von Wohnungsbau auf Konversions- oder Umstrukturierungsflächen ein wesentliches städtebauliches Ziel Oldenburgs, das im step2025 zunächst auf der Basis der Aussagen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes zu den Nahversorgungszentren formuliert ist.

Die Stadtteilzentren sollen künftig ein wichtiges Rückgrat der Quartiersentwicklung bilden und grundsätzlich folgende Aspekte der Stadtentwicklung sichern oder entwickeln:

- Wohnortnahe Versorgung
- Wohnen für weniger mobile Bevölkerungsteile
- Orte der Begegnung mit Aufenthaltsqualität
- Orte der Stadtteilidentität, Nachbarschaft und Nähe
- soziale und gesundheitliche Dienstleistungen
- urbane Qualitäten

Diese Aspekte sind in Ansätzen schon umgesetzt. Der Aspekt des Wohnens - und zwar auch für die weniger mobile Bevölkerung Oldenburgs - und das Konzept der Stadtteilzentren sind eng miteinander verbunden. Wohnen wird durch die Nähe zu einem Stadtteilzentrum attraktiver und alltagserleichternder, andererseits können die Stadtteilzentren nur stabil sein und sich entwickeln, wenn viele Menschen in unmittelbarer Nähe wohnen und die Stadtteilzentren regelmäßig in ihrer möglichen Bandbreite nutzen. Demnach gilt es, neben der grundsätzlichen Stärkung und Weiterentwicklung der Stadtteilzentren das Wohnen in der Nähe der Stadtteilzentren zu fördern. Dies soll erfolgen, indem um die Versorgungsbereiche eine stärker verdichtete (Wohn-) Bebauung zugelassen werden kann als es der gegenwärtigen Umgebungsbebauung entspricht.

Zur Stärkung der Stadtteilzentren trägt allerdings nicht nur eine ergänzende Wohnbebauung, sondern auch eine nachhaltige Mischung aus Wohnen, Gewerbe, Dienstleistung und Nahversorgung bei. Auch an den Radialen und insbesondere in den Bereichen, in denen Radialen und Stadtteilzentren sich überschneiden, ist von einer Bebauung mit mehr Volumen in Höhe und Fläche im ‚Oldenburger Maßstab‘ der angepassten Verdichtung auszugehen.

Ansatzpunkt aus städtischer Sicht sind Pilotprojekte wie z.B. am Bloherfelder Markt oder an der Bremer Straße (Osternburger Markt), die insgesamt positive Effekte für das Stadtteilzentrum bewirken. Dafür ist im Einzelfall auch der Einsatz städtischer Fördermittel sinnvoll. Als wichtige Projektpartner sind hier die großen Bestandshalter zu gewinnen, die positive Effekte für ihre Bewohner und Sozialstruktur erkennen, aber auch private Investoren anzusprechen. Es werden in Osternburg und Ohmstede zwei ergänzende Stadtteilzentren vorgeschlagen.

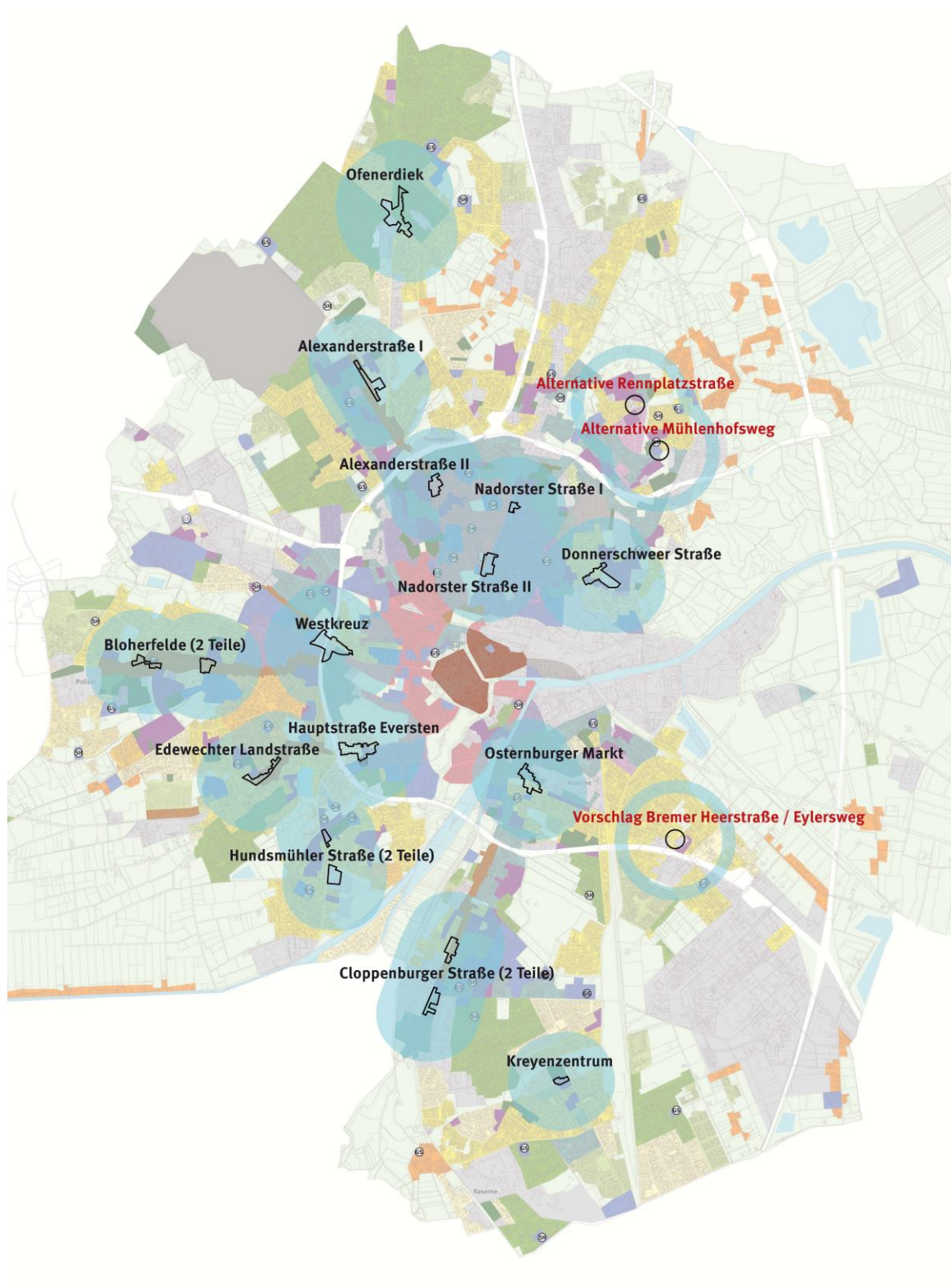


Abb. 3: Vorhandene und potenzielle Stadtteilzentren

(Quelle: Einzelhandelsentwicklungskonzept 2007; eigene Darstellung)

Ein 2. Ring der Verdichtung (Stadtgürtel)

Die **Entwicklungskarte** (siehe Anhang) bildet die räumlichen Bereiche ab, in denen ein **Wohnraumzuwachs** in den kommenden Jahren im Rahmen von Verdichtung anzustreben ist. Dabei sind die Siedlungstypologie und die wohnungswirtschaftlichen Ziele, die im Wohnkonzept erarbeitet wurden, sowie die Ziele des step2025 miteinander verschnitten. Hieraus ergeben sich mehrere Gebietskategorien, die in unterschiedlichem Maß verdichtet werden sollen oder dürfen (Wohnraumstrategien / WS 1 bis 4).

Grundsätzlich spiegelt sich hierin die vorgeschlagene Mehrfachstrategie der Stadt Oldenburg zur Schaffung von Wohnraum auf der räumlichen Ebene wider:

- WS 1 Entwicklungsflächen step2025:** Neuerschließung von Wohn-Neubauf Flächen gemäß step2025 (Entwicklungsflächen) auf Flächen am Siedlungsrand und durch Umstrukturierung/Konversion
- WS 2 Umstrukturierungsflächen:** Ausweisung von Wohn-Neubauf Flächen durch Umstrukturierung im Stadtgefüge
- WS 3 Bestandsverdichtung:** Schaffung von Wohnraum im Bestand durch horizontale (flächige) und/oder vertikale Verdichtung (in die Höhe) an geeigneten Orten
- WS 4 „Stille Reserve“:** Berücksichtigung und ggf. Mobilisierung der „Stillen Reserve“ (inzwischen kinderlose Haushalte, auch als „Empty Nest“ bezeichnet) in älteren Einfamilienhausgebieten

In der Karte sind zur Verdichtung im Bestand die folgenden Aussagen übereinander gelegt, die fünf durch die Stadtentwicklung begründete Haupttypen bilden. Der vierte und fünfte Typ werden zudem auf der Grundlage der Siedlungstypen differenziert. Dabei entspricht die dargestellte Reihenfolge der Priorität:

1. Gebiete mit (rechtlich gesichertem oder aus dem Wohnkonzept abgeleitetem) Bestandsschutz: Gebiete mit Erhaltungssatzungen, Gebiete mit Oldenburger Blockrand. Hier soll grundsätzlich keine Verdichtung möglich sein.
2. Stadtteilzentren, die an einer Radiale liegen. Hier soll eine Verdichtung mit bis zu IV Vollgeschossen angestrebt werden.
3. Radialen / Ausfallstraßen mit einer Verdichtung der begleitenden Bebauung auf in der Regel III Vollgeschosse.
4. Innerer Autobahnring erweitert um einen in der Karte abgegrenzten 2. Ring (Stadtgürtel) sowie die beiden außerhalb liegenden 500 m-Radien um die Stadtteilzentren Kreyenzentrum und Ofenerdiek (und zukünftig zu entwickelnden Stadtteilzentren in Osternburg und Ohmstede). Hier ist eine erhöhte Verdichtung, je nach Siedlungstyp in der Fläche und in der Höhe anzustreben.
5. Sonstige Gebiete außerhalb des Stadtgürtels.
Hier ist eine maßvolle Verdichtung (anhand von Kriterien des § 34 BauGB), je nach Siedlungstyp in der Fläche möglich und im Einzelfall zu prüfen. Hier bleiben z.B. EFH-Gebiete mit MFH-Verdichtungen bei II Vollgeschossen.

Damit ist die in der Entwicklungskarte dargestellte Linie der Umgrenzung des Stadtgürtels eine Zusammenfassung aller städtebaulich wünschenswerten Bereiche für eine Verdichtung im Bestand. Der Stadtgürtel ist damit der urbane Oldenburger Verdichtungsgürtel, d.h. es handelt sich um eine Abgrenzung zwischen besonders zur Verdichtung geeigneten Bestandsgebieten innerhalb des Gürtels und maßvoll an der Umgebungsbebauung orientiert verdichtungsfähigen besiedelten Gebieten. Deshalb sind die Neubauflächen hier nicht einbezogen worden. Ihre Benachbarung zum Gürtel prädestiniert sie aber für eine kurzfristige Bebauung.

Wohnen für Ältere als wichtiger Handlungsschwerpunkt

Für alle Stadtteilzentren und vor allem für die durch die Stadtteilzentren verlaufenden Teilabschnitte der Radialen (Ausfallstraßen) wird vorgeschlagen Rahmenpläne zu erstellen und Modellprojekte zu entwickeln. Stadtteilzentren sollen sich zu urbanen Quartierskernen für eine lebenswerte Nachbarschaft entwickeln, in der alle wichtigen Versorgungsangebote (Einzelhandel, Gesundheit, Dienstleistungen) zu finden sind sowie hochwertige und barrierefreie Aufenthaltsqualitäten im öffentlichen Freiraum existieren. Dabei sind die verschiedenen heutigen baulichen Ausprägungen der Stadtteilzentren zu berücksichtigen; in der Regel soll für das Wohnen jedoch eine Nachverdichtung mit III oder IV Vollgeschossen angestrebt werden, die auch eine vertikale Erschließung der Wohnungen mit Aufzügen wirtschaftlich macht. Hierdurch wird nicht nur eine Nutzungsmischung, sondern auch eine demographische Durchmischung in der Straße oder auch im einzelnen Gebäude erleichtert. Die Themen „Wohnen für Ältere“ und „Verbleib im sozialen Umfeld“ bilden vor allem in der Nachbarschaft zu den Gebieten mit einem hohen Anteil älterer Menschen ein zentrales Handlungsfeld bei der Weiterentwicklung der Stadtteilzentren und gleichzeitig eine Möglichkeit, die „Stillen Reserven“ in den umliegenden Baugebieten zu aktivieren. Das in Realisierung befindliche Modellprojekt an der Bremer Straße 55 (Osternburger Markt) ist das jüngste Beispiel für einen entsprechenden Entwicklungsansatz, aber auch bereits realisierte wie Rügener Straße, Bloherfelder Markt oder Großer Kuhlenweg bieten gute Anknüpfungspunkte.

Denkbares Modell für den Verbleib im Quartier kann auch das Angebot sein, das zu groß gewordene Einfamilienhaus gegen eine Miet- oder Eigentumswohnung zu tauschen. Ein Modell, das mit der Oldenburger Wohnungswirtschaft gemeinsam realisiert werden könnte.

INSTRUMENTENBAUKASTEN

In diesem Kapitel sind die entwickelten Handlungsansätze und möglichen Instrumente nochmals zusammengefasst. Um sie für die unterschiedlichen Akteure am Wohnungsmarkt übersichtlich zu gestalten, werden sie in städtebauliche Handlungsansätze, Handlungsansätze für die Wohnungswirtschaft und mögliche Planungsinstrumente aufgeteilt. Diese drei Unterkapitel sind wiederum jeweils differenziert in je eine Übersicht zum Bestand, eine zu Reserve- und Umstrukturierungsflächen und eine dritte zu Neubaugebieten.

Der folgenden Übersicht sind noch zwei Anmerkungen voranzustellen:

1. Die meisten Handlungsansätze und möglichen Planungsinstrumente sind jeweils für den Bestand formuliert worden, da diese zum Teil sehr differenziert auf die jeweiligen Potenziale des vorhandenen Siedlungsbestandes (Siedlungstyps) zugeschnitten sind. Entsprechend sind die häufig anwendbaren Ansätze und Instrumente verallgemeinernd vorangestellt und um die spezifischen Ansätze mit einem kurzen Verweis auf den jeweiligen Siedlungstyp ergänzt.
2. Die Handlungsansätze für die Wohnungswirtschaft beinhalten zum großen Teil die Notwendigkeit einer engen Kooperation der Akteure untereinander, aber auch mit der Stadtverwaltung und den politischen Gremien der Stadt. Hier bietet der Immobilienkreis der Stadt Oldenburg eine wertvolle Plattform.

Städtebauliche Handlungsansätze

Bestandsgebiete

Allgemein

- Angepasste Verdichtung von Bestandsgebieten zur Schaffung von Wohnraum: Im Bereich des 2. Rings (Stadtgürtel) und der beiden Stadtteilzentren Ofenerdiek und Kreyenzentrum durch Orientierung an dem im Bestand ablesbaren Verdichtungspotenzial, in den übrigen Gebieten an der Umgebungsbebauung.
- Beratung zu und Unterstützung durch Förderprogramme von Bund, Land und Stadt.
- Behutsame Modernisierung alter Bausubstanz unter Beachtung von Denkmalschutzaspekten.
- Erhalt der stadtbildprägenden Ensembles durch geeignete Instrumente, z.B. in Siedlungsgebieten und Blockrandgebieten.
- Es wird vorgeschlagen, bei größeren zusammenhängenden Gebieten mit hohem Anteil Älterer vergleichende sozialräumliche Konzepte als Pilotvorhaben zu erarbeiten, um den Generationenwechsel in Gebieten mit verschiedenen Lagewerten und Bodenrichtwerten beobachtend nachvollziehen und bei eventuellen Problemen städtebaulich steuernd eingreifen zu können.

Speziell je nach Siedlungstyp:

- Modernisierung des Gebäudebestandes. (Einfamilienhaus- und Siedlungsgebiete)
- Ein Umzug von Älteren aus ihren großen Wohnflächen kann durch die Schaffung attraktiver kleiner Wohnungen oder durch betreutes Wohnen im Quartier unterstützt werden. Ggf. Beratung und Unterstützung für den Erwerb von kostengünstigem Eigentum (Gebäudebörse), Erhalt des preisgünstigen Eigenheimbestandes. (Einfamilienhaus- und Siedlungsgebiete)
- Quartiersansätze entwickeln für die Möglichkeit zum Verbleib in der eigenen Häuslichkeit bis ins hohe Alter. (Gemischte Bauformen und Zeilensiedlungen)
- Erhalt der privaten Freiräume in den Blockinnenbereichen. (Oldenburger Blockrand und aufgelockerter Blockrand)
- Behutsame Ergänzung des Blockrandprinzips / Grundmusters im Einzelfall. (Oldenburger Blockrand und aufgelockerter Blockrand)
- Erhalt dörflicher Qualitäten. (Alte Dorfstruktur)
- Erhaltenswerte Bestände identifizieren und sichern. (Zeilensiedlungen)
- Erhalt der alten Bausubstanz. (Oldenburger Blockrand)
- Erhalt der Kombination von alter Bausubstanz und günstigem Wohnraum. (Aufgelockerter Blockrand)
- Schaffung von preisgünstigem Wohnraum an Ausfallstraßen. (Gemischte Gebiete an Ausfallstraßen)
- Förderung / Unterstützung durch Beratung für besondere Wohnformen. (Gemischte Gebiete an Ausfallstraßen)

- Kombination von verdichtetem Wohnen, Handel und Dienstleistung sowie Angeboten der sozialen Infrastruktur (Stadtteilzentrenentwicklung); Entwicklung von Integrierten Quartiersansätzen. (Gemischte Gebiete an Ausfallstraßen)
- Stärkung der Strukturen für junge Menschen (Gebäude, urbane Freiräume, Umfeld, Mietpreise). (Besondere Lagen: Historische Altstadt und Bahnhofsviertel)
- Zentrum der Stadt mit einem hohen Anteil von Funktionsmischung anstreben. (Besondere Lagen)
- Beseitigung von Leerstand. (Besondere Lagen)
- Stärkung der Strukturen für urbanes Wohnen (Gebäude, Freiraum, Umfeld, Mietpreise, altersmäßige und soziale Mischung). (Konversionsgebiete)
- Hohen Anteil von Funktionsmischung anstreben. (Konversionsgebiete)

Reserve- und Umstrukturierungsflächen

- Das Ziel der Verdichtung soll mit einer angestrebten sozialen und altersstrukturellen Mischung kombiniert werden.
- Stabilisierung von Innenstadtbereichen mit hohen Wechselquoten durch kompakte Eigenheimformen (Selbstnutzer).
- Rahmenplanung für Konversionsflächen.
- Urbanes Wohnen und Funktionsmischung bei Konversionsflächen.
- Mittelfristig: regelmäßige Fortschreibung des Leerstandskonzeptes der Stadt Oldenburg.
- Im Vergleich zu Neubauf lächen entstehen bei Umstrukturierungsflächen insbesondere Kosten durch den Abriss von Gebäuden und die Aufbereitung des Baugrundes, die nicht immer durch den höheren Bodenwert aufgefangen werden können. Daher ist es sinnvoll, diese zusätzlichen, aufgrund der bekannten Bodenrichtwerte relativ verlässlich ermittelbaren Vorabkosten durch öffentliche Förderung aufzufangen, soweit dies aufgrund vorhandener städtischer Haushaltsmittel überhaupt möglich ist.

Neubauf lächen

- Herstellung neuer Siedlungen mit Identifikationsmerkmalen.
- Planung kleiner Gebietsgrößen, um auf Quartiersebene altersstrukturelle Mischung zu erhalten.
- Starke, robuste öffentliche Räume schaffen, die eine Vielfalt von Aneignungsmöglichkeiten bieten.
- Auch in Einfamilienhausgebieten sollen sozial und altersstrukturell gemischte Quartiere angestrebt werden.
- Integrierte Seniorenwohneinrichtungen vorsehen (soziale und alterststrukturelle Mischung, Nachhaltigkeit des Gebiets).

Wohnungswirtschaftliche Handlungsansätze

Bestandsgebiete

- Beteiligung an Wohnungs- und Gebäudebörse.
- Schaffung kleiner Wohnungen und betreuten Wohnens im Quartier.
- Vertikale Verdichtung an den Radialen und in den Stadtteilzentren.
- Nachverdichtung innerhalb des Stadtgürtels (s. Entwicklungsplan), auch in rückwärtigen Bereichen.
- Behutsame Nachverdichtung in Bereichen des aufgelockerten Blockrandes.
- Modernisierung älterer Einfamilienhäuser (Nutzung der „Stillen Reserve“ durch Wohnraum für weitere Personen).
- Energetische und barrierefreie Sanierung von Zeilensiedlungen bei Erhalt der günstigen Mieten.
- Nachverdichtung von Zeilensiedlungen in die Fläche und in die Höhe (z.B. Kopfbauten).
- Erhaltung privater Freiräume in Blockinnenbereichen.
- Information über Förderungsmöglichkeiten bei (u.a. energetischer oder barrierefreier) Modernisierung.
- Beseitigung von Leerständen in der Historischen Altstadt und im Bahnhofsviertel.
- (Hohen) Anteil von Funktionsmischung verstärken (v.a. in gemischten Gebieten, Stadtteilzentren).

Reserve- und Umstrukturierungsflächen

- Nachverdichtung innerhalb des Stadtgürtels.
- Kooperation über den Immobilienkreis.

Neubauf Flächen

- Erstellung unterschiedlicher Gebäude- und Wohnungstypologien.
- Umsetzung halböffentlicher vorderer und privater rückwärtiger Bereiche.
- Schaffung auch von kleinen Wohnungen und betreutem Wohnen im Quartier.

Mögliche Planungsinstrumente

Bestandsgebiete

Allgemein:

- Baurecht nach § 30 Abs. 1 und Abs. 3 BauGB (Qualifizierter und Einfacher Bebauungsplan).
- Bebauungsplanänderungen (Steuerung der geordneten Verdichtungen im Stadtgürtel z.B. durch differenzierte Gliederung der überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen zum Schutz von Gartenzonen).
- Beratung zu und Unterstützung durch Förderprogramme von Bund, Land und Stadt.
- Information über Förderungsmöglichkeiten für energetische und barrierefreie Modernisierung.
- Städtebaulicher Vertrag zur Festlegung von Anteilen an günstigem Wohnraum.
- Wohnungsbauförderung: Förderung von Neubauten innerhalb der definierten Fördergebiete.
- Städtebauliche Nutzungskonzepte.
- Baurecht gem. § 34 BauGB, in Verdichtungsbereichen nach vorgefundenem Bestand ausrichten.
- Wohnungsbörse („Stille Reserve“) und Gebäudebörse (v.a. für günstigen Eigentumserwerb in z.B. Siedlungsgebieten).

Speziell je nach Siedlungstyp:

- Beobachtung (Monitoring) von einzelnen Leerstandsentwicklungen. (Einfamilienhaus- und Siedlungsgebiete, aufgelockerter Blockrand)
- Baurecht für Erhalt von Ensembles, ggf. auch durch Erhaltungs- oder Gestaltungssatzungen (Siedlungsgebiete, Blockrandgebiete, besondere Lagen)
- Anpassung alter Bebauungspläne. (Blockrand, aufgelockerter Blockrand, Ausfallstraßen und Radialen)
- Quartierskonzepte und / oder Rahmenpläne. (Gemischte Gebiete an Ausfallstraßen (Stadtteilzentren), besondere Lagen, Konversionsgebiete)
- Förderung kleiner Wohnungen und Betreuten Wohnens im Quartier. (Einfamilienhausgebiete)
- Wohnungs-/ Gebäudebörse für eine Aktivierung der Altersreserve. (Siedlungsgebiete)
- Im Einzelfall konzeptionelle Überplanung der Freiflächen. (Zeilensiedlungen)
- Weiterführung des Programms Soziale Stadt. (Zeilensiedlungen)
- Förderung von preisgünstigem Wohnraum an Ausfallstraßen. (Gemischte Gebiete)
- Unterstützung und Beratung bei Projekten mit besonderen Wohnformen (gemeinschaftlichem Wohnen), Angebote für Ältere mit kombinierten Betreuungsangeboten. (insbesondere in Stadtteilzentren)
- Städtebauliche Sanierung. (besondere Lagen)
- Eigentümergespräche für Wiedernutzung. (besondere Lagen)

Reserve- und Umstrukturierungsflächen

- Regelmäßige Übersicht zu Neubauvorhaben auf Reserve- und Umstrukturierungsflächen (z.B. durch aktuelle B-Planflächenübersicht) für eine vorwiegend verwaltungsinterne Steuerung des Neubaugeschehens auf diesen Flächen im Abgleich mit weiteren Baugebietsausweisungen und Konversionsmaßnahmen.
- Informationen zu bereits vorhandenen Instrumenten herausarbeiten.
- Wohnbauflächenkataster.
- Städtebauliche Nutzungskonzepte (Konversionsflächen).
- Periodisches Leerstandsmonitoring.
- Eigentümergespräche für Wiedernutzung.
- Förderung der unrentierlichen Kosten, die bei Nutzungskonversion durch Flächenaufbereitung entstehen, soweit dies aufgrund vorhandener städtischer Haushaltsmittel überhaupt möglich ist.
- Wohnungsbauförderung von Mietwohnungen durch die Stadt Oldenburg.

Neubauflächen

- Bebauungspläne mit folgenden Strukturen:
 - klar gegliederte Straßenräume
 - straßenseitig schmale Parzellierung
 - unterschiedliche Grundstückgrößen
 - mehrere Gebäude- und Wohnungstypologien
 - halböffentliche, rückwärtig private Freiräume.
- Mindest- und Höchstgrenze der Gebäudehöhe.

WOHNKONZEPT 2025 FÜR OLDENBURG: LEITLINIEN UND STRATEGIEN FÜR DIE WOHNRAUMENTWICKLUNG

1. Qualitäten der Oldenburger Quartiere stärken

Das Oldenburger Selbstbild wird oft durch zahlreiche Einfamilienhausgebiete oder die „Oldenburger Hundehütten“ charakterisiert. Dies ist jedoch nur ein Teil der Qualitäten: die Stadt besitzt ebenso ländliche, urbane, industrielle oder durch Wasser geprägte Standorte. Vielfältige Grünstrukturen verbinden die verschiedenen Standorte. Hiermit bietet Oldenburg eine Vielfalt auf kleinem Raum, die sich deutlich vom Umland abhebt.

Die spezifischen Quartierscharaktere weisen über die erste Wahrnehmung der Einfamilienhausgebiete oder der „Oldenburger Hundehütten“ hinaus. Sie bieten insbesondere für das Wohnen in der Stadt vielfältige und differenzierte Anknüpfungspunkte. Daher sollten sie individuell entwickelt werden, um das Mosaik an Standortqualitäten zu erhalten und zu verbessern.

2. Die verschiedenen Siedlungstypen in Oldenburg erfordern verschiedene Handlungsansätze

Jeder Siedlungstyp weist unterschiedliche Potenziale und Probleme auf. Die Förderung und Unterstützung des Wohnens, insbesondere die Frage einer möglichen Nachverdichtung, kann daher nicht flächendeckend mit den gleichen Instrumenten erfolgen, sondern muss auf der Grundlage der jeweils spezifischen Ausprägungen der Baudichte, der Parzellierung sowie der Erschließung und Infrastruktur entschieden werden. Die Lage im Stadtgebiet ist hierbei ein wichtiges ergänzendes Kriterium.

3. Oldenburger Blockrand und Aufgelockerten Blockrand erhalten und nur im Rahmen der Grundstruktur verändern

Trotz einer Vielzahl von Standortcharakteren prägen der Oldenburger Blockrand und der Aufgelockerte Blockrand (Gründerzeitviertel und giebelständige „Hundehütten“) das städtebauliche Bild Oldenburgs. Sie bieten hohe Wohnqualitäten, die durch Teilung und Nachverdichtung gemindert würden. Diese Struktur soll daher durch passgenaue städtebauliche Instrumente stabilisiert werden, wie zum Beispiel Erhaltungssatzungen.

Gleichzeitig kann aus dieser Grundstruktur ein städtebauliches Motiv für die Qualität von neuen Baugebieten abgeleitet werden.

4. Einfamilienhaus- und Siedlungsgebiete als ortsspezifische Reserven der Siedlungsentwicklung nutzen

Die typische Parzellierung der Siedlungsgebiete und der älteren Einfamilienhausgebiete hat bereits in zahlreichen Situationen zu Nachverdichtungen durch Bauen im rückwärtigen Bereich geführt. Hieraus können sich Probleme der Erschließung und der Nachbarschaft ergeben. Doch sind hiermit gleichzeitig eine soziale und altersmäßige Durchmischung der Gebiete und eine intensive Nutzung der vorhandenen Infrastruktur verbunden. Es haben sich eigene, ortstypische Siedlungstypen mit Nachverdichtungen entwickelt. Diese sollen auch künftig weiter der Wohnraumentwicklung dienen, sofern dies infrastrukturell möglich ist und sie sich in die Umgebungsbebauung einpassen. Hier sind von der Lage her vor allem jene Gebiete geeignet, die im 2. Ring außerhalb des Autobahnringes liegen. Dieser 2. Ring liegt wie ein Stadtgürtel um die älter bebauten Gebiete innerhalb des Autobahnringes (siehe Entwicklungskarte) und deckt auch den 500 m-Radius um die Stadtteilzentren ab.

5. An Radialen und in Stadtteilzentren sollen urbane Qualitäten durch Nachverdichtungen ermöglicht werden (3 bzw. 4 Vollgeschosse)

Innerhalb des Autobahnringes (außer den Blockrandtypen), im Bereich des 2. Rings (Stadtgürtel) und entlang der Ausfallstraßen soll die Entwicklung von urbanen und verdichteten Standorten durch höhere Baudichten (in Höhe und Fläche) und die Zulässigkeit von Nutzungsmischung ermöglicht werden. Entsprechend ist zu prüfen, ob vorhandene Bauleitpläne geändert oder neue aufgestellt werden müssten.

6. Nachverdichtung des Geschosswohnungsbaus an ausgewählten Standorten

Eine nicht hoch genug zu schätzende Qualität Oldenburgs stellt die Verteilung des Sozialen Geschosswohnungsbaus im Stadtgebiet dar. Es sind nur begrenzt größere Bestände konzentriert (Kennedy-Viertel, Ohmstede, Käthe-Kollwitz-Straße, Kreyenbrück-Nord). Die Standorte liegen meist außerhalb des Autobahnringes im 2. Ring und sind bis auf Einzelfälle gut in das Stadtgefüge integriert. Diese Qualität soll auch bei Erweiterungen von Mietwohnungsbeständen beachtet werden. Bevorzugt sollen neue Standorte innerhalb des Autobahnringes und in der Nähe der Stadtteilzentren entwickelt werden. Sofern auf vorhandene Standorte zurückgegriffen wird, soll sich dies auf die kleineren Bestände beschränken.

7. Gebiete der „Stillen Reserve“ durch alten-, kinder-, familiengerechte Maßnahmen unterstützen

Die von den 1950er bis zu den 1980er Jahren entstandenen Siedlungs- und Einfamilienhausgebiete bieten häufig eine Stille Wohnraumreserve, da die ursprünglich für Familien errichteten Wohnflächen derzeit zumeist nur noch von der in die Jahre gekommenen Elterngeneration bewohnt werden. In vielen Gebieten leben nach Fortzügen der Kinder

nur noch die Hälfte oder noch weniger der Bewohnerinnen und Bewohner wie vor 20 bis 25 Jahren. Diese Gebiete sollen aufmerksam hinsichtlich partiellem Leerstand beobachtet werden. Ambulante Hilfe und Pflege, Angebote zum Wechsel in Senioreneinrichtungen, aber auch Aufwertung der (oft reduzierten) familienfreundlichen Funktionen sind Handlungsansätze, die gegebenenfalls gemeinsam mit Akteuren der Wohlfahrtspflege (u.a.) sinnvoll umsetzbar sind. Mit gezielten Maßnahmen kann das Leben im Alter verbessert, aber auch Generationenumbruch unterstützt werden, da die Gebiete in Wert gesetzt werden und attraktive Alternativen zum Neubau darstellen. Sowohl betreutes Wohnen als auch die Schaffung barrierefreier kleiner Wohnungen können einen Anreiz bieten. Gemeinsam mit der Wohnungswirtschaft kann auch der Tausch Einfamilienhaus gegen kleine Wohnung (Miete oder Eigentum) ein Modell sein. Hier sind von der Lage her vor allem jene Gebiete geeignet, die im 2. Ring außerhalb des Autobahnringes liegen (vgl. Pkt. 4).

8. Wohnungen für weniger mobile Zielgruppen sollen im Einzugsbereich der Stadtteilzentren entstehen

Besondere Wohnformen und kleine Wohnungen (in der Größenordnung 50 bis 60 qm für Ein- bzw. Zweipersonenhaushalte) und Wohnungen für Wohngruppen für ältere Menschen, aber auch Wohnungen für einkommensschwächere Haushalte, sollen im Bereich des Einzugsbereiches von 500 m um die Stadtteilzentren entstehen und möglichst gefördert werden. Auf diese Weise können auch weniger mobile Haushalte (bzw. Haushaltsmitglieder) ausreichend versorgt werden.

9. Für die Stadtteilzentren sollen spezifische Rahmenpläne aufgestellt werden

Um die Entwicklung des attraktiven Wohnens und der ausreichenden Versorgung mit Infrastruktur in den Stadtteilzentren zu unterstützen, sollen Rahmenpläne aufgestellt werden. Die jeweiligen Ausgangsbedingungen, Probleme, Potenziale und Chancen müssen hierbei für jedes Stadtteilzentrum differenziert betrachtet und bearbeitet werden. Die Leitziele des step2025 und des Wohnkonzeptes 2025 sollen in den Rahmenplänen in konkrete Handlungs- und Projektansätze übertragen werden.

Ein zentrales Thema für die Rahmenplanung ist eine engere Verzahnung von Nahversorgung und sozialen Einrichtungen. Dies sollte durch eine langfristige städtebauliche Planung angestrebt werden, um Wege zu vermeiden und Agglomerationsvorteile zu entwickeln. Dabei ist auszuloten, welche notwendigen Angebote städtebaulich flexibel sortiert werden können.

10. Etablierung von 3 Verdichtungszonen

- Mit der (attraktiven) historischen Altstadt und den gründerzeitlichen Blockrandquartieren hat Oldenburg **innerhalb des Autobahnringes** große zusammenhängende Gebiete, die eher keine weitere Verdichtung vertragen. Hier soll schwer-

punktmäßig auf den Entwicklungs- oder Konversions-/Umstrukturierungsflächen ergänzender Wohnungsbau und weitere Verdichtung stattfinden.

- Mit dem **Stadtgürtel außerhalb des Autobahnringes** (2. Ring) gibt es eine mit Einfamilienhausgebieten, gemischten Baugebieten und Mehrfamilienhausgebieten durchmischte Zone der Nachverdichtung, in der fast alle äußeren Stadtteilzentren liegen. Dabei kommt der Weiterentwicklung von Quartiersidentitäten durch die Stadtteilzentren und entlang der Radialen mit entsprechend robuster Nutzungsmischung (ausdrücklich mit Wohnen) eine zentrale Bedeutung zu. Außerhalb dieses Stadtgürtels liegen noch die Stadtteilzentren Kreyenzentrum und Ofenerdiek.
- Diese beiden Verdichtungsgebiete werden ergänzt um die **Wohngebiete am Rand der Stadt** und die dort noch möglichen **neuen Baugebiete** (siehe step2025). An den Stadträndern ist eine angemessene Verdichtung im Maßstab der jeweils vorhandenen Siedlungstypen oder durch Mischung der Bauformen bei Neubau anzustreben.

11. Oldenburg verfolgt eine Mehrfachstrategie bei der Wohnraumentwicklung

Aufgrund der aktuellen Wohnungsmarktsituation

- mit einem hohen Bedarf an neuen vor allem kleineren Wohnungen,
- mit ungebrochener Nachfrage nach Neubaumöglichkeiten für junge Familien, für Paare und Ältere im Einfamilienhaus-Segment,
- mit einem dynamischen Bestandsmarkt bei einer gleichzeitig strukturell feststellbaren Reserve von älteren Gebäuden, die auf den Markt kommen werden und
- mit der städtebaulichen Notwendigkeit einer urbanen Innenverdichtung

verfolgt die Stadt Oldenburg eine Mehrfachstrategie der Wohnraumentwicklung in den nächsten Jahren. Diese Strategie wird in regelmäßigen Abständen geprüft und an heute teilweise noch nicht abschätzbare Marktentwicklungen angepasst.

Die Mehrfachstrategie besteht aus 4 Bausteinen (WS 1 bis 4), die in einem Entwicklungsplan auch räumlich dargestellt sind (siehe Entwicklungsplan im Anhang).

WS 1 Entwicklungsflächen step2025: Neuerschließung von Wohn-Neubauf Flächen gemäß step2025 (Entwicklungsflächen) auf Flächen am Siedlungsrand und durch Umstrukturierung/Konversion.

WS 2 Umstrukturierungsflächen: Ausweisung von Wohn-Neubauf Flächen durch Umstrukturierung im Stadtgefüge.

WS 3 Bestandsverdichtung: Schaffung von Wohnraum im Bestand durch horizontale (flächige) und/oder vertikale Verdichtung (in die Höhe) an geeigneten Orten.

WS 4 „Stille Reserve“: Berücksichtigung und ggf. Mobilisierung der „Stillen Reserve“ („Empty Nest“) in älteren Einfamilienhausgebieten.

12. Zwei Phasen der Umsetzung:

Kurzfristig die Nachfrage durch Wohnungsneubau befriedigen, dauerhaft den Bestand verdichten, umbauen und sichern

Die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum ist in den kommenden 5 Jahren vorrangiges Anliegen der Wohnstrategie Oldenburgs, weil in dieser Zeit der höchste Bevölkerungszuwachs stattfinden wird (Phase 1). Es soll bis 2017 eine Zielzahl von mindestens 600 Wohneinheiten pro Jahr erreicht werden, davon 50 % in Mehrfamilienhäusern. Dennoch müssen die Standorte sorgfältig – möglichst im Verdichtungsbereich / Stadtgürtel oder diesem benachbart – gewählt werden, um eine wohnungswirtschaftliche Nachhaltigkeit zu sichern. Kurzfristig ist also Wohnungsneubau auf der Basis der Entwicklungsaussagen des Wohnkonzeptes das wichtigste Ziel.

Parallel zu dieser starken Neubauphase sollten eine Verdichtung und ein Umbau (z.B. zu mehr kleinen Wohnungen) im Bestand erfolgen, um die Wohnungsteilmärkte an den Bedarf anzupassen. Diese Anpassung wird insbesondere nach den Jahren mit starkem Wohnungsneubau bedeutsam für die langfristige Wohnqualität in Oldenburg werden (Phase 2). Insbesondere werden dann die gealterten geburtenstarken Jahrgänge zunehmend barrierefreie, zentral gelegene und bezahlbare Wohnungen mit hohem energetischem Standard nachfragen.

Kurz- bis mittelfristige Maßnahmen (2013 bis 2017)

Für einen konkreten kurz- bis mittelfristigen Ansatz zur Umsetzung der zusammenfassenden 12 Leitlinien des Wohnkonzeptes 2025 sind die nachfolgenden Punkte das Arbeitsprogramm für den Zeitraum 2013 bis 2017:

1. Die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum ist in den kommenden 5 Jahren vorrangiges Anliegen der Wohnstrategie Oldenburgs. (Danach wird dies weniger bedeutend sein.) Es soll bis 2017 eine Zielzahl von mindestens 600 Wohneinheiten pro Jahr erreicht werden, davon 50 % in Mehrfamilienhäusern.
2. Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung und Werterhaltung von Immobilien sind vorrangig Neubau-, Umstrukturierungs- und Nachverdichtungsflächen innerhalb des Autobahnringes und der übrigen Verdichtungsgebiete zu mobilisieren. Wird deutlich, dass diese nicht kurzfristig verfügbar sind, sollen weitere Standorte in Betracht gezogen werden, die möglichst nahe an Stadtteilzentren liegen.
3. Zur Mobilisierung weiterer Baumöglichkeiten im Bestand wird eine gemeinsame Abstimmung mit der Wohnungswirtschaft und der Verwaltung hinsichtlich bereits entwicklungsfähiger und eigentumsrechtlich gesicherter Flächen durchgeführt.
4. Für die Errichtung von Einfamilienhäusern sind bei entsprechend hoher Nachfrage zunächst die dem 2. Ring (Stadtgürtel) benachbarten Neubaugebiete zu entwickeln (Sandweg, Storchweg, Eversten Nord, südöstliche Fläche Fliegerhorst).
5. Vorrangig sollen günstige Mietwohnungen geschaffen werden. Hierzu soll das Wohnungsbauförderungsprogramm entsprechende Prioritäten setzen und durch geeignete

nete Maßnahmen auf städtische Beratungsangebote zu Landesmitteln aufmerksam gemacht werden.

6. Für die Stadtteilzentren werden Rahmenpläne aufgestellt, die eine gute Ausstattung mit sozialer Infrastruktur vorbereiten. Vorrangig werden Rahmenpläne für Stadtteilzentren mit einem hohen Wert „Stiller Reserve“ in der Nachbarschaft erstellt: Edewechter Landstraße, Hauptstraße Eversten (Bloherfelde und Cloppenburger Straße bereits über Soziale Stadt in Bearbeitung).
7. In den wichtigen Siedlungsgebieten Ohmstede und Osternburg (Ost) wird in der Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes die Festlegung weiterer Stadtteilzentren oder zentraler Versorgungsbereiche geprüft.
8. Die Wohnungsbauförderung wird ab dem Jahr 2013 allmählich durch die Förderung von Pilotprojekten ergänzt.
9. Die enge Zusammenarbeit von Stadt und Immobilienwirtschaft wird fortgesetzt, um einen schnellen Informationsaustausch in beide Richtungen zu erzielen. Innovative Vorschläge beider Seiten zur Wohnungsmarkt- und der Standortentwicklung werden im Immobilienkreis diskutiert und geprüft.
10. Die Altersstruktur der Siedlungs- und Einfamilienhausgebiete, in denen der Anteil Älterer überdurchschnittlich ist („Stille Reserve“), wird in den kommenden Jahren erneut überprüft. Wenn zu erkennen ist, dass der Generationenwechsel nicht selbstständig stattfindet, werden genauere Untersuchungen durchgeführt. Möglicherweise werden Maßnahmen zur Stabilisierung des Quartiers und des Wohnungsteilmarktes erforderlich. Dies könnte im Süden und Norden Oldenburgs eintreten.
11. Bebauungspläne in den Verdichtungsbereichen, an den Radialen und in den Stadtteilzentren, werden überprüft, ob sie ein ausreichendes Maß der baulichen Nutzung, aber auch eine klare städtebauliche Struktur aufweisen. Sie sollen ggf. auf der Grundlage einer Prioritätenliste geändert werden.
12. Die Wohnungsbedarfsprognose wird im zweijährigen Rhythmus bzw. bei Vorliegen der Ergebnisse aus dem Zensus 2011 aktualisiert und fortgeschrieben. Insbesondere werden die Neubauzahlen im Bestand geprüft und der Neubaufächenbedarf entsprechend angepasst.
13. Modellvorhaben für barrierefreies Wohnen und Baugemeinschaften werden besonders unterstützt.

QUELLEN / VERZEICHNISSE

Literaturverzeichnis

BBSR (Hrsg.): Wohnungs- und Immobilienmärkte in Deutschland 2011. Analysen Bau.Stadt.Raum, Band 5. Bonn 2011.

Bertelsmann Stiftung: Übersicht Bevölkerungsprognose 2009-2030. Online verfügbar.

Landesbetrieb für Statistik und Kommunikationstechnologie Niedersachsen (LSKN): Regionaldatenbank. Online verfügbar.2012.

NBank: Wohnungsmarktbeobachtung, 2008, 2009, 2010/2011.

NBank: Wohnungsprognose 2030 für die Stadt Oldenburg. Online verfügbar.2010 / 2011.

pp a|s (Pesch Partner) & BulwienGesa AG: Machbarkeitsstudie Konversionsflächen im Kontext des Immobilienmarktes der Stadt Oldenburg 2009.

protze + theiling: Leerstandskonzept der Stadt Oldenburg für das Gebiet innerhalb des Autobahn-rings und die nördlichen Siedlungsgebiete. Auftraggeber Stadt Oldenburg, FD Stadtentwicklung und Bauleitplanung. Oldenburg 2012.

Stadt Oldenburg: Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Oldenburg 2007. Kurzfassung des FD Stadtentwicklung und Bauleitplanung. Oldenburg 2008.

Stadt Oldenburg: Statistik aktuell. Die Einwohnerprognose 2011. Eine Vorhersage der Einwohnerzahlen bis 2025. Oldenburg 2012.

Stadt Oldenburg, Fachdienst Stadtinformation und Geodaten: Statistische Daten online. Statistik der Stadt Oldenburg 2011. Online verfügbar. 2012.

Stadt Oldenburg: step2025, Stadtentwicklungsprogramm 2025. Oldenburg März 2014.

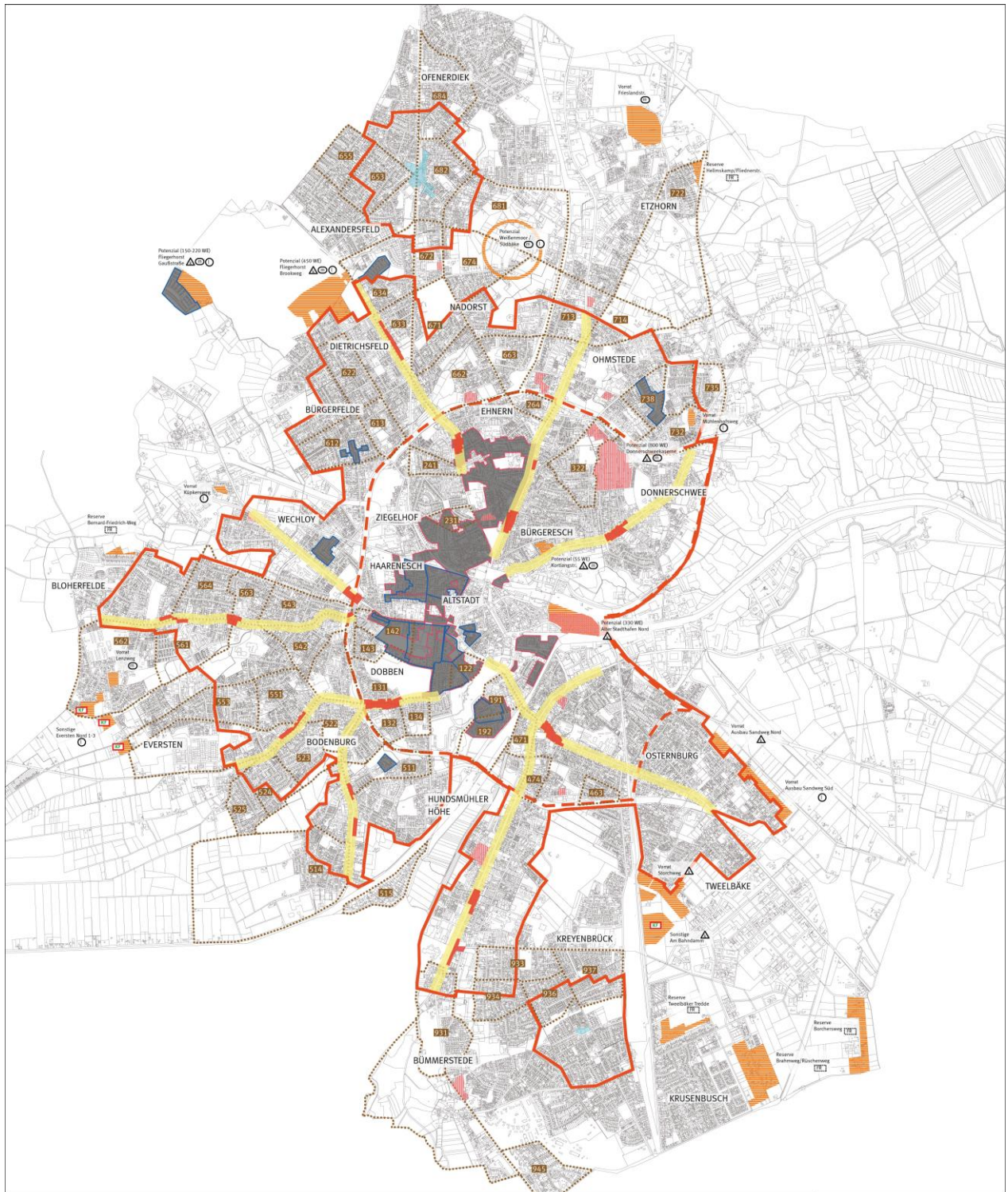
Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Einwohnerentwicklung Oldenburg 2000-2050	3
Abb. 2: Analyseplan Siedlungstypen (eigene Darstellung)	16
Abb. 3: Vorhandene und potenzielle Stadtteilzentren	19

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Fortgeschriebener Wohnungs- und Wohnbauflächenbedarf.....	8
Tab. 2: Potenziale der Wohnbauflächen	10

Anhang



Wohnraumentwicklungsstrategien (WS)

WS 1 Neubauflächen gemäß step2025
(Entwicklungsflächen):

step2025-Wohnbauflächen (kurz-, mittel-, langfristig zu entwickeln, Flächenreserve, sofern nicht durch WS 2 abgedeckt)

Konfliktflächen (Wohnen ./- Naturschutz)

WS 2 Neubauflächen durch Umstrukturierung:

aktuelle Bebauungspläne (2010-2012)

WS 3 Verdichtung im Bestand:

- Autobahnring (1. Ring)
- Verdichtungszone (2. Ring/Stadtgürtel und Einzugsbereiche Stadtteilzentren Kreyenzentrum und Ofenerdiek)
- Radialen (Raumkante mit 3 Vollgeschossen)
- zentrale Versorgungsbereiche an einer Radialen (Raumkante mit 4 Vollgeschossen)
- zentrale Versorgungsbereiche außerhalb der Radialen

WS 4 „Stille Reserve“:

Blockgruppen mit „stiller Reserve“ wegen Altersstruktur (mehr als 20 % der Bevölkerung über 64 Jahre und mehr als 10 Personen, Stand 2010)

Schutz städtebaulicher Qualitäten

- Erhaltungssatzungen
- Oldenburger Blockrand

Projekt:
Wohnkonzept 2025 Oldenburg
Auftraggeber:
Fachdienst:
Stadtentwicklung und Bauleitplanung
Oldenburg
Plan:
Entwicklungsplan
Standort:
Oldenburg, Oldenburg, Oldenburg
Datum:
27.02.2015
aktualisiert:
06.05.2014

