

- 
- An aerial photograph of a city, likely in Germany, showing a dense urban area with a river winding through it. The image is semi-transparent, serving as a background for the text. The river is visible in the lower-left and middle-right sections. The city is characterized by a mix of residential and industrial buildings, with a prominent industrial area in the lower-right quadrant.
- Bürgerinformation zum Stand der geplanten Sanierungsmaßnahme „Nördliche Innenstadt“
  - 09.01.2023, 19.00 Uhr, Sitzungssaal Alte Fleiwa, Industriestraße 1d, Raum 1/2

# Geplante Sanierung Nördliche Innenstadt



- 1. Begrüßung
- 2. Verfahrensstand
- 3. Förderprogramm
- 4. Zusammenfassung der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) und des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK)
- 5. Auswirkungen auf die Eigentümerinnen und Eigentümer
- 6. Ausblick
- 7. Fragen



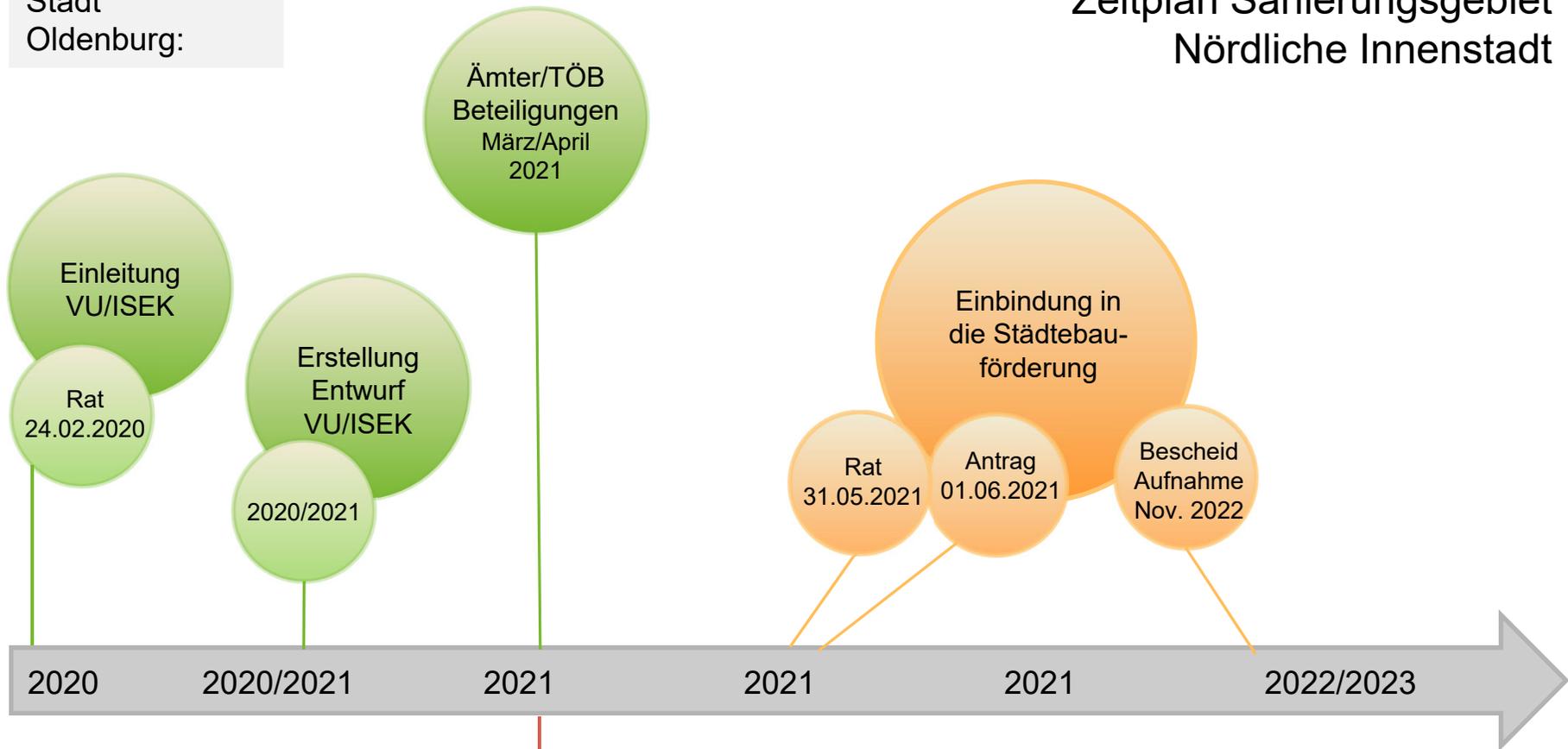
- Begrüßung



- Verfahrensstand

Stadt  
Oldenburg:

# Zeitplan Sanierungsgebiet Nördliche Innenstadt



Öffentlichkeit:



- Förderprogramm



- **Was sind die Ziele des Förderprogramms „Lebendige Zentren“?**
  - Anpassung, Stärkung, Revitalisierung und Erhalt von Stadt- und Ortskernen und historischen Altstädten als attraktive und identitätsstiftende Standorte,
  - Profilierung und Standortaufwertung, Förderung der Nutzungsvielfalt und den Erhalt des baukulturellen Erbes,
  - Sicherung der Versorgungsstruktur zur Gewährleistung der Daseinsvorsorge.
- **Wo kann gefördert werden?**
  - Ausschließlich im Fördergebiet

## Wesentliche Rahmenbedingungen der Städtebauförderung



### Förderfähige Maßnahmen:

- Aufwertung des öffentlichen Raumes (Straßen, Wege, Plätze); Maßnahmen der Barrierearmut bzw. -freiheit, Klimafolgenanpassung
- Aufwertung und Umbau des vorhandenen Gebäudebestandes (Modernisierung und Instandsetzung)
- Bau- und Ordnungsmaßnahmen für die Wiedernutzung von Grundstücken mit leerstehenden, fehl- oder mindergenutzten Gebäuden und von Brachflächen

### Nicht förderfähige Maßnahmen:

- Neubau; Ausnahme: Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, für die es keinen anderen Kostenträger gibt; bei Nutzung über das Gebiet hinaus anteilige Förderung

Es gilt grundsätzlich: andere Fördermittel sind vorrangig einzusetzen

Förderung nur unrentierlicher Kosten

## Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept & Vorbereitende Untersuchungen Nördliche Innenstadt

### Warum Sanierung?



Einsatz öffentlicher Mittel zur Behebung von städtebaulichen Missständen (2/3 der förderfähigen Kosten über Bundes- und Landesmittel finanzierbar)

Bündelung von vielen Einzelmaßnahmen zu einem „Maßnahmenpaket“

Die Vielzahl der Ordnungs- und Baumaßnahmen führt zur Aufwertung des Gebietes

Einbindung der Öffentlichkeit über Beteiligungsgremien der Sanierung (z.B. Sanierungsbeirat oder Sanierungsforum)

### Welchen Handlungsbedarf gibt es im Gebiet Nördliche Innenstadt (Auswahl aus Maßnahmenkatalog der VU)?



### Was kann gefördert werden (Auswahl aus dem Sanierungsgebiet)?



Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen

Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen

Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen

Modernisierung/ Instandsetzung von Gebäuden u.a. Gemeinbedarfseinrichtungen

Straßen/Fuß-Radwege

Plätze, Grünanlagen

öffentliche Stellplätze

### Kosten?



Gesamtkosten  
rd. 32,5 Mio. €

Fördermittel Bund und Land  
16,8 Mio. €  
(ca. 57% der Gesamtkosten)

Eigenanteil Stadt  
8,41 Mio. €

Ausgleichsbeträge Eigentümer  
(Annahme 10 €/m<sup>2</sup>)  
rd. 1,85 Mio. €

davon förderfähig:  
rd. 27,08 Mio. €

### Zeitplan?



März/April 2021  
Ämterbeteiligung  
TÖB Beteiligung

01.06.2021  
Antrag Aufnahme in die  
Städtebauförderung  
  
Herbst/Winter 2021/2022  
Antragsprüfung durch MU  
  
Herbst 2022  
Entscheidung Aufnahme

ca. Frühling 2023  
Beschluss einer  
Sanierungssatzung

nach Pressemitteilung zur  
Aufnahme und förmlicher  
Festlegung: Beginn der Um-  
setzung von Maßnahmen  
möglich (frühestens ca.  
Herbst 2023)



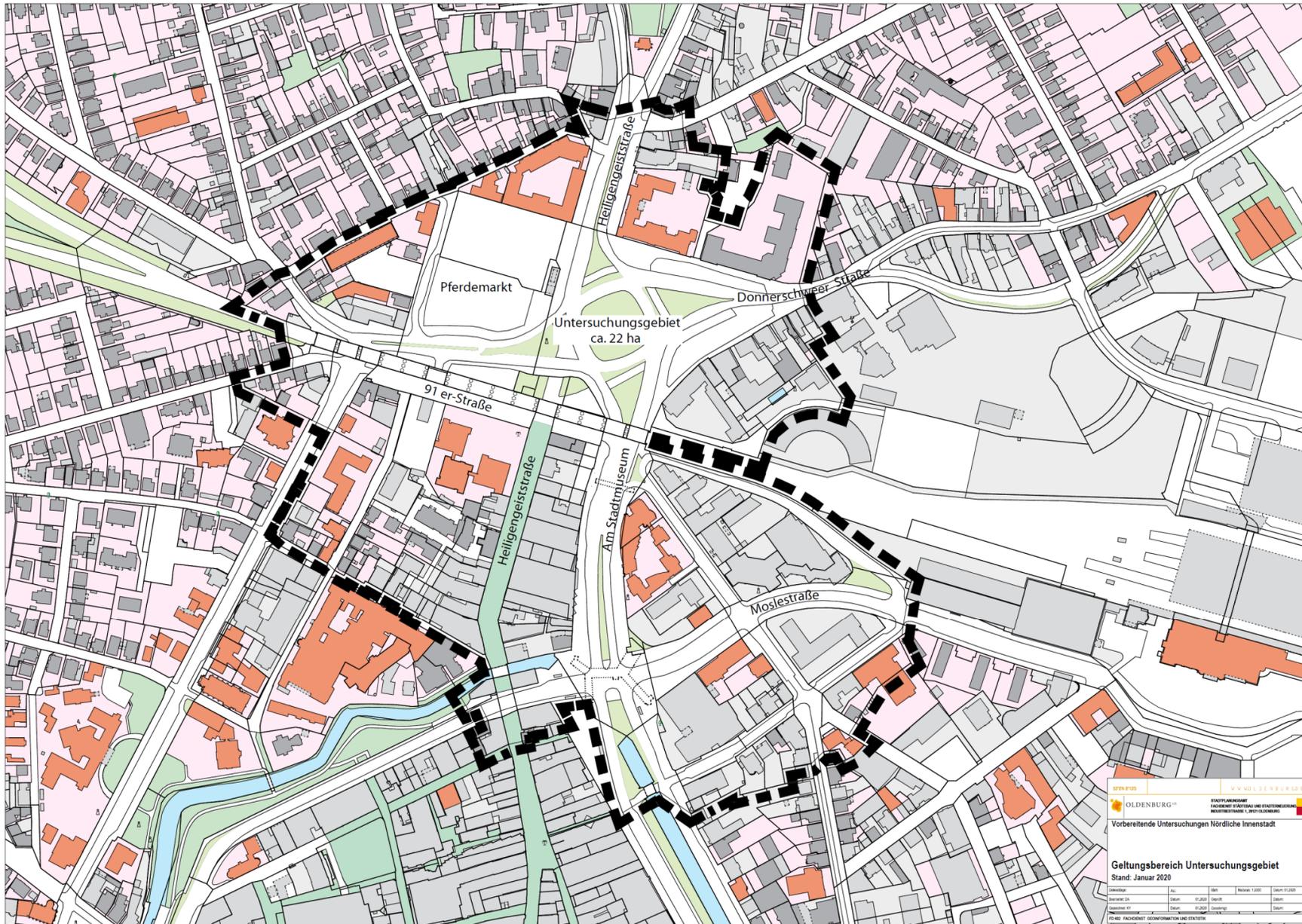
Adobe  
Acrobat-Dokument



# Zusammenfassung der Ergebnisse der VU/ des ISEK



# Geltungsbereich Untersuchungsgebiet





## Anlass

Der Rat der Stadt Oldenburg hat am 24.02.2020 die Einleitung Vorbereitender Untersuchungen gem. § 141 BauGB für einen Teilbereich der nördlichen Innenstadt sowie die Erarbeitung des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes beschlossen.

Anlässe hierfür waren u.a.:

- Teilweise fehlende städtebauliche Ordnung in Teilen des Untersuchungsgebietes und sukzessiver Funktionsverlust in der Heiligengeiststraße
- Verschärfung der Situation für Einzelhandel, Gastronomie, Hotels und Kultur durch Covid-19-Pandemie
- Unzureichend ausgebildete Wegebeziehungen (Fuß- und Radverkehr) in der nördlichen Innenstadt
- Konzentration unterschiedlicher Bauprojekte in der nördlichen Innenstadt
- Brachfläche des ehemaligen Finanzamtes in der 91er Straße
- Überdimensionierte Verkehrsanlagen für den motorisierten Verkehr (Pferdemarkt)

→ **Antrag auf Aufnahme in Städtebauförderung**

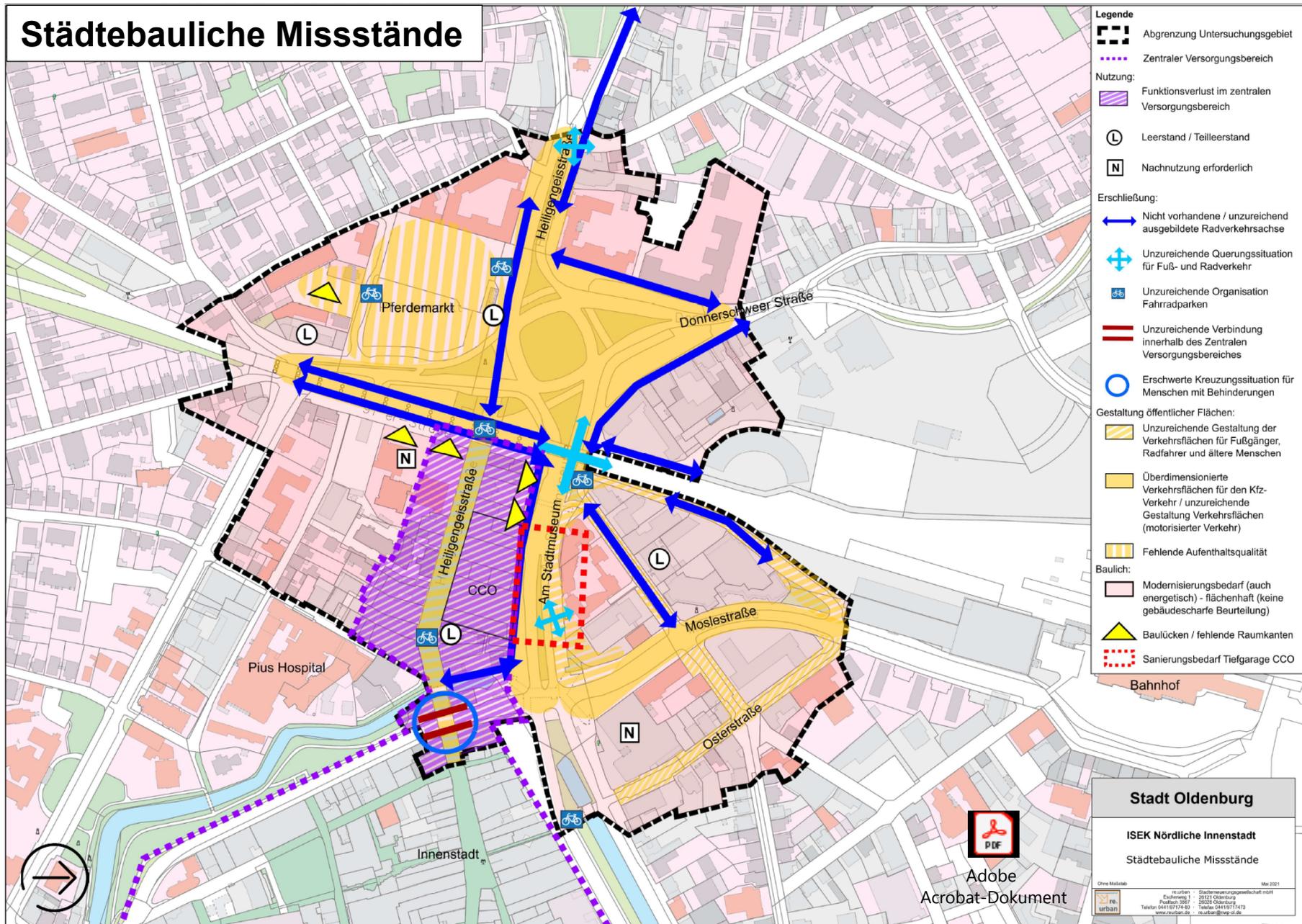


## Anlass

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) & Vorbereitende Untersuchungen (VU) „Nördliche Innenstadt“:

- Grundlage für die Bewerbung auf Aufnahme in die Städtebauförderung (ISEK)
- Vorbereitende Untersuchungen: erforderlich für den späteren Beschluss einer Sanierungssatzung (gem. § 141 BauGB)
- Inhalt und Funktion: Begründung des Antrages auf Aufnahme in die Städtebauförderung/Darstellung des Bestandes, der städtebaulichen Missstände, des Erneuerungskonzeptes, möglicher Maßnahmen und der Kosten
- Antragstellung zum 1.6.2021
- Aufnahme in das Förderprogramm im Herbst 2022

# Städtebauliche Missstände



Im Untersuchungsgebiet wurden u.a. folgende städtebaulichen **Missstände** festgestellt:

- Funktionsverlust im zentralen Versorgungsbereich (ZVB) (Heiligengeiststraße)
- (Teil)Leerstände bzw. erforderliche Nachnutzungen (z.B. ehemaliges Finanzamt)
- Unzureichende Verbindung innerhalb des ZVB und erschwerte Kreuzungssituation für Menschen mit Behinderungen (z.B. Heiligengeiststraße/Heiligengeistwall)
- Nicht vorhandene/unzureichend ausgebildete Radverkehrsachsen/unzureichende Organisation Fahrradparken (z.B. 91er-Straße)
- Unzureichende Querungssituationen für Fuß- und Radverkehr (z.B. nördliche Heiligengeiststraße im Mündungsbereich Alexanderstraße - Nadorster Straße -Pferdemarkt)
- Unzureichende Gestaltung der Verkehrsflächen für Fußgänger, Radfahrer und ältere Menschen und überdimensionierte Verkehrsflächen für den Kfz-Verkehr (z.B. Pferdemarkt)



Im Untersuchungsgebiet wurden u.a. folgende städtebaulichen Missstände festgestellt:

- Fehlende Aufenthaltsqualität (z.B. im Bereich Stadtmuseum / westlicher Pferdemarkt)
- Sanierungsbedarf Tiefgarage CCO
- Baulücken/fehlende Raumkanten (z.B. 91er-Straße / Am Stadtmuseum)
- Modernisierungsbedarf (insbesondere hinsichtlich energetischer Sanierung)

## Städtebauliche Missstände:



Raiffeisenstraße: Fehlende Aufenthaltsqualität im Straßenraum



Fehlende Aufenthaltsqualität im Bereich Stadtmuseum



Sanierungsbedarf Tiefgarage CCO



Heiligengeiststraße: Fehlende Aufenthaltsqualität / Funktionsverlust



Kiosk / Imbiss Pferdemarkt: (Teil)Leerstand / erforderliche Nachnutzung



Ehemaliges Finanzamt: Leerstand / erforderliche Nachnutzung

## Städtebauliche Missstände:



Nördliche Heiligengeiststraße:  
Unzureichende Querungssituation für den Fuß- und Radverkehr



Bundesbahnweg: Angstraum und unzureichend ausgebildete Radverkehrsachsen



Heiligengeiststraße: Unzureichende Organisation Fahrradparken



Unzureichende Verbindung innerhalb des ZVB / erschwerte Kreuzungssituation



Westlicher Pferdemarkt: Fehlende Aufenthaltsqualität

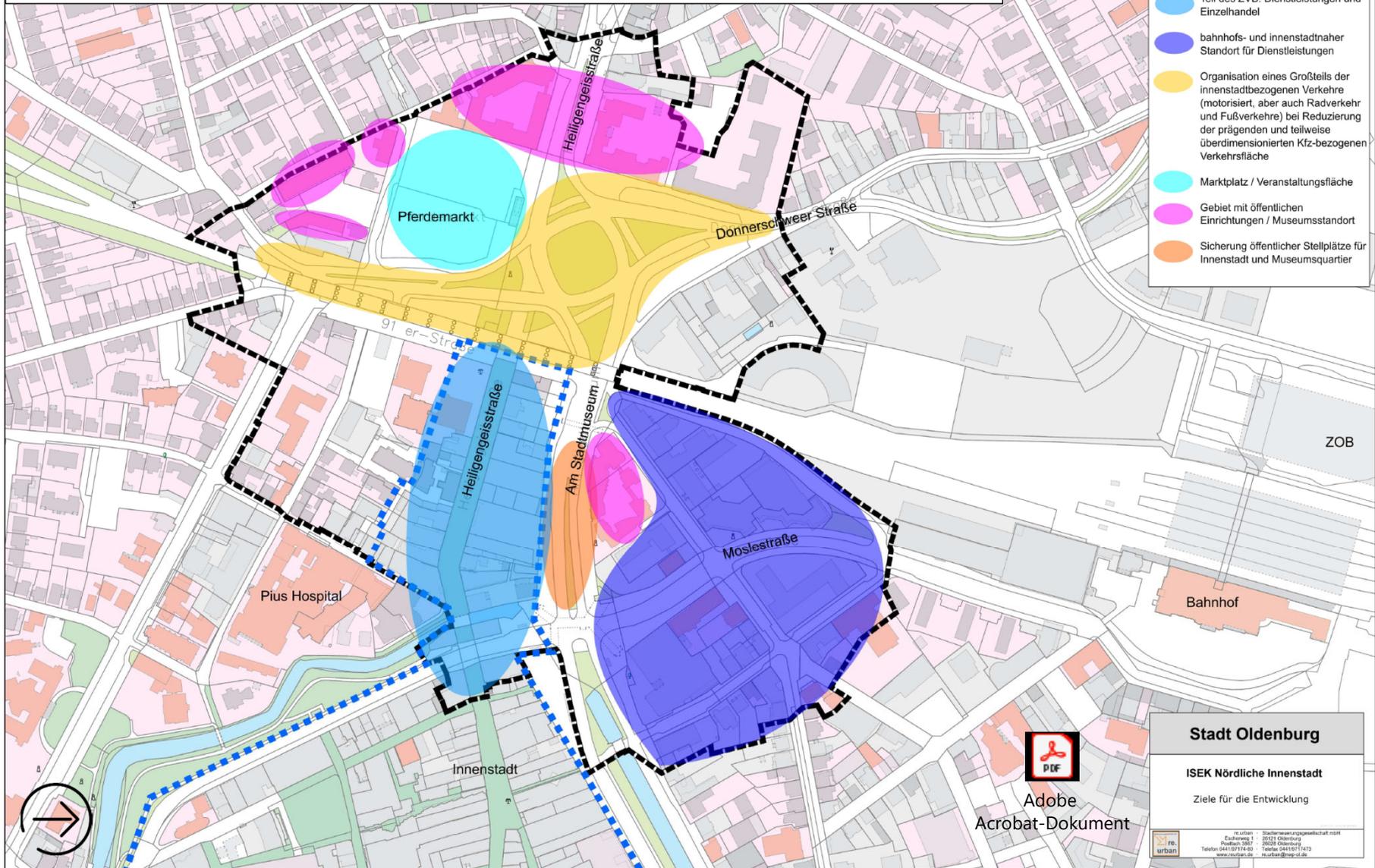


Pferdemarkt-Kreisel: Überdimensionierte und unzureichend gestaltete Verkehrsflächen für den Kfz-Verkehr





# Ziele für die Entwicklung des Untersuchungsgebietes – Nutzungsstrukturen





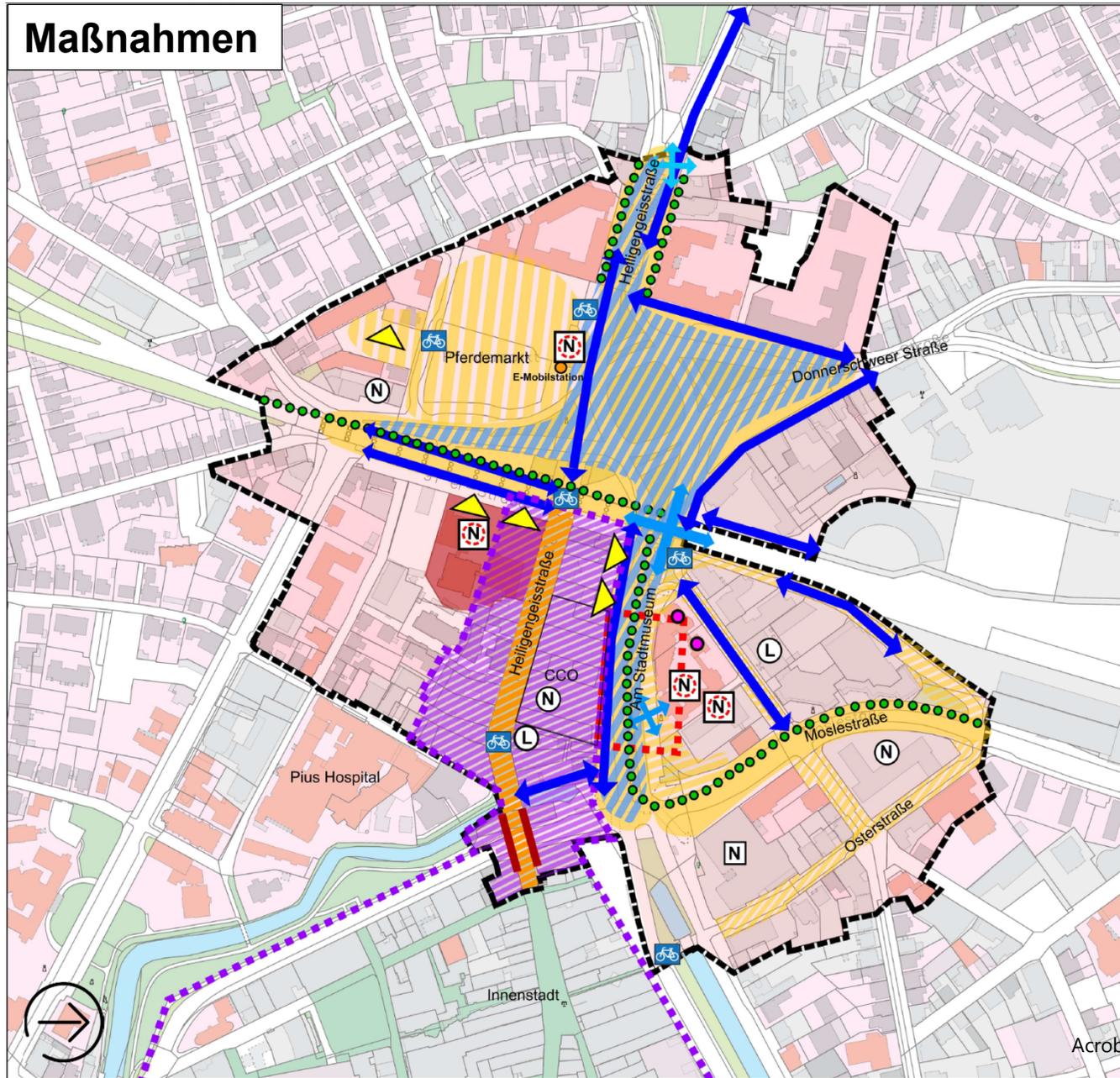
Ziel der Erneuerung ist die Stärkung der Teilbereiche des Untersuchungsgebietes in ihren bereits bisher übernommenen Funktionen als:

- ... Teil des Zentralen Versorgungsbereiches (Heiligengeiststraße) (*derzeitiger Stand; ggf. neue Diskussion falls der ZVB im Zuge der Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes infrage gestellt werden sollte*)
- ... Gebiet mit öffentlichen Einrichtungen/Museumsstandort (im Bereich Stadtmuseum/Horst-Janssen-Museum und Pferdemarkt)
- ... bahnhofs- und innenstadtnaher Standort für Dienstleistungen (im Bereich Moslestraße)
- ... Gebiet, in dem ein erheblicher Teil der innenstadtbezogenen Verkehre (motorisiert aber auch Radverkehr und Fußgängerverkehre) abgewickelt werden (im Bereich Pferdemarkt)

Zudem soll der **Pferdemarkt** eine **stärkere Funktion als Marktplatz und Veranstaltungsfläche** einnehmen (deutliche Reduzierung der bisher prägenden und teilweise überdimensionierten Kfz-bezogenen Verkehrsflächen).



# Maßnahmen



- Legende**
- Abgrenzung Untersuchungsgebiet
  - Zentraler Versorgungsbereich
  - Nutzung:**
    - Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches
    - Nachnutzung Leerstand / Teilleerstand
    - Nachnutzung erforderlich
    - Nachnutzung bekannt:  
CCO: Coworking Space, Möbel Rosenbohm: Eventgastronomie, Kiosk Pferdemarkt: Teilweise wieder Nutzung als Kiosk (kurzfristig), GVO: weiterhin Dienstleistungsnutzung mit geringem Anteil Wohnen
    - Neubau vorgesehen
    - Prüfbedarf: Ansiedlung großflächiger zentrenrelevanter Einzelhandel
  - Erschließung:**
    - Verbesserung der Führung des Radverkehrs
    - Querungssituation für Fuß- und Radverkehr verbessern
    - Organisation Fahrradparken
    - Verbindung innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches verbessern (auch im Hinblick auf Barrierefreiheit)
  - Gestaltung öffentlicher Flächen:**
    - Gestaltung der Verkehrsflächen für Fußgänger und Radfahrer
    - Gestaltung Verkehrsflächen (motorisierter Verkehr)
    - Prüfbedarf: Neuordnung Verkehrsknoten Pferdemarkt - Reduzierung der prägenden und überdimensionierten Kfz-bezogenen Verkehrsflächen
    - Aufwertung: Aufenthaltsqualität schaffen
    - Begrünung (Prüfbedarf)
    - Ausbildung der Identität in der Heiligengeiststraße
  - Baulich:**
    - Modernisierung (auch energetisch) - flächenhaft (keine gebäudescharfe Beurteilung)
    - Baulücken / fehlende Raumkanten schließen
    - Komplettsanierung Tiefgarage CCO
    - Modernisierung Gemeinbedarfseinrichtung
  - Die Errichtung weiterer Standorte für Carsharing ist zu prüfen



Adobe Acrobat-Dokument

**Stadt Oldenburg**

**ISEK Nördliche Innenstadt**

Maßnahmen

Orts-Maßstab: Stand: März 2021

© urban - Stadtentwicklungsgesellschaft mbH  
Euphraten 1 26121 Oldenburg  
Postfach 288 26121 Oldenburg  
Telefon 0441/97174-50 Telefax 0441/97174-75  
www.urban.de urban@urban.de



# Liste der Erschließungsmaßnahmen

- Bundesbahnweg
- Straßenraum Am Stadtmuseum
- Heiligengeiststraße
- Verbindung zum restlichen ZVB
- Moslestraße
- öffentlicher Raum Am Stadtmuseum
- Raiffeisenstraße
- Neustrukturierung /Aufwertung Osterstraße
- Durchwegung und Anknüpfung (Fuß- und Radverkehr) an zentrale Erschließungsachse EWE-Areal zwischen ZOB/Willy-Brandt-Platz und Pferdemarkt
- öffentlicher Raum Nördlicher Pferdemarkt
- öffentlicher Raum Südlicher Pferdemarkt
- öffentlicher Raum Parkplatz Exerzierhalle
- Neuordnung Verkehrsknoten Pferdemarkt
- Wegeverbindung entlang der Haaren
- Maßnahmen zur Verbesserung der Führung des Radverkehrs



## Schwerpunkt der geplanten Sanierungsmaßnahme „Nördliche Innenstadt“

- Gestaltung der Verkehrsflächen



## Schwerpunkt der geplanten Sanierungsmaßnahme „Nördliche Innenstadt“

- Aufwertung des öffentlichen Raumes inklusive der öffentlichen Gebäude
- Stärkung/Verbesserung der Bedingungen für den Fuß- und Radverkehr



## Schwerpunkt der geplanten Sanierungsmaßnahme „Nördliche Innenstadt“

- Nachnutzung für vorhandene und absehbare Leerstände
- Stärkung des Wohnens in der Innenstadt





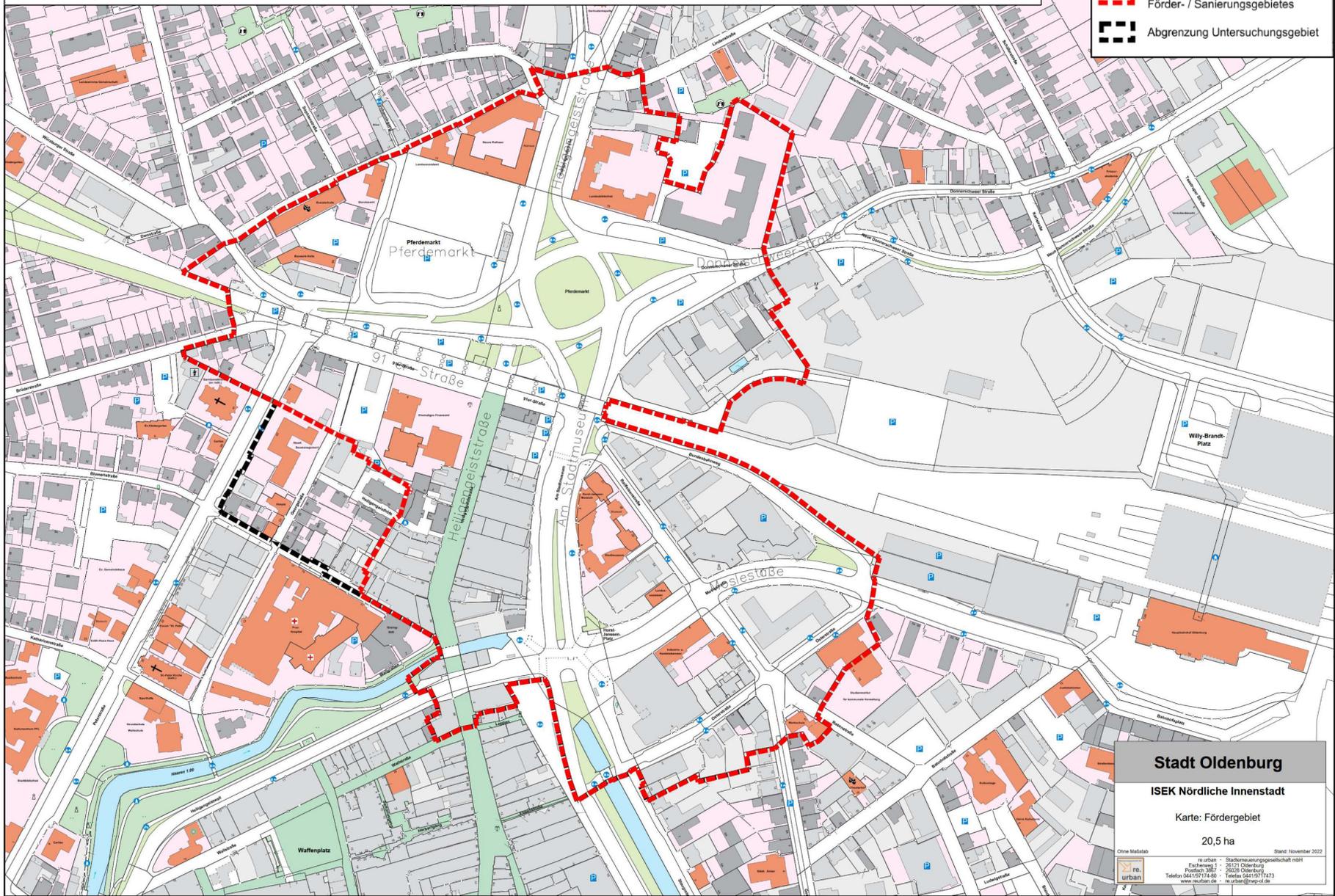
|   | <b>Gesamtkosten (€)</b> | <b>förderfähige Kosten (€)</b> |
|---|-------------------------|--------------------------------|
| Vorbereitung der Sanierung (Öffentlichkeitsarbeit, Planung / Gutachten, Sanierungsbeauftragter,...) | 420.000,00              | 395.000,00                     |
| Umgestaltung von Straßen / Wegen / Plätzen  | 15.346.500,00           | 15.346.500,00                  |
| Baumaßnahmen  |                         |                                |
| - Ansatz für private Modernisierungen   | 1.500.000,00            | 600.000,00                     |
| - Ansatz für TG CCO   | 13.400.000,00           | 4.000.000,00                   |
|   |                         |                                |
| <b>Summe Kosten</b>   | <b>30.666.500,00</b>    | <b>20.341.500,00</b>           |
|   |                         |                                |
| <b>Ansatz Einnahmen</b>   |                         | 1.850.000,00                   |
|   |                         |                                |
| <b>nicht durch Einnahmen gedeckte Kosten</b>  |                         | <b>18.491.500,00</b>           |
|   |                         |                                |
| bei Bund und Land beantragt   |                         | 12.327.666,67                  |
| Eigenanteil der Stadt (1/3)   |                         | 6.163.833,33                   |



# Vorschlag zur Abgrenzung des Förder-/Sanierungsgebietes

**Legende**

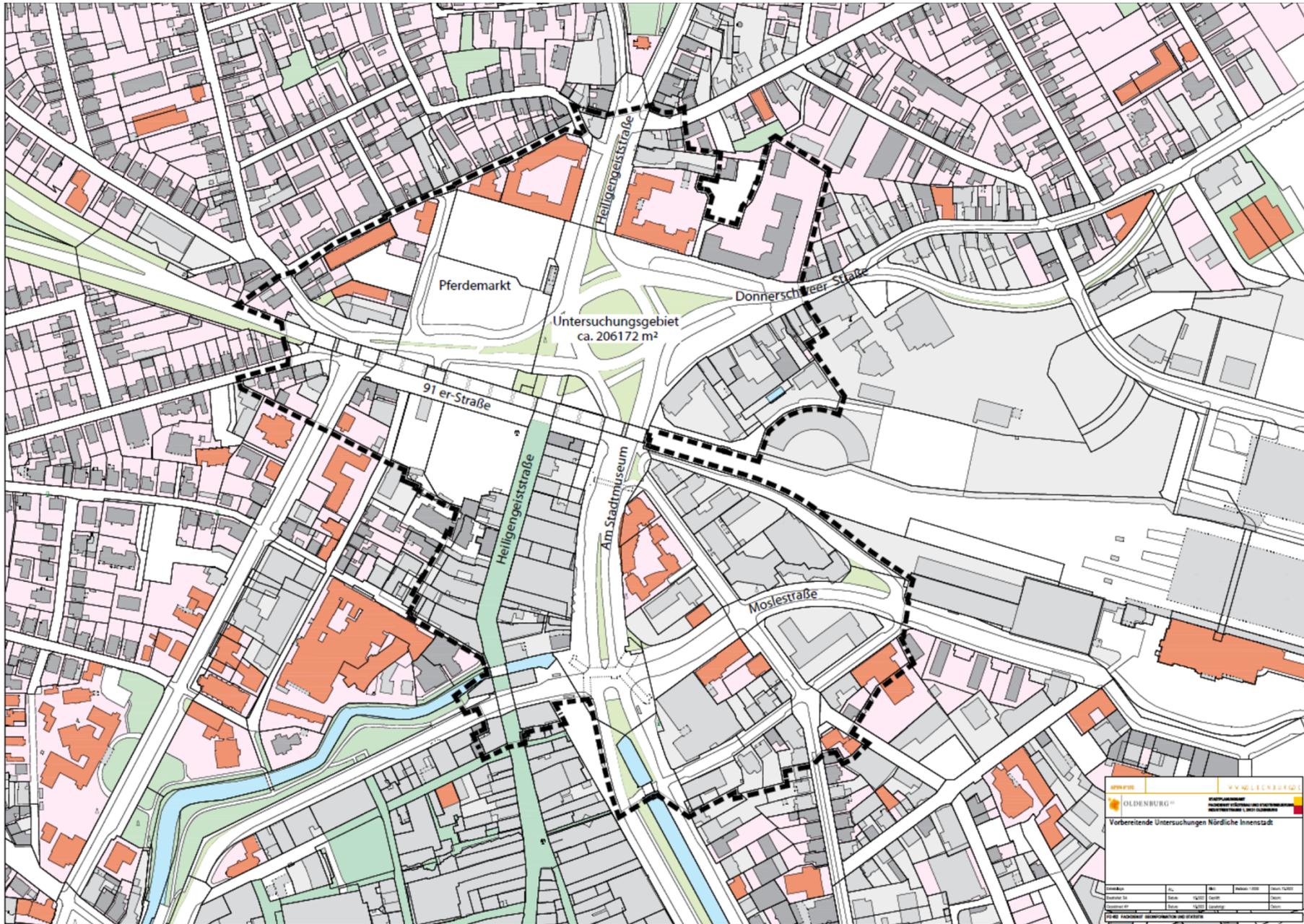
- Vorschlag zu Abgrenzung des Förder- / Sanierungsgebietes
- Abgrenzung Untersuchungsgebiet



**Stadt Oldenburg**  
**ISEK Nördliche Innenstadt**  
Karte: Fördergebiet  
20,5 ha  
Stand: November 2022

ohne Maßstab

|                       |                                   |
|-----------------------|-----------------------------------|
| re urban              | Stadterneuerungs-gesellschaft mbH |
| Eschweg 7             | 26121 Oldenburg                   |
| Hofbuch 38/7          | 26188 Oldenburg                   |
| Telefon 0441 97174-80 | Telefax 0441 97174-73             |
| www.reurban.de        | re.urban@stov.de                  |





- Auswirkungen auf die Liegenschaften von Eigentümerinnen und Eigentümer

## Sanierungsgebiet nach §142 BauGB

- Gebietsfestlegung durch Ratsbeschluss
- Sanierungsvermerk ins Grundbuch
- Genehmigungspflichten:
  - Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen (gem. §14 Abs.1 BauGB)
  - Bauliche Maßnahmen, Veräußerung, Teilung, Baulast, Grundschuldbestellung (gem. §144 BauGB)
- Versagung von Genehmigungen nur, wenn Sanierungsziele behindert werden
- Kaufpreisprüfung: Verkehrswert als Basis
- Vorkaufsrecht der Kommune
- Möglichkeiten der erhöhten steuerlichen Abschreibung von Investitionen in Gebäude
- Erhebung von Ausgleichsbeträgen



## Steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten im Sanierungsgebiet

- Für Eigentümerinnen und Eigentümer von Grundstücken in Sanierungsgebieten besteht die Möglichkeit, erhöhte steuerliche Abschreibungen im Sinne des §7h/10f EStG in Anspruch zu nehmen. Einzelheiten klären Sie bitte mit Ihrem Steuerbüro.
- Dazu ist **vor** Maßnahmenbeginn ein schriftlicher Vertrag mit der Stadt zu schließen.
- Vermietete Wohngebäude und Gewerbeeinheiten (7h EStG):
  - steuerliche Abschreibung zu 100% in den nächsten 12 Jahren
- Vermietete Baudenkmale (7i EStG)
  - erhöhte Abschreibung der Herstellungskosten für Baumaßnahmen, die insbes. zur sinnvollen Nutzung des Gebäudes erforderlich sind. Dauer und Höhe vgl. §7h EStG
- Aufwendungen für selbstgenutzte Wohngebäude oder Baudenkmale können gem. §10f EStG wie Sonderausgaben zu 9% pro Jahr für maximal 10 Jahre geltend gemacht werden = 90% in 10 Jahren

## Sanierungsvermerk

- Der Sanierungsvermerk muss gemäß §143 Abs 2 BauGB eingetragen werden. Er hat nur hinweisenden Charakter und wird nach Aufhebung der Sanierungssatzung gelöscht.

## Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge (gem. § 144, 145 Baugesetzbuch)

- Wertsteigernde Veränderungen am Grundstück und baulichen Anlagen
  - Schuldrechtliche Vereinbarungen und Verträge (z.B. Miet-/Pachtverträge) auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr)
  - Rechtsgeschäftliche Veräußerungen (Kaufvertrag)
  - Belastungen von Grundstücken/Wohneigentum
  - Begründung, Änderung und Aufhebung von Baulasten
  - Veränderungen der Grundstücksgrenzen
- Begründung: Vermeidung der Erschwerung oder Verminderung der Sanierung

**Genehmigungsanträge sind an die Sanierungsstelle zu richten**

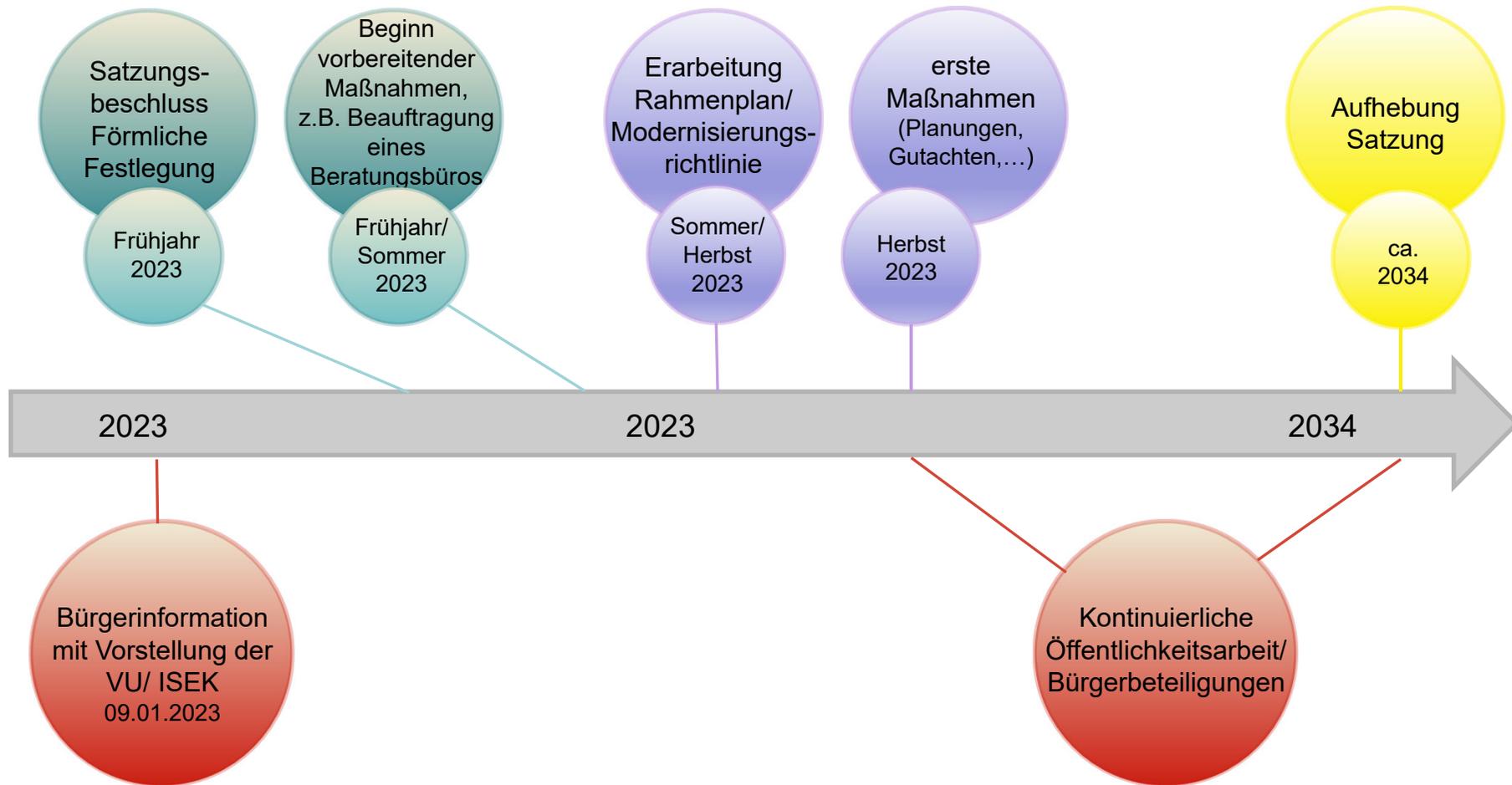
## Ausgleichsbeträge

- Im Sanierungsgebiet nach §142 BauGB keine Erschließungsbeiträge/ Straßenausbaubeiträge - aber: Erhebung von Ausgleichsbeträgen
- §154 BauGB Ausgleichsbetrag des Eigentümers/ der Eigentümerin
  - (1) Der Eigentümer/ die Eigentümerin eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks hat zur Finanzierung der Sanierung an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten, der der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwerts seines Grundstücks entspricht [...]
  - Grundstückseigentümer/Grundstückseigentümerinnen, die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung erzielen, können gezahlte Ausgleichsbeträge ggf. steuerlich geltend machen. Genaue Auskunft erteilt das Steuerbüro.



- **Ausblick**

## Ausblick Sanierungsgebiet Nördliche Innenstadt





- Kontinuierliche Öffentlichkeitsarbeit und Bürgerbeteiligung

regelmäßig von der Verwaltung geleiteter  
Infotermin ca. 4x/Jahr  
(Runder Tisch / Arbeitskreis)



- Fragen



- Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit