



## Sanierungsgebiet Nördliche Innenstadt (NI)

**Protokoll der Bürgerversammlung zur Vorstellung der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen und des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes am 9. Januar 2023;**

**Beginn 19 Uhr, Ende 20:30 Uhr**

**Ort: Amt für Finanzen und Controlling, Großer Sitzungssaal, Industriestraße 1 d, 26121 Oldenburg**

### **Anwesend:**

#### **Verwaltung der Stadt Oldenburg:**

Markus Löwer, Leiter Stadtplanungsamt

Eike Schnitker, Leiter Fachdienst Städtebau und Stadterneuerung

Elke Dannemann, Fachdienst Städtebau und Stadterneuerung

Jana Bruns, Fachdienst Städtebau und Stadterneuerung

Annette Meyers, Leiterin Amt für Verkehr und Straßenbau

Dr. Norbert Korallus, Leiter Amt für Klimaschutz und Mobilität

Jan Bernath, Leiter Fachdienst Tiefbau

#### **Planungsbüro re.urban:**

Karen Strack

Sönke Schmacker

#### **Zuhörerschaft:**

Etwa 50 Bürgerinnen und Bürger, darunter auch Vertreterinnen und Vertreter aus Politik, Bürgervereinen, Werbegemeinschaft und anderen Interessenvertretungen.

#### **Tagesordnung:**

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



## 1) Begrüßung

Herr Löwer eröffnet die Bürgerversammlung um 19 Uhr, begrüßt die Anwesenden, stellt die Vertreterinnen und Vertreter der Stadt vor und führt kurz inhaltlich in das Thema der geplanten Sanierung „Nördliche Innenstadt“ ein.

## 2) Verfahrensstand

Herr Schnitker begrüßt ebenfalls die Anwesenden und erläutert anschließend die Gründe, warum der Bereich der Nördlichen Innenstadt für die Erarbeitung der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) in Verbindung mit einem integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) als Grundlage für die Ausweisung eines Sanierungsgebietes ausgewählt wurde. Dies sind zum einen die vielen aktuellen Bauprojekte (unter anderem Stadtmuseum, Öffentliche Versicherung Oldenburg) und andererseits die vielen vorhandenen städtebaulichen Mängel und Missstände. Der öffentliche Raum ist hier derzeit vor allem von der einseitig auf den Kraftfahrzeugverkehr ausgerichteten Planungskultur der 1960er Jahre geprägt, es fehlen unter anderem Angebote für andere Mobilitätsformen, Aufenthaltsorte und nutzbare Grünstrukturen.

Am 24. Februar 2020 hat der Rat der Stadt Oldenburg die Erstellung der VU und des ISEK beschlossen. Im Rahmen der Erarbeitung der VU und des ISEK wurden die entsprechenden Fachämter sowie die Träger öffentlicher Belange (TÖB) beteiligt. Nachdem der Rat der Stadt Oldenburg mit Beschluss vom 31. Mai 2021 seine Bereitschaft erklärt hat, den Kostenanteil der gemäß VU geschätzten Gesamtfördersumme in Höhe von einem Drittel zu übernehmen (siehe auch unter Punkt 4), wurden die Unterlagen fristgerecht zum 1. Juni 2021 beim Ministerium eingereicht. Die Bereisung des Gebietes mit dem Ministerium erfolgte im Sommer 2022. Im November 2022 wurde dann der Bescheid zur Aufnahme des Gebietes „Nördliche Innenstadt“ übersandt.

## 3) Förderprogramm

Frau Dannemann erläutert das Förderprogramm „Lebendige Zentren“. Sie weist ausdrücklich darauf hin, dass nur innerhalb des festgelegten Gebietes Vorhaben gefördert werden können sowie darauf, dass andere Fördermittel (Beispiel KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau), BEG-Mittel (Bundesförderung für effiziente Gebäude)) vorrangig einzusetzen sind. Grundsätzlich unterliegt jeder Förderantrag einer Einzelfallprüfung. Ein Anspruch auf Förderung besteht nicht.

Herr Schnitker erläutert die Gründe, warum sich eine Sanierung lohnt sowie die vorläufig geplanten Kosten der Maßnahme.

## 4) Zusammenfassung der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) und des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK)

Herr Schmacker vom Büro re.urban stellt die Abgrenzung des Untersuchungsgebietes sowie die Inhalte der VU und des ISEK dar.

Im Weiteren erläutert Herr Schmacker die Ziele für die Entwicklung des Sanierungsgebietes. Der zentrale Versorgungsbereich an der Heiligengeiststraße soll gestärkt werden, Dienstleistungen, Museumsnutzung sowie die Organisation des

Verkehrs am und auf dem Pferdemarkt sind zentrale Themen der Sanierung. Der Pferdemarkt soll weiterhin verschiedenen Nutzungsansprüchen aber mit gegenüber heute gesteigerter Aufenthaltsqualität zur Verfügung stehen.

Frau Strack von re.urban stellt die geplanten Maßnahmen vor. Der Schwerpunkt liegt im Bereich des öffentlichen Raumes. Es besteht ein Prüfbedarf, inwieweit die derzeit vorhandenen Flächen für den motorisierten Verkehr Bestand haben sollen. Der öffentliche Raum soll attraktiver gestaltet und die Verbesserung der Fahrradabstellflächen in den Fokus gerückt werden. Eine Verbindung der verschiedenen Teilbereiche und die Nachnutzung von Flächen und Gebäuden sowie das Schließen von Baulücken ist wünschenswert.

Die Gesamtkosten betragen schätzungsweise 30 Millionen Euro, von denen 20 Millionen förderfähige Kosten sind. Nach Abzug der Einnahmen durch Ausgleichsbeträge verbleibt eine Summe von 18 Millionen Euro, von der die Stadt Oldenburg ein Drittel der Kosten zu tragen hat. Die Kosten werden kontinuierlich fortgeschrieben, wobei der Gesamtkostenrahmen nach derzeitiger Planung unverändert bleibt.

## **5) Auswirkungen auf die Eigentümerinnen und Eigentümer**

Die Konsequenzen der Festlegung eines Sanierungsgebietes für die Eigentümerinnen und Eigentümer im Sanierungsgebiet werden von Frau Stack erläutert. Sie weist auf die Eintragung eines Vermerks im Grundbuch, das gemeindliche Vorkaufsrecht für Grundstücke im Sanierungsgebiet, die Möglichkeit der erhöhten steuerlichen Abschreibung für Gebäudemodernisierung, die Erhebung von Ausgleichsbeträgen und die Genehmigungspflicht von Bauvorhaben im Sanierungsgebiet hin.

## **6) Ausblick**

Herr Schnitker beschreibt die nun weiteren Schritte zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes sowie den anstehenden zeitlichen Ablauf. Es ist geplant, den Rat über die förmliche Festlegung in dessen Sitzung am 27. Februar 2023 beschließen zu lassen. Die Unterlagen werden derzeit vorbereitet.

## **7) Fragen**

1. Warum wurde der Bereich zwischen Peterstraße und Heiligengeiststraße aus dem Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes herausgenommen?

*Die VU sieht hier kein Potenzial für weitere Maßnahmen außer privater Modernisierungen.*

2. Wie ist zukünftig die Anwendung des gemeindlichen Vorkaufsrechtes geregelt?

*Es besteht ein grundsätzliches gemeindliches Vorkaufsrecht, das aber nur ausgeübt werden darf, wenn der Kauf des Grundstücks/des Gebäudes den Zielen der Sanierung dient.*

3. Ist im Kostenrahmen von circa 30 Millionen Euro auch eine mögliche Tiefgarage unter der Fläche des Pferdemarktes entsprechend einer Planung aus dem Jahr 1979 vorgesehen?

*Eine Tiefgarage unterhalb des Pferdemarktes ist derzeit in den Kosten nicht im Detail enthalten.*

4. Sind die Ausgaben für eine Querungshilfe im Bereich der Gertrudenspinne (Knotenpunkt Alexanderstraße/Nadorster Straße) in den Kosten für das Sanierungsgebiet „Nördliche Innenstadt“ (NI) oder im Sanierungsgebiet „Untere Nadorster Straße“ (UNS) eingeplant?

*Die Kosten zur Maßnahme „Querungshilfe“ werden je nach genauer Lage entweder im Sanierungsgebiet UNS oder im Sanierungsgebiet NI angesetzt.*

5. Ist der festgelegte Zeitraum für die Laufzeit des Sanierungsgebietes von 15 Jahren bindend und die Fördersumme begrenzt?

*Derzeit ist der Kostenrahmen gedeckelt. Eine Kostenrahmenerhöhung sowie eine Verlängerung der Laufzeit kann beim Ministerium unter Angabe einer Begründung beantragt werden.*

6. Sind die angegebenen 1,5 Millionen Euro für private Modernisierungsmaßnahmen ausreichend?

*Bei der derzeitigen Planung der Gesamtkosten handelt es sich um eine Annahme. Die Kosten sind im Verfahren nachsteuerbar.*

7. Welches Beteiligungsformat soll gewählt werden? Ist ein Sanierungsbeirat vorgesehen?

*Es wird in jedem Fall ein Beteiligungsgremium geben. Die Form wird noch festgelegt.*

8. Ist ein Grunderwerb von Grundstücken durch die Stadt förderfähig?

*Der Erwerb von Grundstücken durch die öffentliche Hand ist möglich und förderfähig. Gelder hierfür sind in der Kostenplanung vorgesehen.*

9. Ist die Laufzeit des Sanierungsgebietes im Hinblick auf die erheblichen Änderungen im Verkehrsablauf zu kurz bemessen.

*Es besteht die Möglichkeit für die Verlängerung der Laufzeit auf Antrag.*

10. Wird bei der Umplanung/Umgestaltung der Fläche des Pferdemarktes der weiterhin stattfindende Wochenmarkt berücksichtigt?

*Der Wochenmarkt wird im Planungsprozess berücksichtigt.*

11. Aus welchem Grund wurde der Lappan aus dem Sanierungsgebiet ausgespart?

*Die Grundsanierung des Lappans und der Bussteige erfolgte erst im Jahr 2008.*

Herr Schnitker bedankt sich bei allen Anwesenden und beendet die Sitzung um 20.30 Uhr.

Schnitker  
(Fachdienstleiter)

Bruns  
(Protokollführerin)