

SANIERUNGSGEBIET KREYENBRÜCK-NORD

Rahmenplanung



Beschlussfassung des Rates vom 24.06.2013

Inhaltsverzeichnis

1	Einführung	4
1.1	Aufgabe und Inhalte des Rahmenplanes.....	4
1.2	Beteiligung der Betroffenen	7
2	Leitlinie zur Wohnungsentwicklung	9
2.1	Aktuelle Situation.....	9
2.1.1	Wohnungsangebot und Leerstand	9
2.1.2	Eigentumsstruktur	10
2.1.3	Wohnsituation migrantischer Haushalte	10
2.1.4	Derzeitige Funktion des Sanierungsgebietes als Wohnstandort	11
2.1.5	Situation am Mietwohnungsmarkt in der Stadt Oldenburg	13
2.2	Leitlinie zur Wohnungsentwicklung.....	15
2.2.1	Funktion des Gebietes im Kontext des städtischen Wohnungsmarktes	17
2.2.2	Zusammenfassung.....	19
2.3	Modernisierungsrichtlinie	20
3	Städtebauliche Leitlinie (Städtebau, Verkehr, Freiraum)	27
3.1	Ausgangssituation	27
3.1.1	Gebietsabgrenzung	27
3.1.2	Städtebauliche Situation.....	27
3.2	Handlungsbedarf und Erneuerungskonzept	33
3.2.1	(Bauliche) Nutzung.....	34
3.2.2	Verkehr - Straßen und Wege.....	36
3.2.3	ÖPNV	40
3.2.4	Parken	42
3.2.5	Plätze - Treff-, Kommunikations- und Ruheorte	42
3.2.6	Spiel- und Freiflächen	45
3.2.7	Privates Wohnumfeld	47
3.2.8	Entwicklung untergenutzter Flächen	48
3.2.9	Gemeinbedarfseinrichtungen	49
3.2.10	Zusammenfassung: Entwicklungsbereiche	50
4	Leitlinie „Soziale Entwicklung“	51
4.1	Soziale Situation.....	51
4.1.1	Bevölkerungszahl und -entwicklung	51
4.1.2	Altersstruktur	54
4.1.3	Nichtdeutsche Bewohner.....	56
4.1.4	Ökonomische Problemlagen (Stand Vorbereitende Untersuchungen)	58
4.1.5	Räumliche Differenzierung der Situation	58
4.2	Konzept zur sozialen Entwicklung	59
4.2.1	Kinder und Jugendliche	60
4.2.2	Junge Erwachsene	61
4.2.3	Alleinerziehende (junge) Mütter und Väter	61
4.2.4	Migranten	62
4.2.5	Menschen ohne Arbeit/Ausbildung:.....	64
4.2.6	Menschen mit (Mobilitäts-)Einschränkungen.....	65
4.3	Maßnahmen zur Unterstützung der sozialen Stabilisierung	65
4.4	Akteure/Umsetzung	67
4.5	Beschäftigung und lokale Ökonomie	68
4.5.1	Situation	68
4.5.2	Entwicklungsziele	69
4.5.3	Handlungsbedarf	70
5	Maßnahmen- und Finanzübersicht	73

Pläne:

- Plan 1: Bestand Städtebau, Verkehr und Freiraum
- Plan 2: Maßnahmenübersicht Städtebau, Verkehr und Freiraum
- Plan 3: Einmündungsbereich An den Voßbergen/Sandkamp (Plan 3 a - Bestand, Plan 3 b - Erneuerungsvorschlag)
- Broschüre „Maßnahmenkatalog Wohnumfeld“

1 Einführung

1.1 Aufgabe und Inhalte des Rahmenplanes

Im vorliegenden Rahmenplan werden die Ziele und Maßnahmen für das Sanierungsgebiet Kreyenbrück-Nord (Abgrenzung vgl. Folgeseite) zusammengefasst dargestellt.

Aufgabe des Rahmenplanes ist es, die Leitlinien für die Stabilisierung und weitere Entwicklung des Plangebietes zu formulieren und Maßnahmenkomplexe vorzuschlagen. Es ist nicht seine Aufgabe, Maßnahmen im Detail zu beschreiben; dieses bleibt weiteren Planschritten vorbehalten.

Die Aussagen des Rahmenplanes haben die Funktion von Sanierungszielen. Deshalb ist auch ein Beschluss des Rates über den Rahmenplan erforderlich. Die Anträge auf Förderung von Sanierungsmaßnahmen müssen die beschlossenen Sanierungsziele berücksichtigen.

Der Rahmenplan umfasst:

- Leitlinie zur Wohnungsentwicklung

In ihr werden die Ziele für die Entwicklung der Wohnungsbestände und -gebäude im Sanierungsgebiet formuliert und Maßnahmen zur Zielerreichung (Modernisierungsrichtlinie) vorgeschlagen.

- Städtebauliche Leitlinie

In der Städtebaulichen Leitlinie werden Aussagen zu Zielen und Maßnahmen in den Bereichen Nutzung/Bebauung, Verkehr und Parken sowie Freiraum getroffen.

- Leitlinie „Soziale Entwicklung“

Die Leitlinie „Soziale Entwicklung“ formuliert Ziele und Maßnahmen für die soziale Entwicklung und Stabilisierung im Gebiet. Die formulierten Ziele und Maßnahmen sind mehrheitlich nicht unter Einsatz von Städtebaufördermitteln umsetzbar, werden im Sinne einer integrierten Betrachtung jedoch aufgenommen und dienen ggf. der Akquisition ergänzender Fördermittel im Verlauf der Sanierung.

Das Kapitel „Beschäftigung und lokale Ökonomie“ trägt der Situation Rechnung, dass im Sanierungsgebiet

- der Anteil an Empfängern von ALG II gegenüber dem städtischen Durchschnitt deutlich erhöht ist,
- es untergenutzte und von Umstrukturierung betroffene Gewerbeflächen im Sanierungsgebiet gibt,
- das Klinikum als großer Arbeitgeber im Stadtteil liegt.

Der Bedeutung des Themas „Arbeit“ in seinen unterschiedlichen Facetten für das Gebiet soll somit Rechnung getragen werden - auch wenn die Erfahrung zeigt, dass im Rahmen einer Sanierung nur sehr bedingt Einfluss genommen werden kann. Es gilt auch für dieses Themenfeld, dass mögliche Maßnahmen mehrheitlich nicht durch den Einsatz von Städtebaufördermitteln umsetzbar sind (ggf. durch ergänzende Förderprogramme).

- Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht

Die Darstellung bildet einen Vorschlag zum Einsatz der Fördermittel zur Umsetzung der diskutierten Maßnahmen ab.

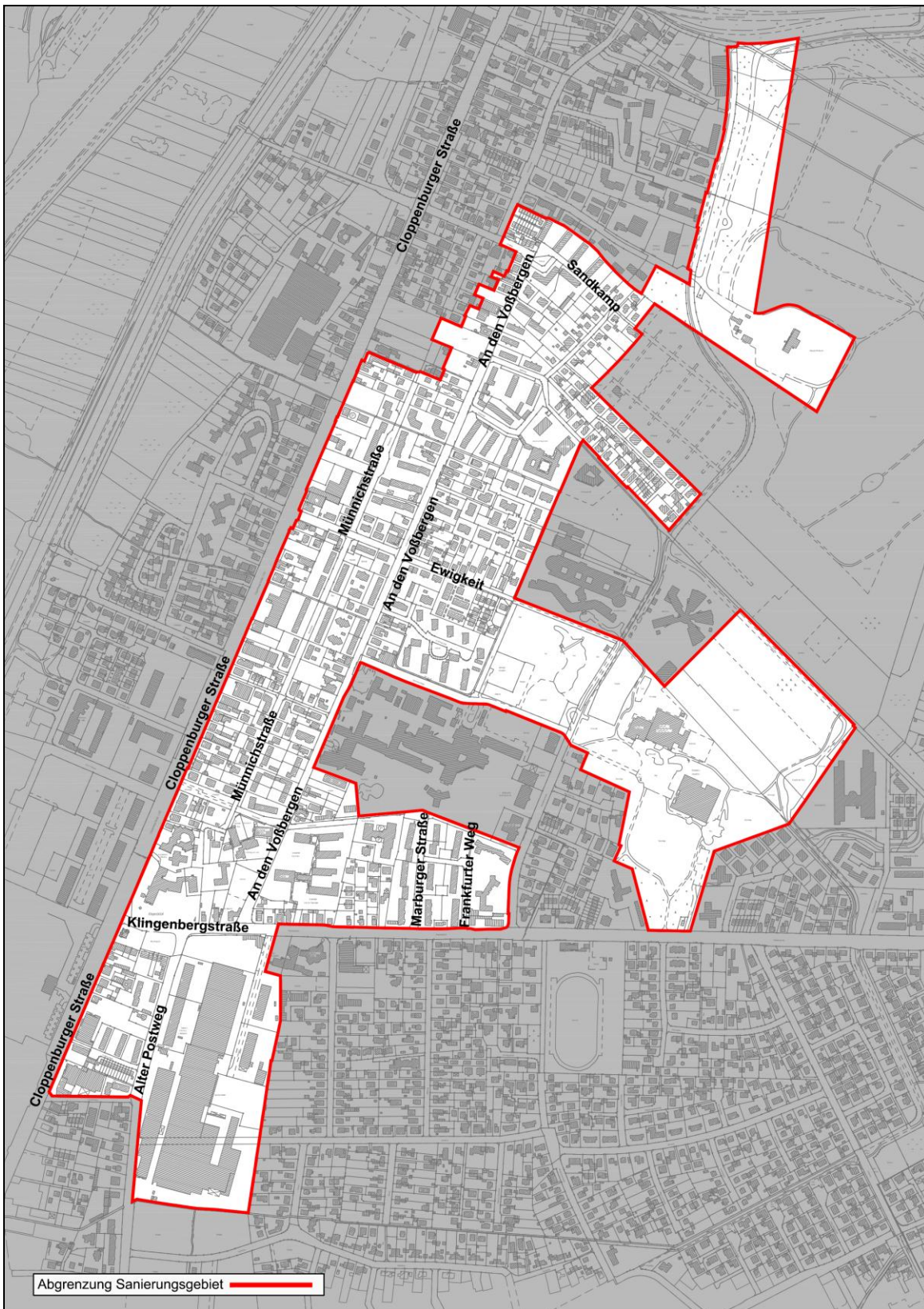
Ziel der Rahmenplanung ist es, die Entwicklung des Gebietes umfassend darzustellen - die im folgenden vorgeschlagenen Maßnahmen umfassen daher auch Maßnahmen, die nicht mit Mitteln der Sanierung/Städtebauförderung umgesetzt werden können (dies betrifft insbesondere Maßnahmen der sozialen Entwicklung, aber auch der Entwicklung des Wohnens und der städtebaulichen Entwicklung).

- Inklusion

Als Querschnittsziel wird im Rahmen der Sanierung das Ziel der Inklusion verfolgt; dies bedeutet z. B. in den einzelnen Themenfeldern, dass

- die Neugestaltung von Verkehrsräumen barrierefrei erfolgt;
- es Ziel ist, das Wohnumfeld so weiter zu entwickeln, dass für alle Bewohnergruppen Kommunikations- und Aufenthaltsangebote gesichert werden bzw. entstehen;
- das Ziel verfolgt wird, das Wohnungsangebot auch um senioren gerechte/barrierefreie Angebote, sowie z. B. Gruppenwohnformen, Wohnprojekte usw., zu erweitern;
- vorgeschlagene soziale Maßnahmen das Ziel der Integration und Inklusion verfolgen.

Abbildung 1: Abgrenzung des Sanierungsgebietes



1.2 Beteiligung der Betroffenen

Das Grundkonzept der Einbindung des Stadtteiles - seiner Bewohner, der Eigentümer und der Vertreter der im Stadtteil arbeitenden Einrichtungen - umfasst die frühzeitige Beteiligung schon bei der Erarbeitung des Rahmenplanes. Die Struktur für den Beteiligungsprozess ist daher mit Beginn der Planung eingerichtet worden. Es ist erklärtes Ziel, dieses System während der gesamten Sanierungszeit beizubehalten.

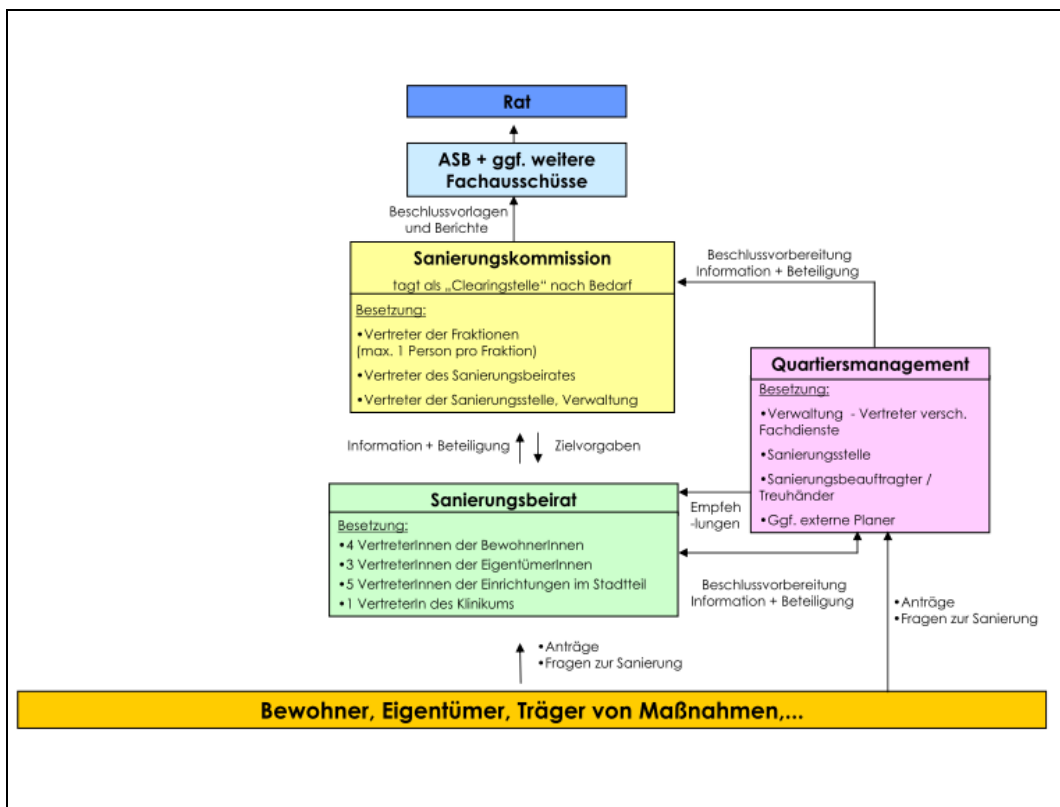
Es umfasst folgende Elemente (siehe Abbildung 2):

- Kern der Beteiligung ist der **Sanierungsbeirat**, der sich durchschnittlich einmal pro Monat trifft. Der Beirat setzt sich zusammen aus gewählten Mieter- und Eigentümerversprechern sowie vom Arbeitskreis der sozialen Einrichtungen entsandten Vertretern. Der Sanierungsbeirat ist eine offene Form der Beratung über alle Angelegenheiten der Sanierung des Gebietes.

Zur Bewältigung der organisatorischen Aufgaben und zur Koordination mit dem Quartiersmanagement hat sich der Sanierungsbeirat einen Vorstand gewählt. Die Ergebnisse der Sitzungen werden protokolliert.

- Die **Sanierungskommission** als Schnittstelle zwischen Sanierungsbeirat und den politischen Gremien kommt die Rolle einer „Clearingstelle“ zu, die bei Bedarf im Konfliktfall zwischen Verwaltung und Sanierungsbeirat die politischen Beschlüsse klärend vorbereitet. Sie setzt sich aus Vertretern der Politik, des Sanierungsbeirates und der Sanierungsstelle zusammen.
- Für die Bewältigung der Organisations-, Planungs- und Durchführungsaufgaben der Sanierung ist ein **Quartiersmanagement** aus Vertretern der Stadtverwaltung und des Sanierungsbeauftragten gebildet worden. Das Quartiersmanagement betreut den Sanierungsbeirat organisatorisch, berichtet ihm über den Fortschritt der Sanierung und nimmt Wünsche und Aufträge entgegen.

Abbildung 2: Beteiligungs- und Organisationsschema



Die Erarbeitung des vorliegenden Rahmenplanes erfolgte unter Beteiligung

- des Sanierungsbeirates: Dieser hat die einzelnen von der Verwaltung vorgelegten Leitlinien-Entwürfe sowie die vom Verkehrsgutachter vorgelegten Vorschläge intensiv diskutiert und jeweils Beschlüsse zu den Zielen und Maßnahmen gefasst.
- der Kinder und Jugendlichen: Im Herbst 2011 wurde ein Aktionstag sowie eine Zukunftswerkstatt durchgeführt, die Erkenntnisse über die Problemsicht sowie die Wünsche der Kinder und Jugendlichen lieferten, die in den Rahmenplan eingeflossen sind.
- der Sanierungskommission, die vor allem im Themenfeld Verkehr von der Verwaltung angerufen wurde, um die Beschlussfassung des Beirates ergänzend zu diskutieren.

Die im Folgenden beschriebenen Ziele und Maßnahmen beinhalten jeweils die Ergebnisse dieser Beteiligung.

Die Ergebnisse der Kinder- und Jugendbeteiligung wurden darüber hinaus im Stadtplanungsamt/ Fachdienst Stadtgrün - Planung und Neubau auf ihre generelle Umsetzbarkeit bzw. mögliche Fristen für eine Umsetzung geprüft - auch unabhängig von den Maßnahmen der Sanierung. In vielen Fällen handelt es sich um kleine Maßnahmen (Mülleimer aufstellen, Grünpflege, Hundekot, defekte Spielgeräte), deren Umsetzung unabhängig von der Umsetzung des Rahmenplanes verfolgt wird. Maßnahmen im Zusammenhang der Rahmenplanung sind umfassende Erneuerungen oder die Neuanlage von Flächen.

Fortführung der Beteiligung:

Im weiteren Fortgang der Sanierung bleibt der Sanierungsbeirat das zentrale Beratungsgremium: Die Vorbereitung von Maßnahmen wird unter enger Einbindung des Sanierungsbeirates erfolgen, bei Bedarf kann der Beirat Projektgruppen einrichten, in denen „Detaildiskussionen“ geführt werden.

Für die Mitwirkung von unmittelbar Betroffenen sollen darüber hinaus direkte Formen der Beteiligung gewählt werden: Mietermitwirkung bei Wohnungsmodernisierungen und Verbesserungen des wohnungsnahen Umfeldes, Anliegerversammlungen, z. B. bei Erschließungsmaßnahmen, Fortführung der Kinder- und Jugendbeteiligung bei z. B. Planung von Spielplätzen und Treffpunkten.

Auch nach Abschluss des Sanierungsverfahrens bieten die beschriebenen Organisationsformen eine solide Grundlage, um darauf aufbauend die entstandenen Netzwerke selbstorganisiert für die nachhaltige Gebietsentwicklung zu nutzen. Wünschenswert wäre eine Verstetigung der Beteiligungsformen im Sinne einer dauerhaften Vernetzung/eines dauerhaften Austausches.

2 Leitlinie zur Wohnungsentwicklung

2.1 Aktuelle Situation

2.1.1 Wohnungsangebot und Leerstand

Im Sanierungsgebiet gibt es rd. 2 000 Wohnungen.

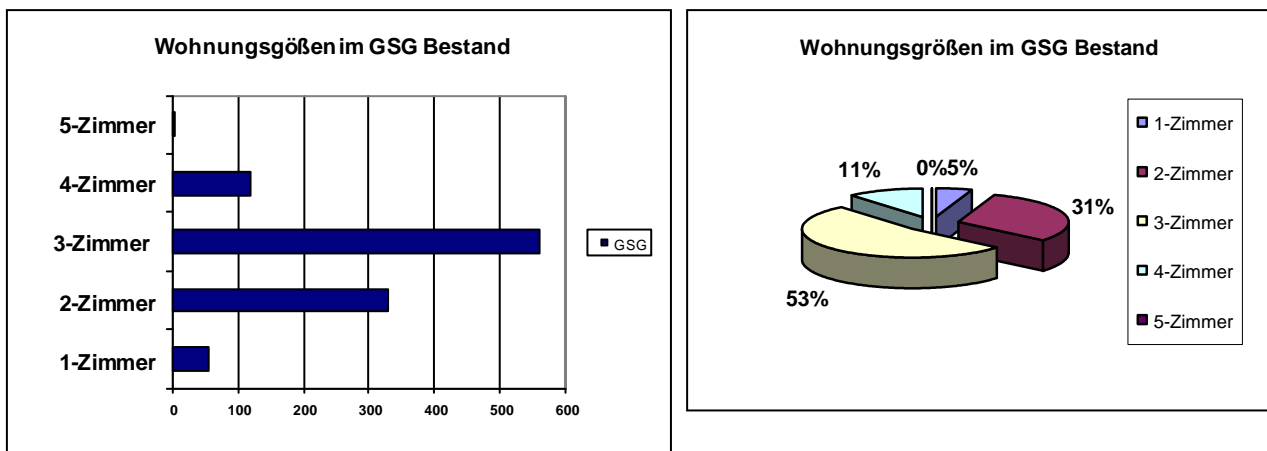
Diese befinden sich mehrheitlich (ca. 1 900) in Mehrfamilienhäusern, ein kleiner Teil (rd. 100) auch in Einfamilienhäusern.

Das Baualter ist gemischt - es gibt Gebäude aus den 1930er Jahren, einen größeren Bestand aus den 1950er und vor allem 1960er und 1970er Jahren, aber auch aus den Folgejahrzehnten.

Über die insgesamt 1 072 Wohnungen im Besitz der GSG OLDENBURG Bau- und Wohngesellschaft mbH¹ können genauere Aussagen zur Größenstruktur gemacht werden:

- 562 bzw. 53 % 3-Zimmerwohnungen
- 330 bzw. 31 % 2- Zimmerwohnungen
- 119 bzw. 11 % 4-Zimmerwohnungen
- 55 bzw. 5 % 1-Zimmerwohnungen
- Eine 5-Zimmerwohnung

Abbildung 3: Größenstruktur GSG-Bestände



Quelle: Daten der GSG

Gebundener Wohnraum:

Derzeit gibt es im Sanierungsgebiet 92 Wohnungen, die einer Sozialbindung unterliegen (Wohnberechtigungsschein erforderlich).

Spezielle Wohnangebote für Senioren:

Für Senioren gibt es

- 90 Pflegeplätze im CURA Seniorenzentrum im Breewaterweg und
- 24 Wohnungen im Gebiet (Angebot des CURA Seniorenzentrums).

¹ Detailinformationen zur Struktur des Wohnungsangebots liegen ausschließlich für die Bestände der GSG vor.

Leerstand²

Es gibt keinen signifikanten Leerstand im Gebiet; Leerstände ergeben sich als „normale Fluktuation“, z. B. bei Mieterwechsel.

2.1.2 Eigentumsstruktur

Ausgehend von vorliegenden Informationen zur Eigentumsstruktur gibt es insgesamt 800 Eigentümer, davon sind 250 Selbstnutzer; die GSG besitzt 53 % der Wohnungen.

2.1.3 Wohnsituation migrantischer Haushalte

Das Bundesamt für Migration und Flüchtlinge hat im Jahr 2008 einen Integrationsreport zum Thema „Wohnen und innerstädtische Segregation von Migranten in Deutschland“ herausgegeben³.

Im Folgenden werden einige grundsätzliche Aussagen zusammenfassend dokumentiert.

Wohnsituation:

- Haushalte mit Migrationshintergrund umfassen im Durchschnitt mehr Personen als Haushalte ohne Migrationshintergrund (innerhalb der Zuwanderergruppen deutliche Unterschiede: Haushalte mit türkischem Hintergrund haben einen höheren Anteil größerer Familien, Haushalte polnischer Staatsangehöriger verhältnismäßig viele Einpersonenhaushalte; die Erklärung hierfür liegt in der „Zuwanderungsgeschichte“ der einzelnen Gruppen).
- Haushalte mit Migrationshintergrund haben durchschnittlich weniger Wohnfläche zur Verfügung (sowohl als Eigentümer als auch als Mieter).
- Es ergibt sich eine mittlere Wohnfläche in Mietwohnungen pro Person von 41,4 m² in Haushalten ohne und von 28,8 m² in Haushalten mit Migrationshintergrund.
- Haushalte mit Migrationshintergrund leben häufiger in Mehrfamilienhäusern als Haushalte ohne Migrationshintergrund.
- Die Standards der Wohnungen unterscheiden sich leicht - Haushalte mit Migrationshintergrund leben etwas häufiger in Wohnungen schlechteren Standards (ohne Bad, ohne Zentralheizung, ...).
- Haushalte mit Migrationshintergrund zahlen höhere Mieten pro Quadratmeter (5,90 € - 6,20 €, da sie darüber hinaus häufig in Wohnungen schlechteren Standards und in einem schlechteren Wohnumfeld leben, ist der relative Abstand noch größer).
- 28,6 % der Personen bzw. 30,4 % der Haushalte mit Migrationshintergrund besitzt Wohneigentum (51,6 % bei den Personen/44,4 % bei den Haushalten ohne Migrationshintergrund).
- Zwischen den Zuwanderergruppen gibt es deutliche Unterschiede: Personen mit türkischem Migrationshintergrund leben in vergleichsweise schlechteren Wohnbedingungen.
- Subjektive Beurteilung der Wohnsituation: Mehrzahl der Haushalte mit Migrationshintergrund beurteilt Wohnungsgröße und Mietkosten als angemessen.

² Eine Bestandsaufnahme im Sommer 2010 ergab etwa 30 leerstehende Wohnungen im Gebiet (offensichtlich ungenutzte Klingelschilder: Knapp 80 ggf. leerstehende Wohnungen; mit Unterstützung der Wohnungsvermittlungsstelle des Sozialamtes wurde diese Zahl überprüft und deutlich reduziert. Bei diesen Leerständen handelt es sich um derzeit im Angebot befindliche Wohnungen sowie um 19 Wohnungen am Sandkamp, die im Sommer 2010 vom Eigentümer (GSG) nicht wieder vermietet und inzwischen abgerissen wurden.

³ Datenquellen des Berichtes sind: Mikrozensus, Sozio-Ökonomisches Panel, Repräsentativbefragungen ausgewählter Migrantengruppen in Deutschland.

Segregation

- *Segregation existiert seitdem es Städte gibt - städtischer Raum ist sozial strukturierter Raum.*
- *Es gibt verschiedene Formen der Segregation:*
 - *Soziale - unterschiedliche Verteilung sozio-ökonomisch besser/schlechter gestellten Gruppen*
 - *Ethnische - räumliche Verteilung von Migranten insgesamt/unterschiedlichen Migrantengruppen*
 - *Demografische - Siedlungsstrukturen älterer/jüngerer Menschen bzw. unterschiedlicher Haushaltsformen*

Die Formen überlappen sich häufig.

- *Nationalitätenspezifische Konzentration liegt vor, wenn mind. 10 % der Bevölkerung der jeweiligen Nationalitätengruppe angehört und der Gebietsanteil dieser Gruppe bei mind. dem zweifachen städtischen Durchschnittswert liegt. (Diese Werte werden für Deutschland angesetzt - international deutlich höhere Werte.)*
- *Türken wohnen im Vergleich mit anderen Gruppen am ehesten segregiert, an zweiter Stelle Personen aus der ehem. Sowjetunion.*
- *Gleiches Herkunftsland bedeutet nicht zwangsläufig Zugehörigkeit zur selben ethnischen Gruppe.*
- *Im Integrationsreport ist ein Befragungsergebnis dokumentiert, nachdem die Migranten KEINE Präferenz haben, mit gleicher Nationalität zusammen zu leben (im Wohnviertel) - dies spricht dafür, dass die Segregation erzwungen ist.*
- *Theorie: Die räumliche Nähe zwischen Personen unterschiedlicher ethnischer Herkunft („Verteilung“) bedingt noch keine soziale Nähe, der **soziale Status** entscheidet, ob soziale Kontakte zwischen Personen unterschiedlicher Herkunft entstehen (Häußermann/Siebel).*
- *Empirie:*
 - *Negative Effekte der ethnischen Segregation auf der Ebene von Baublöcken und Nachbarschaften lassen sich nachweisen.*
 - *Mit steigendem Anteil deutscher Bewohner im Wohnhaus nehmen die interethnischen Kontakte zu.*

2.1.4 Derzeitige Funktion des Sanierungsgebietes als Wohnstandort

Das Wohnungsangebot im Sanierungsgebiet ist derzeit von großer Bedeutung für die Sicherung der Versorgung von Gruppen, die nur begrenzten Zugang zum freien Wohnungsmarkt haben.

Vor allem die preiswerten Mietwohnungen sind stark nachgefragt (alle Größen).

Bei den Wohnungssuchenden handelt es sich um Haushalte unterschiedlicher Größe, Herkunft und Alter - ein Schwerpunkt der Nachfrage allerdings liegt derzeit (bzw. beeinflusst durch das Wohnungsangebot) bei den kleinen Haushalten und in dieser Gruppe bei den Alleinerziehenden mit einem Kind und insgesamt bei auf Transferleistungen (z. B. ALG II) angewiesenen Haushalten⁴.

⁴ Dies bedeutet nicht, dass nicht auch im Hinblick auf andere Nachfragegruppen in der Stadt ein Wohnungsmangel besteht.

Weiterhin ist der Stadtteil Wohnstandort für viele ältere Bewohner - sowohl in speziellen Einrichtungen als auch darüber hinaus im „normalen“ Wohnungsbestand.

Es ist davon auszugehen, dass die Einfamilienhausbestände im Gebiet und unmittelbar daran angrenzend zu einem erheblichen Teil auch von Selbstnutzern bewohnt werden (*insgesamt 250 Selbstnutzer bei 800 Eigentümern - eine Unterscheidung nach Typus der bewohnten Wohnung allerdings wäre nur durch „Kontrolle“ anhand der Adresse möglich*) - sowohl von älteren Haushalten (Erbauer der Häuser) als auch von jüngeren Familien.

Die vorliegenden Daten zeigen, dass etwa die Hälfte der Bewohner innerhalb von drei Jahren die Wohnung wieder verlässt. Zwar ist nicht ablesbar, ob die Umzüge innerhalb des Gebietes oder von/in andere/n Teile/n der Stadt bzw. über die Stadtgrenze erfolgen, mit dem Wohnungswechsel ist jedoch vermutlich zumindest im Haus und der unmittelbaren Nachbarschaft eine vergleichsweise hohe Fluktuation verbunden.

Die Einschätzungen der Experten gehen auseinander - dies muss nicht zwangsläufig einen Widerspruch bedeuten, vermutlich bilden diese Einschätzungen im Stadtteil nebeneinander verlaufende Prozesse ab:

- Zum einen wird berichtet, dass Kreyenbrück-Nord - und hier vor allem die Bestände an preiswerten Wohnungen - häufig als erste Station eines Zuzugs nach Oldenburg fungiert (mit einem nach kurzer Zeit anschließenden Umzug innerhalb der Stadt, so dass sich eine Funktion als „Übergangsstation“ ergibt).
- Zum anderen wird von hohen Bindungen an den Stadtteil und durchaus auch langen Wohndauern berichtet.

Abbildung 4: Wohnzeiten im Gebiet - bezogen auf die Wohndauer an einer Adresse

Wohnzeiten	0 - 3 Jahre	4 - 10	11 - 20	21 - 30	über 30	Keine Angabe
2007	51 %	28 %	10 %	2 %	2 %	7 %
1997	54 %	22 %	6 %	3 %	1 %	14 %

Zum Vergleich - Daten Gesamtstadt

Wohnzeiten	0 - 3 Jahre	4 - 10	11 - 20	21 - 30	über 30	Keine Angabe
2007	35 %	30 %	16 %	4 %	3 %	12 %

Quelle: Stadt Oldenburg, Statistikstelle

Abbildung 5: Dauer der GSG-Mietverträge

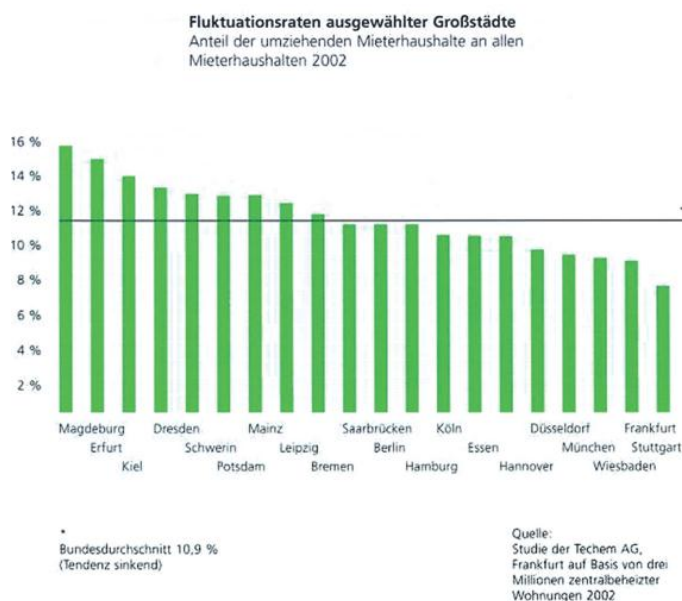
Dauer der Verträge	Anzahl	Anteil
bis zu 2 Jahre	563	32,04
2 - 10 Jahre	763	43,43
ab 10 Jahre	431	24,53
Gesamtverträge	1 757	

Quelle: Daten der GSG Oldenburg, Darstellung re.urban/aus den Vorbereitenden Untersuchungen

Zum Vergleich:

Folgende Durchschnittsdaten zur Wohndauer können vergleichend hinzugezogen werden⁵:

- In Deutschland beträgt die durchschnittliche Wohndauer eines Mieterhaushaltes nach Erkenntnissen der **Schader-Stiftung** 12 Jahre.
- Ebenfalls nach Erkenntnissen der Schader-Stiftung leben etwa 25 % der Mieter bereits länger als 21 Jahre in ihrer Wohnung, parallel sind 17,2 % der Mietverträge noch keine 16 Monate alt.
- Basierend auf Daten der Techem-AG ergibt sich im Bundesdurchschnitt eine Fluktuation von 10,9 (vgl. Grafik).
- Der GdW (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen) gibt für seine Mitglieder eine Fluktuation von 10,3 % (2005) bzw. 10,6 % (2004) an - eine Differenzierung zwischen West und Ost ergibt für die alten Länder eine Quote von 9,7 % (2005).



2.1.5 Situation am Mietwohnungsmarkt in der Stadt Oldenburg

Derzeit liegt nach Einschätzung der Experten insgesamt ein Mangel an Mietwohnungen in der Stadt Oldenburg vor.

Dabei lässt sich der Mangel nicht auf bestimmte Wohnungsgrößen beschränken, sondern gilt generell. Besonders stark ist derzeit allerdings die Nachfrage nach kleinen, preiswerten Wohnungen (u. a. für alleinstehende Geringverdiener und ALG-II-Empfänger) und nach großen Wohnungen (fünf Zimmer und mehr) (nach Auskunft z. B. der Wohnungsvermittlung der Stadt Oldenburg; der nachfolgende Marktbericht der Firma Wübbenhorst zeichnet dieses Bild ebenfalls).

Daten, Berichte, Erhebungen oder Gutachten, die diese Entwicklung belegen, gibt es kaum. Mit dem Immobilienmarktbericht der Firma Wübbenhorst (vgl. unten) liegt jedoch ergänzend zu den Aussagen der Experten, die vor allem die Sicht derjenigen Haushalte kennen, die eine preiswerte Wohnung benötigen, auch eine den gesamten Markt umfassende Einschätzung vor.

⁵ (Quelle: Schader-Stiftung - auf der Internetseite veröffentlichte Berichte)

Die demografischen Entwicklungen werden nach Einschätzungen der Wohnungsmarktextperten zu weiter steigender Nachfrage, vor allem nach kleinen Wohnungen, führen.

Im Rahmen des step2025 (Stadtentwicklungsprogramm) werden für den gesamtstädtischen Wohnungsmarkt Handlungsempfehlungen erarbeitet, um der Nachfrage nach Wohnraum in allen Segmenten gerecht zu werden.

Immobilienmarktbericht Frühjahr 2010 der Maklerfirma Wübbenhorst:

Die Firma berichtet regelmäßig über die Entwicklungen am Immobilienmarkt der Stadt Oldenburg. Folgende Trends werden im Informationsbrief I/2010 beschrieben: (Auszüge, wörtlich übernommen, Hervorhebungen im Original nicht enthalten)

- **Die Lage auf dem Mietwohnungsmarkt ist mittlerweile sehr angespannt. Die Nachfrage übersteigt das Angebot deutlich. Zum Teil steigende Mieten sind die Folge**

I. Verkauf von bebauten und unbebauten Grundstücken:

c) Eigentumswohnungen

Die Eigentumswohnung bildet eindeutig den „Renner“ unter den Immobilienobjekten. Allein im Stadtbereich Oldenburg sind im Jahre 2009 annähernd 35 % mehr Wohnungen als ein Jahr zuvor veräußert worden. In sehr vielen Fällen handelt es sich bei den Erwerbern um Kapitalanleger, also um Personengruppen, die kein eigenes Nutzungsinteresse an der Wohnung haben. (...)

Gerade auf diesem Sektor ist der Markt aber von guten Angeboten weitgehend leer gefegt. Interessant ist, dass Neubaueigentumswohnungen kaum gefragt sind, da hier das Preisniveau erheblich über den Preisen angesiedelt ist, die für gebrauchte Immobilien gezahlt werden. Andererseits sind die Mieten aber nur geringfügig höher. (...)

Bislang haben wir in unseren Berichten der letzten Jahre festhalten können, dass wir in Oldenburg einen sehr ausgeglichenen Mietwohnungsmarkt zu verzeichnen haben. Zwischenzeitlich stellen wir aber mehr und mehr Engpässe bei der entsprechenden Versorgung fest. Auf eine freiwerdende Wohnung kommen in der Regel 5 bis 10 Mietbewerber. Das gilt natürlich in erster Linie für normal geschnittene Wohnungen zwischen 2 und 3 Räumen. Große, peripher liegende und nicht mehr dem heutigen Standard entsprechende Wohnungen sind natürlich zum Teil auch schwerer zu vermieten.

Die Entwicklung korreliert mit der geringen Neubautätigkeit einerseits und einer steigenden Einwohnerzahl andererseits. Das Problem dürfte sich in den nächsten Jahren noch weiter verschärfen, falls die Neubautätigkeit nicht wieder anspringt. Dazu wäre es allerdings erforderlich, dass für den Erwerber bzw. Investor steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten geschaffen werden. Danach sieht es gegenwärtig in Anbetracht der Haushaltssituation nicht aus.

Die Miethöhe ist im wesentlichen abhängig von der Größe der Wohnung, der Lage des Objektes, dessen Ausstattung und dem Alter. Überwiegend bewegen sich die Mieten in der Bandbreite zwischen 5,50 € und 7,50 €; bei einer Wohnung mit etwa 75 m² also zwischen 400 € und 550 € zuzüglich Nebenkosten.

II. Vermietungen:

a) Wohnungen

Wie bereits unter Punkt I. c) Eigentumswohnungen berichtet, stellen wir mehr und mehr Engpässe in der Versorgung mit Mietwohnungen fest. Dieses bleibt auch nicht mehr ohne Auswirkung auf die Miethöhe. Zwar werden Erhöhungen von Bestandsmieten nur in geringem Maße durchgeführt. Bei Neuvertragsabschlüssen liegt die Miethöhe in aller Regel aber oberhalb der bisherigen Miete. Hält diese Tendenz noch für einige Zeit an, wovon wir ausgehen, so ist sicherlich damit zu rechnen, dass das allgemeine Mietpreisniveau mittelfristig steigen wird. Da die Kostenmiete für einen Neubau nach wie vor nicht am Markt erzielbar ist, ist nicht damit zu rechnen, dass eine breite Neubautätigkeit diesen Trend abmildern wird.

2.2 Leitlinie zur Wohnungsentwicklung

Ziel der Sanierung ist es,

- den Stadtteil für die heute hier lebenden Menschen zu qualifizieren unter Berücksichtigung der jeweiligen Bedarfe der Bewohnergruppen,
- Angebote zu schaffen, die für Bewohnergruppen attraktiv sind, die heute den Stadtteil verlassen oder ihn nicht als Wohnstandort in Erwägung ziehen, um die soziale Mischung zu erhöhen und
- damit die bereits bestehende Konzentration von Problemen und sich daraus ergebende Segregation des Gebietes zu verringern.

Im Hinblick auf die Wohnungsentwicklung bedeutet dies, dass

1. das Angebot an Wohnformen ergänzt werden soll, um Gruppen zu halten, die heute den Stadtteil verlassen bzw. neue Gruppen in den Stadtteil zu holen und damit auch die soziale Mischung zu erhöhen/eine breite soziale Mischung zu erreichen (hochwertigere/hochwertige Angebote - verschiedene Formen, denkbar und wünschenswert sind auch „neue“ Angebotstypen, wie Mehrgenerationenwohnen oder WG-Modelle, auch für Studierende).

Ein wesentliches Ziel im step2025 (Stadtentwicklungsprogramm 2025) ist der Aufbau der EMS (European Medical School), so dass in diesem Viertel auch studentisches Wohnen ermöglicht werden soll. Gerade in Bezug zur Thematik der dauerhaften, sozialen Durchmischung wäre es wünschenswert, den mit der EMS in Verbindung stehenden Menschen (Studierende, Ärzte, medizinisches Personal etc.) ein attraktives Wohnumfeld und wohnungsnaher Versorgung zu ermöglichen.

Zur langfristigen Aufrechterhaltung städtischer Versorgungsstrukturen ist es erforderlich, tragfähige Einheiten zu entwickeln. So wird die Cloppenburger Straße als Hauptausfallstraße ihrer städtebaulichen und stadtgestalterischen Funktion nicht gerecht. Eine lückenhafte, z. T. eingeschossige Bebauung prägt das Bild heute. Das step2025 formuliert für die Radialen die Forderung nach angemessener mehrgeschossiger Bebauung, so dass sie gemeinsam mit den Versorgungsbereichen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes ihren Beitrag für die wohnortnahe Versorgung erfüllen können. Dieses Ziel wird auch auf den Teilabschnitt der Cloppenburger Straße im Sanierungsgebiet Kreyenbrück-Nord übertragen.

2. die Wohnungsbestände heutigen Standards angepasst werden sollen.
 - Die Einfamilienhäuser (und andere Eigentumsformen) sollen auch künftig attraktiv sein - für Familien, für Selbstnutzer, ...

- Die Mietwohnungen sollen für die jeweilige Nachfrage qualifiziert werden:
 - Für einen Teil der Bestände bedeutet dies auch nach einer Modernisierung einfache Standards und günstige Mieten⁶ (grundsätzliche Anpassungen an heutige Standards sind jedoch auch für diese Wohnungen erforderlich - z. B. Wärmedämmung),
 - für einen Teil bedeutet es ggf. „Aufwertung durch Modernisierung“.

Es wird davon ausgegangen, dass die Gesamtzahl der preiswerten Wohnungen sich nicht wesentlich verändert - Aufwertung durch Modernisierung ist daher nur möglich, wenn adäquater Ersatz geschaffen wird für Wohnungen, die durch die Aufwertung im Mietniveau steigen.

3. das Wohnumfeld (auf den privaten Grundstücken der preiswerten Mietwohnungsbestände) im Hinblick auf die Bedürfnisse der Bewohner weiterzuentwickeln.

Hierbei kann es sich handeln um:

- Balkone (wo diese nicht vorhanden sind),
- weitere Garagen? (Zu diskutieren mit den Eigentümern/Bewohnern - besteht Bedarf? Eine Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse ist bei möglicher Umsetzung zu berücksichtigen.)
- Terrassen und Gärten, ggf. auch Wintergärten in den Erdgeschossen,
- hausnahe Mietergärten.

Bei der Gestaltung von öffentlichen Plätzen und des Wohnumfeldes sollen attraktive Angebote und Möglichkeiten für (interkulturelle) Begegnungen und nachbarschaftliche Kontakte geschaffen werden.

Da in erster Linie für Kinder zusätzliche Bewegungs- und Aufenthaltsangebote wichtig sind, sollen mögliche Maßnahmen dahingehend geprüft werden, ob sie eine Verbesserung vor allem für die Lebenssituation der Kinder darstellen.

- (Kleinkinder-)Spielplätze/Aufenthaltsangebote für Kinder und Jugendliche auf den privaten Grundstücken⁷,
- gemeinschaftlich nutzbare Räume (Aufhaltungszwecke und evtl. Spielzwecke für Kinder, ggf. auch Werkstätten, Abstellräume),
- Verbesserung/Herstellung der Anbindung an bestehende Grün-, Aktions- und Freizeiträume durch Vernetzung des Rad-/Fußwegesystems⁸.

Gerade bei der Realisierung dieser Maßnahmen ist eine Beteiligung der Bewohner (insbesondere der Kinder/Jugendlichen) sinnvoll, um die Nutzung der entstandenen neuen Angebote durch die Bewohner zu gewährleisten. Dies gilt vor allem für die Gestaltung der Außenanlagen, die Einrichtung von gemeinschaftlich nutzbaren Räumen usw.

4. Um die Heterogenität des Stadtteils Kreyenbrück-Nord zu stabilisieren, ist der Ausbau der sozialen Infrastruktur zumindest in Teilen erforderlich. Hierzu können auch nachbarschaftliche Unterstützungssysteme gehören, die ggf. zu initiieren/zu unterstützen/zu begleiten sind (Aktivierung, Selbsthilfe).

⁶ „Günstige Mieten“ meint in diesem Zusammenhang, dass die Wohnungen für Bezieher von ALG II mietbar sind. Durch den Einsatz der Fördermittel soll für diese Bestände gewährleistet werden, dass sich keine oder nur geringe Mietsteigerungen für die Bewohner ergeben.

⁷ Freiflächen sind Bestandteil der Leitlinie Städtebau.

⁸ Das Wegesystem ist Bestandteil der Leitlinie Städtebau.

5. Das Gebiet ist seit längerem gekennzeichnet durch teilweise überforderte Nachbarschaften⁹. Für eine nachhaltige soziale Stabilisierung ist es daher erforderlich, die Vergabe von Wohnraum an den Kriterien verträglicher Nachbarschaften¹⁰ auszurichten sowie an den oben formulierten Kriterien für eine Stärkung der sozialen Mischung. Eine Belegung unter Berücksichtigung der Nachbarschaftssituation wird aktuell von den meisten Vermietern/Verwaltern bereits realisiert. Ziel der Stabilisierung ist auch, die Fluktuation in den Gebäuden/Wohnungen zu mindern.
6. An allen Maßnahmen, die in und an Gebäuden vorgenommen werden sollen, sollen die unmittelbar betroffenen Bewohner (und mögliche sonstige Nutzer) beteiligt werden.
7. Begleitend erfolgt, soweit erforderlich, die Erarbeitung eines Sozialplanes, um die Konsequenzen der Umsetzung der Leitlinie für die Bewohner abzuschätzen und Konzepte darzulegen, wie soziale Härten vermieden werden.

2.2.1 Funktion des Gebietes im Kontext des städtischen Wohnungsmarktes

Ausgehend von den formulierten Zielen und Maßnahmen ergibt sich für Kreyenbrück-Nord folgende „Aufgabe“ im Zusammenhang der Wohnungsversorgung der Stadt Oldenburg:

2.2.1.1 Sicherung von preisgünstigem Mietwohnraum

- Für Familien

Das Gebiet ist aufgrund seiner Ausstattung mit sozialer und schulischer Infrastruktur ein geeigneter Standort für Familien, die auf ein preiswertes und leicht zugängliches Mietwohnungsangebot angewiesen sind.

Die großen Wohnungen sollen daher im Hinblick auf den Bedarf vor allem von Familien erhalten werden bzw. das Angebot an großen preiswerten Wohnungen vergrößert werden, um wachsenden Familien den Verbleib im Stadtteil zu ermöglichen. Zudem muss der Stadtraum (private und öffentliche Flächen) sowie die soziale Infrastruktur insbesondere für Kinder und Jugendliche weiterentwickelt werden.

- Erhalt von Wohnungen mit mehr als drei Zimmern (keine Verkleinerung).
- Schaffen von Wohnungen mit fünf und mehr Zimmern für große Familien durch Zusammenlegung von Wohnungen.
- Sicherung/Schaffen eines Anteils an sozial gebundenem Wohnraum durch den Einsatz von Wohnungsbaufördermitteln.

- Für 1- und 2-Personenhaushalte

Kreyenbrück weist bereits eine erhebliche Zahl an preiswerten kleinen Wohnungen für 1- bis 2-Personenhaushalte auf und leistet damit in diesem Wohnungsmarktsegment einen überdurchschnittlichen Beitrag bezogen auf den gesamtstädtischen Durchschnitt. Dies soll grundsätzlich auch in Zukunft so bleiben, durch eine Ergänzung/„Verbreiterung“ des Angebotes soll allerdings der Anteil dieser Wohnungen am Gesamtangebot relativ verringert werden.

⁹ Der Begriff wird verwendet in Anlehnung an eine Studie, die im Auftrag des Bundesverbandes deutscher Wohnungsunternehmen e. V. (GdW) Mitte der 1990er Jahre erstellt wurde. Diese Studie stellt dar, dass angesichts der sinkenden Zahl an „Sozialwohnungen“ die Problemdichten in den verbleibenden Beständen zunehmen und es zu Überforderungen kommt - bei den einheimischen Bewohnern, bei den (jugendlichen) Aussiedlern und Ausländern, den Wohnungsgesellschaften, den Kommunen, ...

¹⁰ Der Begriff wird in diesem Zusammenhang als Gegenstück zur Überforderung verwendet.

2.2.1.2 Gewinnung neuer Nachfragegruppen

durch Ausweitung des Spektrums an Wohnangeboten.

Es bieten sich an:

- Angebote für Familien, für die die gute Ausstattung mit Schulen und freizeitbezogener Infrastruktur attraktiv ist.
- Wohnungen für kleine Haushalte jeden Alters - auch, aber nicht ausschließlich, für Senioren, für die der Stadtteil aufgrund seiner Ausstattung mit gesundheitsbezogenen Einrichtungen attraktiv ist.
- Wohnungen für Studierende - vor allem auch im Zusammenhang des geplanten Aufbaus der European Medical School.
- Wohntrainingprojekt für junge Erwachsene
- Innovative/ggf. experimentelle Angebote, die es nicht beliebig in der Stadt gibt - Wohngruppen, Mehrgenerationenwohnen, ...
- Höherwertige Miet- und Eigentumsangebote für unterschiedliche Haushalte, um eine sozio-ökonomische Stabilisierung zu erreichen.

Parallel sollte mit den Qualitäten und Potentialen des Stadtteiles (Infrastruktur, Grün, ...) „geworben“ werden.

2.2.1.3 Schaffung eines differenzierten räumlichen Wohnungsangebotes im Stadtteil

Das Gebiet ist bereits dicht bebaut und ist somit durch eine hohe Bevölkerungsdichte gekennzeichnet; die folgende Tabelle zeigt, dass zwei der vier Blockgruppen, die das Sanierungsgebiet (ganz oder teilweise) umfasst, zu den zehn Blockgruppen mit höchster Bevölkerungsdichte gehören. Es scheint daher nicht sinnvoll, die Dichte durch Wohnungsneubau im gesamten Gebiet nennenswert zu erhöhen.

Es wird das Ziel verfolgt, die heute geringe Dichte an der Cloppenburger Straße zu erhöhen (verbunden mit baulicher und städtebaulicher Aufwertung dieses Bereiches), im übrigen Gebiet die Struktur überwiegend beizubehalten und qualitativ zu verbessern.

Tabelle 1: Die zehn Oldenburger Blockgruppen mit der höchsten Bevölkerungsdichte (2009)

EW/ha	Blockgruppe
73,47	312 Bürgeresch
72,18	252 Lambertistraße
69,37	914 Kreyenbrück-Nord
68,57	224 Röwekamp
68,19	921 Kreyenbrück-Nord
67,89	555 Kaspersweg (Kennedyviertel)
66,76	123 Cäcilienplatz
66,40	233 Friedr.-Aug.-Platz
65,66	313 Bürgeresch
62,82	242 Nedderend
45,62	916 Kreyenbrück-Nord
41,13	922 Kreyenbrück-Nord
42,36	561 (Kennedyviertel)

Quelle: Stadt Oldenburg, Statistikstelle

2.2.2 Zusammenfassung

Es ergibt sich folgendes Konzept:

- Qualifizierung der Wohnungen und des Wohnumfeldes für die heutigen Bewohnergruppen (z. B. durch Maßnahmen der Modernisierung und Instandsetzung).
- Ggf. Ergänzung des Angebotes an preiswerten Wohnungen durch Verdichtung.
- Schaffen von Angebotsformen, durch die eine stärkere Mischung der Haushaltsstruktur und der sozialen/sozio-ökonomischen Struktur erreicht wird
durch
 - umfassende Modernisierung/Aufwertung von Teilen des Wohnungsbestandes,
 - Zusammenlegung zu großen Wohnungen (für verschiedene Nachfragegruppen),
 - ggf. Ergänzung des Angebotes durch Abriss und Neubebauung,
 - neue Angebotstypen wie Mehrgenerationenwohnen.
- Energetische Sanierung des Gebäudebestandes.
- Wohnungsneubau entlang der Cloppenburger Straße.

Das begleitend erforderliche gesamtstädtische Wohnkonzept mit Gesamtbetrachtung des angespannten Oldenburger Wohnungsmarktes wird im Rahmen des step2025 derzeit erarbeitet.

Instrumentarium für die Umsetzung der genannten Ziele ist u. a. eine Modernisierungsrichtlinie, in der der Einsatz von Städtebaufördermitteln für die Modernisierung geregelt wird.

Diese Modernisierungsrichtlinie wird derzeit erarbeitet; Ziel ist die baldmögliche Fertigstellung und die Beschlussfassung über die Modernisierungsrichtlinie im Rat.

2.3 Modernisierungsrichtlinie

Richtlinie über die pauschale Förderung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen nach §164 a Baugesetzbuch für das Sanierungsgebiet Kreyenbrück-Nord

1.

Die Stadt Oldenburg fördert im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Kreyenbrück-Nord die Modernisierung und Instandsetzung nach Maßgabe des § 164 a Baugesetzbuch (BauGB) sowie Ziffer 55-60 der Städtebauförderungsrichtlinien.

2.

Gefördert werden können Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Wohngebäuden, gemischt genutzten baulichen Anlagen sowie ggf. Gemeinbedarfseinrichtungen¹¹. Ausschließlich gewerblich genutzte bauliche Anlagen können im Einzelfall gefördert werden, wenn sie von städtebaulicher Bedeutung sind.

3.

Ein Rechtsanspruch auf die Gewährung von Städtebaufördermitteln für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen besteht nicht. Voraussetzung für eine Förderung ist die Übereinstimmung der zu fördernden Maßnahme mit den Zielen der Sanierung.

Mit der Durchführung der Maßnahmen darf erst nach Abschluss der Modernisierungsvereinbarung begonnen werden, soweit nicht durch die Stadt ein vorzeitiger Maßnahmebeginn auf Antrag des Eigentümers schriftlich bewilligt wurde.

4.

Eine Förderung kommt infrage für

a) Modernisierung und Instandsetzung

wenn die förderungsfähigen Gesamtkosten mindestens 5.000 € je Wohnung betragen, jedoch nicht höher sind als vergleichbare Neubaukosten.

Ausgehend von den Zielen der Sanierung kann im Einzelfall von dieser Regelung abgewichen werden.

(1)

Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen kommen für Gebäude in Betracht, die bei der Durchführung der Sanierung erhalten bleiben sollen und nach ihrer inneren oder äußeren Beschaffenheit Missstände und Mängel im Sinne des § 177 BauGB aufweisen, deren Beseitigung oder Behebung durch eine Modernisierung und Instandsetzung möglich ist.

¹¹ Die Klärung der Förderfähigkeit von Gemeinbedarfseinrichtungen bedarf der gesonderten Einzelfallprüfung

(2)

Berücksichtigungsfähig sind Gebäude, bei denen noch ein verwertbarer Bestand zur Verfügung steht.

Erforderlich ist eine umfassende Modernisierung und Instandsetzung der auf dem Grundstück befindlichen baulichen Anlagen / Außenflächen.

Die Restnutzungsdauer nach Modernisierung/Instandsetzung soll in der Regel mindestens 30 Jahre betragen.

Teilmodernisierungen sind möglich, sofern im Rahmen der Modernisierung die gültige ENEV sowie sonstige gültige Bestimmungen und Vorschriften eingehalten und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden.

Eine Begründung für die Durchführung einer Teilmodernisierung im Rahmen des Modernisierungsgutachtens ist erforderlich. Eine spätere erneute Förderung ist nicht möglich.

(3)

Bei der Ermittlung der Modernisierungs-/Instandsetzungskosten können grundsätzlich alle baulichen Maßnahmen berücksichtigt werden, die im Hinblick auf die Sanierungsziele notwendig sind, den anerkannten Regeln der Technik entsprechen und ortsüblich sind .

Auch bauliche Maßnahmen zur Verbesserung der äußeren Gestaltung der Gebäude im Sinne einer Stadtbildaufwertung sowie des Wohnumfeldes / Außenanlagen sind als Bestandteil einer umfassenden Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahme anzusehen, soweit sie im Sinne der Sanierungsziele erforderlich sind.

(4)

Modernisierung ist die Beseitigung von Missständen durch bauliche Maßnahmen, die entsprechend den Sanierungszielen den Gebrauchswert von Gebäuden nachhaltig erhöhen, damit sie insbesondere den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprechen.

(5)

Instandsetzung ist die Behebung von baulichen Mängeln durch Maßnahmen, die entsprechend den Sanierungszielen die bestimmungsmäßige Nutzung oder den städtebaulich gebotenen Zustand von Gebäuden wiederherstellen.

(6)

Maßnahmen der Instandsetzung, die durch die Beseitigung von Missständen verursacht werden, werden der Modernisierung zugerechnet, reine Instandsetzungsmaßnahmen sind nicht förderfähig.

Für unterlassene Instandhaltungsmaßnahmen erfolgt ein pauschaler Abzug von 10%.

(7)

Die Kosten der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahme dürfen nicht mehr als die Kosten eines vergleichbaren Neubaus betragen.

b) Kleine Maßnahmen an Mehrfamilienhäusern (3 Wohneinheiten und mehr)

zur Verbesserung des Gebrauchswertes des Gebäudes oder einzelner Wohnungen und des Wohnumfeldes (z.B. Anbau /Erneuerung von Balkonen, Anlage von Terrassen/ Gärten, Gestaltung von Gebäudevorbereichen und Außenanlagen,...), wenn die förderfähigen Kosten mindestens 2.500 € betragen und der bauliche Zustand im übrigen mängelfrei ist.

Für die Förderung der Außenanlagen ist eine Abstimmung der vorgesehenen Gestaltung mit den Bewohner des betroffenen Gebäudes und eine Gestaltung im Sinne der Interessen der Bewohner nachzuweisen bzw. gemeinsam mit dem Quartiermanagement durchzuführen.

c) Maßnahmen zur Erhöhung der Barrierefreiheit

Maßnahmen zur Erhöhung der Barrierefreiheit sind als Maßnahmen zu a) förderfähig oder als Einzelmaßnahme (sofern der bauliche Zustand im übrigen mängelfrei ist), wenn die förderfähigen Kosten mindestens 2.500 Euro betragen.

5.

Erhält der Berechtigte im Zusammenhang der Modernisierung von anderer Seite einen Zuschuss oder eine sonstige Förderung (auch: vergünstigtes Darlehen), so sind diese Zuwendungen auf die Förderung anzurechnen.

Die Anrechnung erfolgt bei einem

- Zuschuss durch Abzug des Zuschussbetrages von den anerkennungsfähigen Kosten für die Städtebauförderung,
- vergünstigten Darlehen durch Abzug des ermittelten Zinsvorteils von den anerkennungsfähigen Kosten für die Städtebauförderung.

Andere Fördermittel sind z.B.

- Darlehen und Zuschüsse der KfW
- Energieeffizienzdarlehen des Landes Niedersachsen
- Darlehen und Zuschüsse der Wohnungsbauförderung

6.

Im Sanierungsgebiet Kreyenbrück-Nord sind die unter 5. genannten Mittel vorrangig einzusetzen; es ist in jedem Einzelfall durch den Eigentümer zu prüfen, ob Anspruch auf diese Mittel besteht.

Die Prüfung im Hinblick auf die Wohnraumförderung erfolgt durch den Eigentümer über die Wohnraumförderstelle der Stadt Oldenburg; die Prüfung im Hinblick auf die KfW-Mittel und das Energieeffizienzdarlehen ist Bestandteil des Modernisierungsgutachtens.

7.

7.1.

Die Förderung wird als pauschalierter von- Hundert-Satz (Fördersatz) auf die vor der Modernisierung oder Instandsetzung in einem Modernisierungsgutachten veranschlagten und anerkannten Kosten (Bau- und Nebenkosten) der Maßnahme gewährt – abzüglich einer Minderung von 10% für unterlassene Instandhaltung.

Der Fördersatz beträgt pauschal 20%.

7.2

Um im Sinne der Sanierung „Soziale Stadt“ Mieterhöhungen als Folge von Modernisierungen zu begrenzen und somit die Verdrängung von Bewohnern als Folge von Modernisierungen zu vermeiden, ist eine über die Pauschalförderung von 20% hinausgehende Förderung der unrentierlichen Kosten für die Modernisierung von Mietwohnungen möglich.

Voraussetzung hierfür ist die vertragliche Verpflichtung des Eigentümers, für die Dauer von **10 Jahren** nach Abschluss der Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen die Mieten für

Wohnräume (einschließlich zulässiger Mieterhöhungen) i.H.v. max. **5,70 € /qm zzgl. Betriebskosten** nicht zu überschreiten.

Eine jährliche Anpassung der Miete in Höhe der vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preissteigerungsrate /Inflationsrate ist vorbehaltlich der Zulässigkeit nach sonstigen gesetzlichen Bestimmungen möglich¹².

In diesen Fällen erfolgt die Ermittlung des Kostenerstattungs-/Förderbetrages als Einzelfallregelung auf der Grundlage des Jahresmehrertrags (Mehrertragsberechnung); der Zuschuss wird **auf maximal 50% begrenzt**.

Zusätzlich wird eine Berechnung mit einer angenommenen Miete nach Modernisierung in Höhe von 6,00 Euro/qm durchgeführt. Falls diese Berechnung ergibt, dass die Höhe des Zuschusses auch in diesem Fall 50% erreicht, wird der Zuschuss gewährt, der sich nach Mehretragsberechnung ergibt; in diesen Fällen wird die Förderung nicht bei 50% gekappt.

Eine auf Mieterwunsch durchgeführte Modernisierung nach Abschluss einer geförderten Modernisierung ist möglich, auch wenn sie für den Einzelfall zu einer Überschreitung der Mietobergrenze nach Mod.-R. führt.

8.

Voraussetzung für eine Förderung nach dieser Richtlinie ist das Modernisierungsgutachten eines Planvorlageberechtigten gem. Nds. Bauordnung (Architekt, Ingenieur etc.).

Das Gutachten ist durch einen vom Eigentümer beauftragten unabhängigen Planvorlageberechtigten zu erstellen (Haftung, Rechnungsstellung)

Baubetreuung und Abrechnung können durch den Eigentümer selbst erbracht werden, sofern die entsprechend Planvorlageberechtigung nachgewiesen wird. In diesen Fällen ist eine Berücksichtigung der hierfür anfallenden Kosten des Eigentümers bei der Ermittlung des Förderbetrages ausgeschlossen.

Das Gutachten muss

- die Darstellung der zu beseitigenden baulichen, funktionalen und gestalterischen Mängel an den baulichen Anlagen und Außenanlagen,
- die Darstellung der Maßnahmen zur Beseitigung dieser Mängel; eine Beratung seitens der Energieleitstelle der Stadt Oldenburg wird angeboten.
- die Ermittlung der zu veranschlagenden Kosten für die Beseitigung der Mängel sowie
- die modernisierungs- und instandsetzungsbedingten Baunebenkosten.

umfassen.

Das Modernisierungsgutachten muss in der Regel die Gesamtheit der baulichen Anlagen auf einem Grundstück umfassen und bestätigen, dass die nicht für Maßnahmen vorgesehenen baulichen Anlagen bzw. Bauteile mängelfrei sind.

¹² Verbraucherpreise lt. stat. Bundesamt / Jahreswerte

Die Inhalte des Gutachtens müssen den Mindestanforderungen gem. Anlage entsprechen und sind mit der Stadt Oldenburg abzustimmen.

Im Rahmen des Gutachtens sind die Nachweise über die Inanspruchnahme (bzw. nicht bestehende Ansprüche) anderer Fördermittel zu führen.

9.

Die Kosten für die Erstellung des Modernisierungsgutachtens werden auf der Grundlage einer schriftlichen Vereinbarung dem Eigentümer von der Stadt bis zu einer Höhe von maximal

- a. Einfamilienhäuser max. 1.000 Euro,
- b. für Mehrfamilienhäuser / Zeilengebäude max. 1.000 Euro je Eingang und
- c. für Mehrfamilienhäuser/ „Punkthäuser“ max. 2.000 Euro
- d. gemischtgenutzte Gebäude max. 1000 Euro
- e. gemischtgenutzte „Punkthäuser“ max. 2000 Euro

netto zuzüglich gesetzlicher Mehrwertsteuer erstattet.

10.

Die Förderung einer Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahme erfolgt auf der Grundlage einer Modernisierungsvereinbarung zwischen dem Eigentümer und der Stadt Oldenburg. Im Modernisierungsvertrag wird die maximale Höhe der Städtebauförderung festgesetzt. Dieser Förderbetrag wird um die Förderbeträge aus anderen Förderungen (vgl. § 5) gemindert, sofern kein Negativbescheid bzw. nachweisliche Begründung für die Nicht- Inanspruchnahme vom Eigentümer beigebracht wird.

11.

Eine Modernisierungsvereinbarung zwischen dem Eigentümer und der Stadt Oldenburg ist auch dann erforderlich, wenn der Eigentümer auf den Einsatz von öffentlichen Fördermitteln verzichtet, jedoch die erhöhte steuerliche Abschreibung von Modernisierungsinvestitionen in Anspruch nehmen will.

Eine Beratung im Sinne des Steuerberatungsgesetzes findet durch die Stadt nicht statt.

12.

Eine abschnittsweise Durchführung der Modernisierung ist auf der Grundlage des Modernisierungsgutachtens für die Gesamtmaßnahme zulässig. Der Zeitrahmen für die abschnittsweise Durchführung wird in der Modernisierungsvereinbarung festgelegt.

13.

Die Maßnahme muss von einem Planvorlageberechtigten abgerechnet und als ordnungsgemäß ausgeführt bestätigt werden. Ergibt die Abrechnung der Maßnahme, dass die tatsächlichen Kosten geringer sind als veranschlagt, ist für die Festsetzung der Förderung der nachgewiesene Aufwand maßgebend.

Die für private Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 177 BauGB jeweils geltenden Bestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung sind zu beachten. Dies gilt insbesondere für die Verpflichtung zur Beachtung der geltenden Bestimmungen bei der Vergabe öffentlich geförderter Bauvorhaben. Hierzu zählen insbesondere die Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB), die Verdingungsordnung für Leistungen (VOL) und die Verdingungsordnung für freiberufliche Leistungen (VOF). Näheres regelt die jeweilige Modernisierungsvereinbarung.

14.

Eigenleistungen des Eigentümers werden mit einem Stundensatz von 10,- € als förderfähig anerkannt. Bei der Abrechnung einer Maßnahme bedarf es der Bestätigung eines baubetreuenden Planvorlageberechtigten, dass die Leistungen tatsächlich und fachgerecht erbracht sind.

15.

Die Auszahlung der Fördermittel erfolgt auf der Grundlage der bei der Abrechnung der Maßnahme nachgewiesenen tatsächlich entstandenen Kosten, jedoch maximal bis zur Höhe des vereinbarten Förderbetrages.

Eine Teilauszahlung der Fördermittel in max. 1 Teilzahlung und 1 Schlussrechnung ist möglich,

- soweit mind. 50% der Maßnahme umgesetzt wurde und dies durch eine entsprechende Bestätigung des Baufortschritts vom Bauvorlageberechtigten bestätigt wird

und

- der Eigentümer schriftlich bestätigt, dass die zugrunde liegenden Rechnungen gezahlt wurden.

16.

Für Maßnahmen nach 7.1 gilt:

Die modernisierungsbedingten Mieterhöhungen regeln sich nach dem Mietrecht. Ein Zuschuss aus Städtebaufördermitteln kann nur gewährt werden, wenn die Mieten nach der Modernisierung die Mieten für vergleichbaren Wohnraum (Vergleichsmieten) nicht überschreiten.

Den Nachweis über die Höhe der Vergleichsmiete hat der Eigentümer zu führen.

(Auf Anforderung durch die Stadt, z.B. 3 Vergleichsmietverträge bzw. Gutachten).

Ausgehend von den Zielen der Sanierung kann im Einzelfall von dieser Regelung abgewichen werden.

Die Regelungen für Maßnahmen nach 7.2 sind in Ziffer 7.2 benannt.

17.

Ein Abweichen von den vorstehenden Regelungen ist möglich, wenn sich die Ziele der Sanierung auf dieser Grundlage nicht erreichen lassen; das gilt insbesondere unter Anwendung einer anderen Form der Ermittlung der Förderung.

18.

- (1)
Antragsberechtigt sind die Eigentümer bzw. Eigentümergemeinschaften innerhalb des Geltungsbereichs der Sanierungssatzung „Kreyenbrück-Nord“ der Stadt Oldenburg.
- (2)
Die Antragsstellung des Eigentümers erfolgt formlos bei der Stadt Oldenburg
- (3)
Die Stadt behält sich vor, für die Antragsbearbeitung notwendige Unterlagen nachzufordern.
- (4)
Die Entscheidung über die Fördermittelvergabe und die Förderhöhe erfolgt per Einzelentscheidung durch die Stadt Oldenburg.
- (5)
Zu den konkreten Verfahrensschritten und Modalitäten informiert die Sanierungsstelle der Stadt Oldenburg.
- (6)
die Mittelvergabe erfolgt nach Eingang der Anträge unter Berücksichtigung der zur Verfügung stehenden Fördermittel gem. beschlossener Kosten- und Finanzierungsplanung

19.

Sicherung der Zuwendung

Soweit dies notwendig und angemessen ist (z.B. bei Teilzahlung von Fördermitteln vor Abschluss und Prüfung der Maßnahme), kann der Eigentümer verpflichtet werden, die ihm gewährte Zuwendung durch Eintragung einer Grundschuld im Grundbuch an rangbereiter Stelle zugunsten der Stadt dinglich zu sichern. Die Grundschuld dient auch der Sicherung eines Rückforderungsanspruchs für die Dauer der Vertragsbindung, falls der Eigentümer das Gebäude nicht instandhält oder das Grundstück veräußert bzw. in sonstiger Weise eigentumsrechtlich überträgt, ohne den Begünstigten zu verpflichten, die ihm gegenüber der Gemeinde aufgrund der Modernisierungs- / Instandsetzungsvereinbarung obliegenden Verpflichtungen zu übernehmen. Auch ohne dingliche Sicherung sind bei Eigentumsübertragung die Verpflichtungen aufzuerlegen.

20.

Inkrafttreten

- (1) Die Modernisierungsrichtlinie tritt mit der Beschlussfassung durch den Rat der Stadt Oldenburg am 24.06.2013 in Kraft
- (2) Nach zwei Jahren wird die Modernisierungsrichtlinie evaluiert.

3 Städtebauliche Leitlinie (Städtebau, Verkehr, Freiraum)

3.1 Ausgangssituation

3.1.1 Gebietsabgrenzung

Das Sanierungsgebiet liegt im nördlichen Teil des Stadtteils „Kreyenbrück“. Im Westen wird es durch die „Cloppenburger Straße“ begrenzt, im Norden durch die Bebauung am „Sandkamp“ und den Stadtteilpark „Osternburger Utkiek“ (rekultivierte Abfalldeponie). Im Osten sind es die Flächen diverser Einrichtungen des Gesundheitswesens sowie Gemeinbedarfseinrichtungen (Reha-Klinik, Klinikum, Stadtteilschwimmbad, Jugendfreizeitstätte und das „Schulzentrum Kreyenbrück“). Südlich endet das Gebiet vor der Straße „Alter Postweg“ mit dem ehemaligen AEG- Betriebsgelände (ohne die südliche Parkplatzfläche).

3.1.2 Städtebauliche Situation

3.1.2.1 Erschließung

Die äußere Erschließung des Sanierungsgebietes erfolgt über die „Cloppenburger Straße“, die als Hauptverkehrsstraße und Ausfallstraße nach Süden stark befahren ist. Entlang der Straße befinden sich verschiedene Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen.

Die Haupteerschließung innerhalb des Quartiers erfolgt durch die parallel zur Cloppenburger Straße verlaufende Straße „An den Voßbergen“, die nördlich zum angrenzenden Stadtteil Osternburg weiterführt. Weitere Erschließungsfunktionen werden durch Wohnsammelstraßen gewährleistet: In Nord-Süd-Richtung ist es die „Münnichstraße“; in West-Ost-Richtung sind insbesondere die von der Straße „An den Voßbergen“ abgehenden Straßen „Sandkamp“, „Sperberweg“, „Ewigkeit“ und „Dr.-Virchow-Straße“ zu nennen. Die Münnichstraße endet nördlich in einer Sackgasse. Im Gebiet gilt flächendeckend Tempo 30.

3.1.2.2 Gebäudestrukturen

Das Sanierungsgebiet Kreyenbrück-Nord ist ein Stadtquartier, das seinen Ursprung zu Beginn des 19. Jahrhunderts hat und nachfolgend durch unterschiedliche Phasen der baulichen Entwicklung gekennzeichnet ist.

Hierbei handelt es sich um Altbestände aus den Jahren 1910 - 1930 entlang der historischen Straßenzüge (Cloppenburger Straße, Klingenbergstraße und An den Voßbergen) in Form von kleineren Wohnhäusern, die - insbesondere an den heutigen Geschäftsstraßen - zum Teil gemischt genutzt werden. Gebietscharakteristisch ist jedoch die Vielzahl an Mehrfamilienhäusern, deren Initialbebauung mit einem umfangreichen Geschosswohnungsbau in den 1950er und 1960er Jahren begann und sich durch Nachverdichtungen in den 1980er und 1990er Jahren mit Mehr- und Einfamilienhäusern fortsetzte. Auch weist das Gebiet heute Mehrfamilienhaustypen auf, die durch umfangreiche Bestandserweiterungen aus Einfamilienhäusern entstanden sind. Gewerbe- und Einzelhandelsgebäude befinden sich insbesondere an der Cloppenburger Straße und am Klingenbergplatz, vereinzelt auch im Inneren des Gebietes.

3.1.2.3 Nutzungsstruktur

Während die Nutzungsstruktur entlang der Cloppenburger Straße von Gewerbe- und Einzelhandel mit nur geringem Wohnanteil geprägt ist, weist der Quartiersinnenbereich überwiegend Wohnnutzungen auf sowie vereinzelt Wohn- und Geschäftshäuser. Im östlichen und südlichen Teil des Gebietes befinden sich Einrichtungen des Gesundheitswesens und verschiedene Gemeinbedarfseinrichtungen (Schulen, Schwimmbad, etc.).

Die (größeren) sozialen Einrichtungen (Schulen, Schwimmbad) und die (größeren) Einrichtungen des Gesundheitswesens befinden sich überwiegend auf Sonderbauflächen.

Die Flächen des ehemaligen AEG-Geländes werden von der Nachfolgegesellschaft ACC in Teilbereichen nach wie vor gewerblich genutzt; weitere Teilbereiche werden bereits durch das Finanzamt sowie kleinere gewerbliche Einheiten, Büros etc. nachgenutzt. Die Flächen am Nordrand des Geländes liegen brach bzw. werden als Stellplätze genutzt. Das gültige Planungsrecht lässt auf dem Gelände in den Randbereichen gewerbliche Nutzungen entsprechend der Festsetzung als Gewerbegebiet (GE) zu, im Innern (im Bereich der Fabrikhallen) auch industrielle Nutzungen (GI).

Rechtlich gesicherte öffentliche Grünflächen, die sich für Erholungszwecke eignen würden und eine hierfür ausreichende Aufenthaltsqualität aufweisen, gibt es im bebauten Innenbereich des Sanierungsgebietes nur in sehr geringem Umfang an der Robert-Koch-Straße. Es handelt sich um zwei kleinere, nach altem Planungsrecht festgesetzte Spielplätze im Straßenraum, die durch Aktualisierung des Bebauungsplanes in „Grünflächen“ umgewandelt wurden. Sie unterliegen damit einer für Spielzwecke und - wegen ihrer geringen Fläche - generell eingeschränkten Nutzbarkeit für die Bewohner des Gebietes.

Zwei weitere, in Bebauungsplänen festgesetzte öffentliche Grünflächen befinden sich am Rande des bebauten Innenbereiches am Sperberweg; allerdings stellt eine dieser Flächen eine potentielle Erweiterungsfläche Gemeinbedarf dar, bei der anderen Fläche handelt es sich um Ausgleichsflächen.

Planungsrechtlich nicht als Grünflächen gesichert, aber zurzeit für eine öffentliche Nutzung real verfügbar, sind ein Großteil der Freiflächen auf den Sonderbauflächen - hier insbesondere im Bereich des Schulzentrums. Diese Freiflächen sind am Ostrand des Gebietes mit dem Grünzug vom Stadtteilpark „Osternburger Utkiek“ bis zur Klingenbergstraße vernetzt.

Auch die Grünfläche in Verlängerung der Pasteurstraße ist planungsrechtlich nicht gesichert.

Private Freiflächen stehen auf den Grundstücken der Mehrfamilienhäuser in unterschiedlichem Umfang zur Verfügung: Vor allem zwischen den Zeilenbauten der 1950er/1960er Jahre ergeben sich auch größere Flächen, die für eine private bzw. gemeinschaftliche Nutzung grundsätzlich geeignet wären, derzeit jedoch vornehmlich unzureichend (als Rasenfläche) gestaltet sind und real nicht weiter genutzt werden.

Einen im Bebauungsplan festgesetzten Spielplatz gibt es in der Dr.-Virchow-Straße.

Die öffentliche Fläche hinter dem Stadtteiltreff wird als Spielplatz genutzt, ist aber planungsrechtlich nicht gesichert.

Darüber hinaus gibt es noch öffentlich nutzbare, jedoch planungsrechtlich nicht explizit ausgewiesene Spielplätze im Bereich der öffentlichen Schulen.

Die gegenwärtige Freiraum- und Erschließungssituation wird in Plan 1: Bestand Städtebau, Verkehr und Freiraum abgebildet.

3.1.2.4 Zulässige Bebauung/Bebauungspläne

Im Sanierungsgebiet liegen flächendeckend Bebauungspläne vor - mit Ausnahme der Flächen östlich der Cloppenburger Straße (siehe Abbildung 6). Für die Zulässigkeit von Vorhaben in diesen Teilbereichen gilt § 34 Baugesetzbuch (BauGB) (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). In einem Teilbereich entlang der Cloppenburger Straße gibt es einen alten Bebauungs- und Fluchtlinienplan (Nr. 187), der jedoch keine Festsetzung zu Art und Maß der baulichen Nutzung trifft.

Die Bebauungspläne der **Wohnbauflächen im Quartiersinneren** weisen folgende Festsetzungen aus:

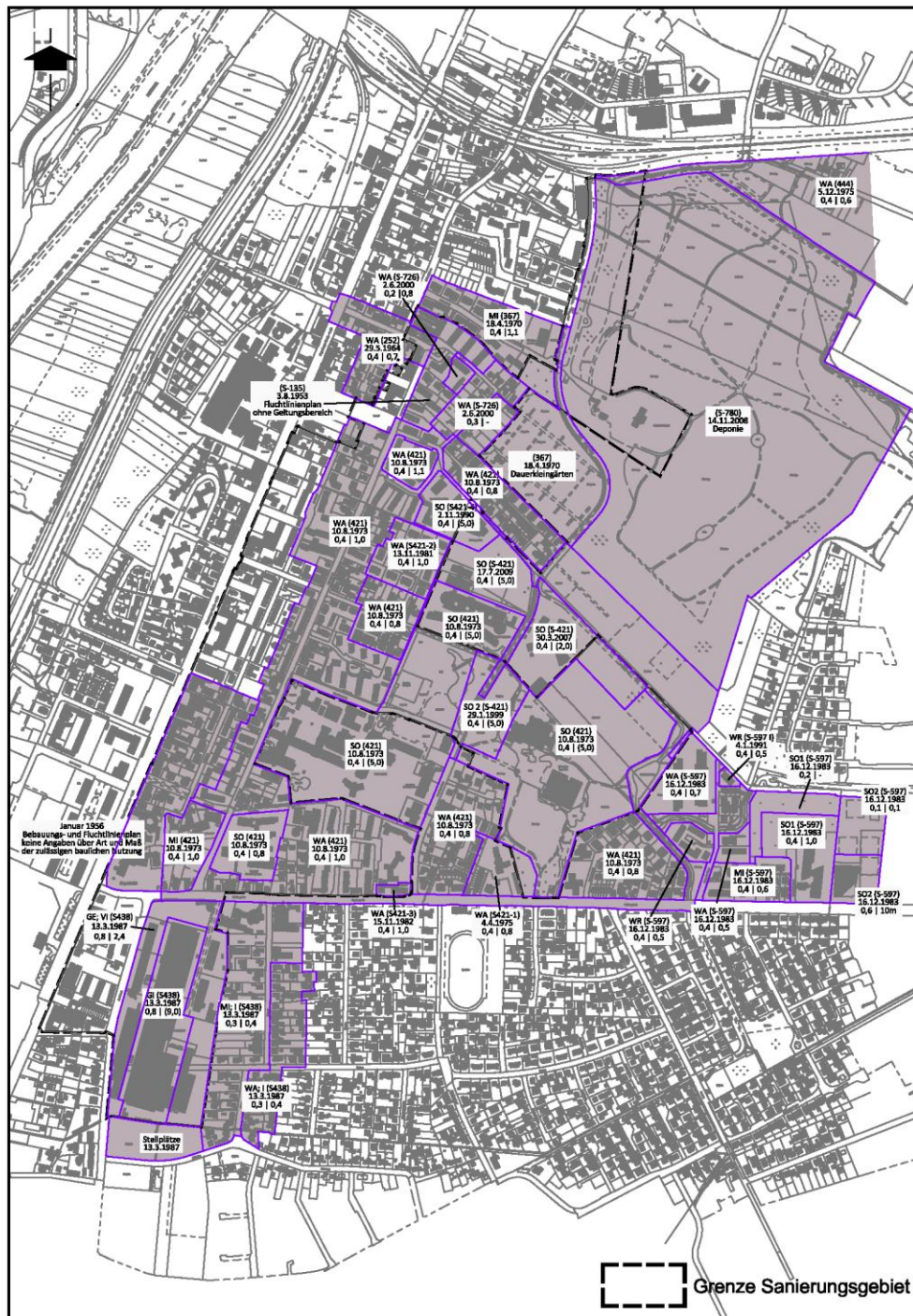
Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (WA)
Maß der baulichen Nutzung: GRZ¹³ 0,4; Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8 - 1,1

Die am östlichen Rand des Sanierungsgebietes liegenden **Gemeinbedarfsflächen** sind als Sonderbauflächen mit einer GRZ von 0,4 und einer Baumassenzahl (BMZ) von 5,0 ausgewiesen.

¹³ Hinweis zur Grundflächenzahl (GRZ):

Die derzeit im Bereich der Wohnbauflächen rechtskräftigen Bebauungspläne wurden vor der Novellierung der Baunutzungsverordnung im Jahre 1990 aufgestellt. Dies bedeutet, dass die zum Zeitpunkt der Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes gültige Baunutzungsverordnung anzuwenden ist - und zwar mit der Maßgabe, dass bei Ausnutzung der zulässigen GRZ nur die mit Hauptgebäuden überbaute Grundstücksfläche einzurechnen ist. Mit der Novellierung der Baunutzungsverordnung im Jahre 1990 wurden die Bestimmungen für die Ermittlung der GRZ dahingehend verschärft, dass bei der Ermittlung der GRZ auch die Versiegelung durch Nebenanlagen einschließlich Terrassen, Stellplätze und ihre Zufahrten zu berücksichtigen ist. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Nebenanlagen um 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8. Nach neuem Baurecht ist also die gesamte Versiegelung eines Grundstückes maßgebend; nach altem Baurecht nur die durch Hauptgebäude überbauten Grundstücksanteile. Nach heutiger Rechtsauffassung ist außerhalb von Kerngebieten - auch bei höheren Ausnutzungsgraden (wie z. B. in Gewerbe- oder Mischgebieten) - eine über 80 %ige Versiegelung nicht mehr zulässig.

Abbildung 6: Übersicht über die rechtsgültigen Bebauungspläne im Sanierungsgebiet



Darstellung: re.urban

3.1.2.5 Reale Situation: Grad der Überbauung und Versiegelung

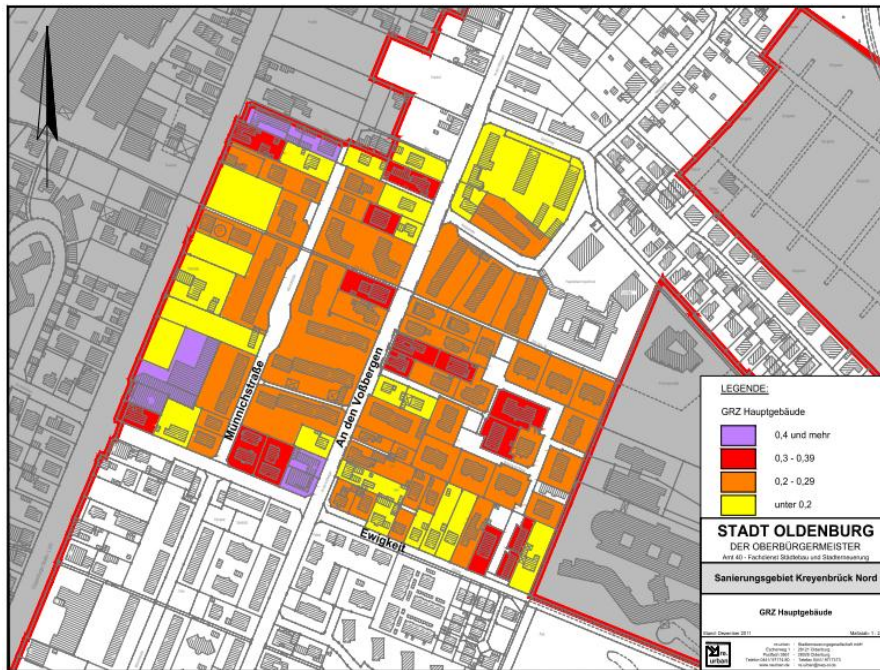
- Überbauung mit Hauptgebäuden

Die folgende Abbildung zeigt exemplarisch für einen Gebietsausschnitt die reale Grundflächenzahl bezogen (nur) auf Hauptgebäude (ohne Nebenanlagen). Dies entspricht der Ermittlung der zulässigen Grundfläche nach altem Baurecht.

Die Abbildung liefert - im Rahmen des derzeit gültigen (alten) Baurechts für die Wohnbauflächen - Informationen, in welchem Umfang ergänzend bebaut werden könnte: Bis auf wenige Ausnahmen liegt die reale Ausnutzung unter der nach altem Baurecht möglichen.

Darüber hinaus zeigt die Abbildung, dass das Maß der Überbauung mit (Haupt)gebäuden¹⁴ entlang der Cloppenburger Straße vergleichsweise gering ist.

Abbildung 7: Grundflächenzahl - Berücksichtigung der Hauptgebäude (reale Situation)



Darstellung: re.urban

- Versiegelung

Abbildung 8 zeigt für einen Ausschnitt die reale (Gesamt-) Versiegelung der Grundstücke (Hauptgebäude, Nebengebäude, Zufahrten, Stellplätze,...)¹⁵. Dies entspricht der Ermittlung der zulässigen Grundfläche nach neuem Baurecht.

Es zeigt sich, dass einige Wohnbaugrundstücke die nach heutiger Rechtsauffassung zulässige GRZ $0,4 + 50\% = 0,6$ bereits überschreiten. Eine weitere Versiegelung dieser Grundstücke ist nach heutigen Planungszielen also nicht wünschenswert.

Auffällig ist auch, dass die Zeilenbauten der 50er/60er Jahre eine deutlich geringere Flächenversiegelung – im Umkehrschluss also einen vergleichsweise hohen nutzbaren Freiflächenanteil aufweisen. Demgegenüber liegt bei den Mehrfamilienhäusern jüngerer Baujahrs ein hoher Versiegelungsgrad vor.

Der hohe Versiegelungsgrad im Bereich der Cloppenburger Str. ist auf die vorhandenen Stellplatzanlagen zurückzuführen.

Für die unterschiedlichen Gebäudebestände im Gebiet ergeben sich folgende Situationen:

1. Einfamilienhäuser (Altbestände) aus der ersten Phase der Besiedlung des Gebietes

¹⁴ An der Cloppenburger Straße ist eine Differenzierung in Haupt- und Nebengebäude kaum sinnvoll möglich; es wurden daher die Gebäude insgesamt einbezogen.

¹⁵ Erfassung durch Inaugenscheinnahme.

- haben sich in vielen Fällen zu Mehrfamilienhäusern entwickelt,
- ihr Erscheinungsbild ist oft uneinheitlich und ungeordnet,
- Nachverdichtungen sind erfolgt (durch Grundstücksteilungen aber auch umfangreiche Nebengebäude) sowie
- zum Teil gemischte Nutzungen.

2. Mehrfamilienhäuser in Zeilenbauweise der 1950er und 1960er Jahre

- Außenflächen (Abstandsflächen) quantitativ gut; qualitativ jedoch verbesserungswürdig.
- Stellplätze nicht auf den Grundstücken mit der Folge geringer Flächenversiegelung.

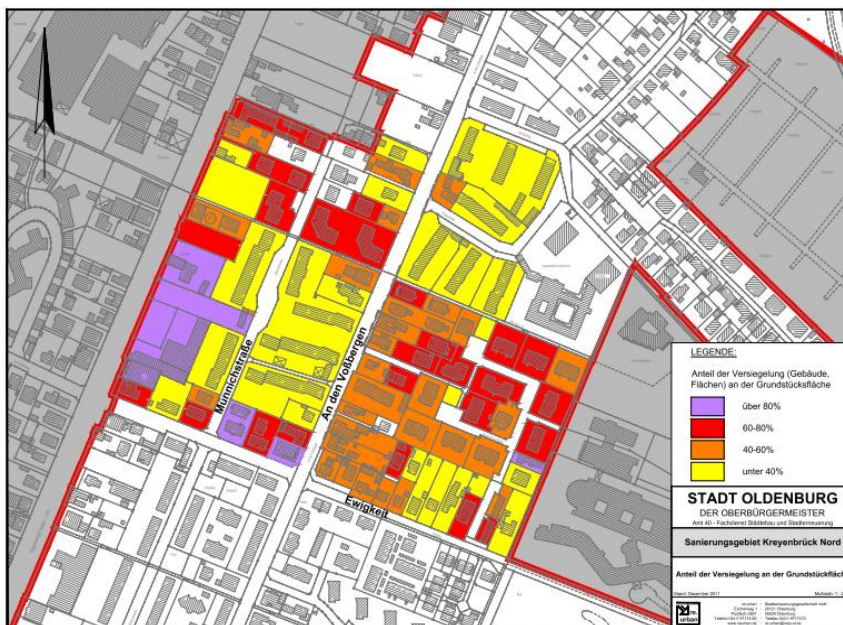
3. Neuere Mehrfamilienhäuser

- Höherer Wohnstandard; weisen Balkone oder private Terrassen auf.
- Hoher Versiegelungsgrad durch Stellplätze auf den Grundstücken.
- Geringer Anteil an nutzbaren Außenflächen.

4. Gewerbebauten und Einzelhandel

- Großflächige Grundstücksversiegelung zur Unterbringung der notwendigen (Kunden-) Stellplätze.

Abbildung 8: Anteil der Versiegelung an der Grundstücksfläche

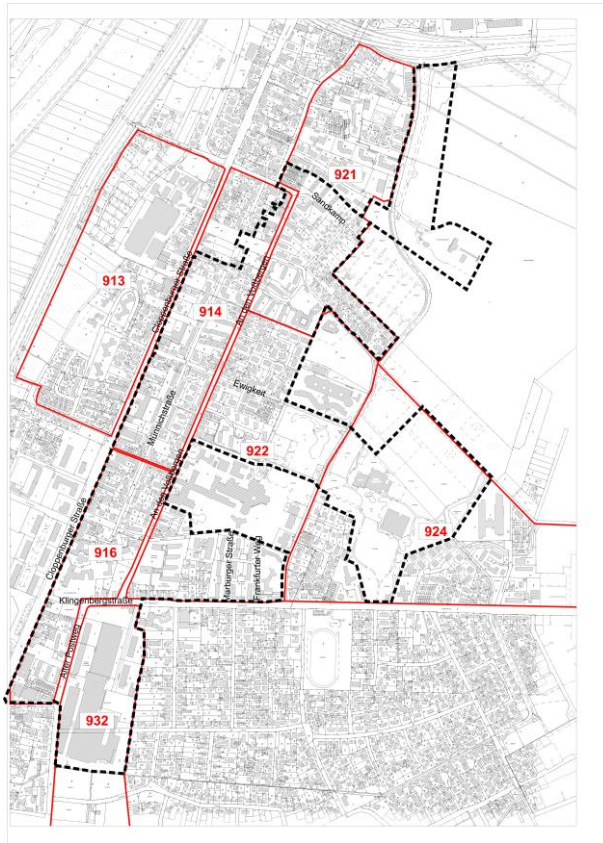


Darstellung:re.urban

3.1.2.6 Einwohnerdichte

Im Hinblick auf die Einwohnerzahl pro ha sind die beiden Blockgruppen 914 und 921 mit 68 bzw. 69 Einwohnern pro ha im städtischen Vergleich dicht bewohnt - die höchste Bevölkerungsdichte in Oldenburg weisen die (innenstadtnahen) Blockgruppen Bürgeresch (73 EW/ha) und Lambertistraße (72 EW/ha) auf. Die beiden Blockgruppen 916 und 922 sind mit im Mittel 46 bzw. 41 EW/ha „rechnerisch“ weniger dicht bewohnt - allerdings liegen hier größere Flächen innerhalb der Blockgruppe, in denen es keine bzw. weniger Wohnbebauung gibt. Für die bebauten Teilbereiche ist daher von einer (deutlich) höheren Einwohnerdichte auszugehen.

Abbildung 9: Blockgruppen und Abgrenzung des Sanierungsgebietes



Quelle Blockgruppendarstellung: Stadt Oldenburg/Bearbeitung re.urban

3.1.2.7 Eigentümerstrukturen

Im Gebiet lassen sich zwei wesentliche Eigentümer-Gruppen unterscheiden:

- Eigentümer größerer, zum Teil zusammenhängender Flächen sowie
- einzelne Privateigentümer - auch Eigentümergemeinschaften - denen ein bis mehrere Parzellen im Gebiet gehören.

Zu den Eigentümern größerer Flächen zählt die Stadt Oldenburg mit erheblichen Flächenanteilen bei den medizinischen Einrichtungen, Gemeinbedarfseinrichtungen sowie Grün-, Freizeit- und Sportanlagen. Die GSG ist Eigentümerin von größeren Flächen mit Wohnungsbeständen (etwa 50 % der Wohnungen im Gebiet).

Privates Einzeleigentum liegt vor bei den Ein- bzw. Zweifamilienhäusern sowie im Mehrfamilienhausbestand als Wohnungsteileigentum. Einer geringen Zahl von Eigentümern (mit Wohnungsbeständen) gehören mehrere Parzellen.

3.2 Handlungsbedarf und Erneuerungskonzept

In folgenden Themenfeldern wird Handlungsbedarf gesehen:

1. Bauliche Nutzung
2. Verkehr - Straßen und Wege
3. ÖPNV
4. Parken
5. Plätze

6. Öffentliche Freiflächen/Spielplätze
7. Private Freiflächen
8. Gemeinbedarfseinrichtungen
9. Konversionsflächen (Nutzungsänderungen von Gebäuden/Flächen)

Die Übergangsbereiche sind in der Gestaltung jeweils aufeinander abzustimmen.

Zu jedem dieser Themenfelder werden im Folgenden

- die Situation und vor allem die bestehenden Mängel bzw. Entwicklungsanforderungen,
- die Ziele und vorgeschlagenen Maßnahmen

beschrieben.

Abbildung 13 (Seite 68) zeigt zusammenfassend die Entwicklungsbereiche, die sich aus diesen Anforderungen und Zielen ergeben.

Alle im Folgenden aufgeführten Handlungsvorschläge sind in Plan 2: Maßnahmenübersicht Städtebau, Verkehr und Freiraum zusammenfassend dargestellt.

Darüber hinaus gibt es zu einzelnen Maßnahmen weitergehende Vorschläge für die Umsetzung - Hinweise hierauf sind an entsprechender Stelle in den Text eingefügt.

3.2.1 (Bauliche) Nutzung

Situation und Mängel/Entwicklungsanforderungen:

- **Entlang der Cloppenburger Straße** prägt eine lückenhafte, z. T. eingeschossige Bebauung heute das Bild; die Cloppenburger Straße wird damit als Hauptausfallstraße ihrer städtebaulichen und stadtgestalterischen Funktion nicht gerecht und es fehlt derzeit an einem im Planungsrecht dokumentierten Entwicklungsziel.
- **Im Innern des Gebietes**
 - ist die Einwohnerdichte im Vergleich der Stadt bereits heute sehr hoch,
 - besteht ausgehend vom gültigen Baurecht fast flächendeckend das Recht für eine bauliche Ergänzung,
 - liegen teilweise bereits hohe Versiegelungsgrade vor (z. B. durch Stellplatzflächen auf den Grundstücken) und
 - es fehlt an planungsrechtlich gesicherten öffentlichen Grün-/Freiflächen.

Die verbleibenden unbebauten Grundstücksteile auf den privaten Grundstücken haben vor diesem Hintergrund eine wichtige Bedeutung für die Versorgung der Bevölkerung mit Flächen, die für Bewegung, Spiel und Aufenthalt genutzt werden können.

- Das **ehemalige AEG-Gelände** liegt in Teilen brach, die Gebäude werden von der ACC nur teilweise genutzt.
- Aus dem derzeitigen **Wohnungsmangel**, insbesondere an kleinen, preisgünstigen Wohnungen¹⁶, ergibt sich die Anforderung, im Gebiet Nachverdichtungspotentiale für Wohnungsbau zu prüfen.

¹⁶ Hierauf hat die Stadt Oldenburg reagiert mit einem eigenen Förderprogramm: Richtlinie 2012 - Wohnungsbauförderungsprogramm für Oldenburg.

- Das **Klinikum** ist vom Autobahnzubringer Cloppenburger Straße aus **nicht zu erkennen/nicht eindeutig auffindbar**; die Zufahrt zu den Parkplätzen des Klinikums ist über verschiedene Straßen möglich - mit der Folge, dass ein erheblicher Teil der Verkehre durch das Wohngebiet/die Achse An den Voßbergen verläuft.
- Aus dem Konzept zur **Entwicklung der European Medical School** ergeben sich Entwicklungsanforderungen auch an das Klinikum Kreyenbrück, die im Zusammenhang des Gebietes - Bebauung, Verkehr, ... - zu sehen sind. Auch in diesem Zusammenhang ergibt sich Bedarf nach einer Verbesserung der Anbindung und der Stellplatzsituation sowie eine direkte Erkennbarkeit/Anbindung von der Cloppenburger Straße aus.

Ziele:

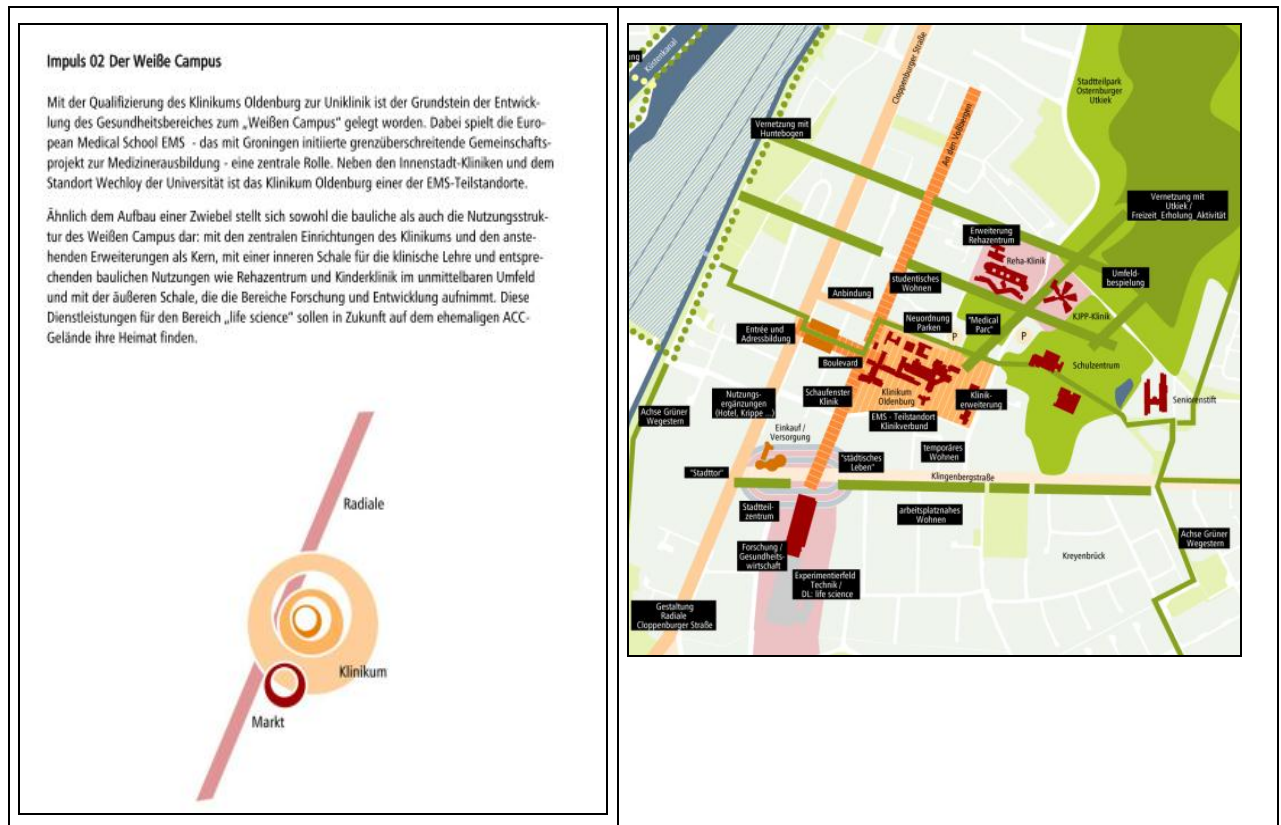
- **Entlang der Cloppenburger Straße/Stadtteilzentrum:**
 - Das step2025¹⁷ formuliert für die Radialen die Forderung nach angemessener mehrgeschossiger Bebauung. Dieses Ziel wird auch auf den Teilabschnitt der Cloppenburger Straße im Sanierungsgebiet Kreyenbrück-Nord übertragen.
 - Das step2025 formuliert weiterhin das Ziel der Ausweitung urbaner Qualitäten auf die 15 Stadtteilzentren, von denen eines (der Bereich Klingenbergplatz und Umgebung) im Sanierungsgebiet Kreyenbrück-Nord liegt, durch
 - Ausbau der Stadtteilzentren,
 - Erhöhung der Stadtteilidentität,
 - Erhöhung der Aufenthaltsqualitäten,
 - Ergänzung der Versorgungsfunktionen,
 - Erweiterung kultureller, kommunikativer und sozialer Angebote in den Stadtteilen,
 - Stärkung des Wohnens für weniger mobile Bevölkerungsteile,
 - Umfeld von Stadtteilzentren: Lage für Altenwohnen bzw. barrierefreies Wohnen.
 - Das Einzelhandelsentwicklungskonzept grenzt an der Cloppenburger Straße zwei zentrale Versorgungsbereiche ab. Das Konzept sieht vor allem eine qualitative Weiterentwicklung innerhalb dieser Bereiche vor - wie z. B. durch die geplante Ansiedlung eines Vollsortimenters im Bereich Cloppenburger Straße/Klingenbergstraße. Auch diese Ziele des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes werden übernommen. (Diese beiden zentralen Versorgungsbereiche befinden sich innerhalb des oben genannten Stadtteilzentrums.)
- Eine direkte Anbindung des Klinikums von der Cloppenburger Straße aus (vgl. auch Kap. 3.2.2, langfristige Maßnahmen) (inkl. Schaffung von Parkraum im Zusammenhang dieser Anbindung)
- **Im Innern des Gebietes** soll - ausgehend von der bestehenden Dichte/Versiegelung und auch von dem in der Leitlinie zur Wohnungsentwicklung formulierten Ziel, das Spektrum der Qualität des Wohnungsangebotes zu vergrößern und hochwertigere Angebote zu schaffen - keine weitere Versiegelung und Erhöhung der baulichen Dichte erfolgen (die Qualität des Wohnungsangebotes wird auch durch die zur Wohnung gehörenden Außenflächen - Terrassen, Gärten, Balkone - sowie die Entfernung der benachbarten Gebäude geprägt). Eine weitere moderate, bauliche Verdichtung kann ggf. im Einzelfall befürwortet werden, wenn gleichzeitig Flächen entsiegelt werden, etwa dadurch, dass vorhandene Parkplätze künftig in Tiefgaragen untergebracht werden.

¹⁷ step2025: Stadtentwicklungsprogramm 2025 der Stadt Oldenburg; der Erarbeitungsprozess begann im Dezember 2010 und soll im Frühjahr 2013 abgeschlossen sein.

- Für die **Flächen ehemals AEG** sollen (Um-)Nutzungs-/Entwicklungsperspektiven erarbeitet werden unter Berücksichtigung der noch vorhandenen (aber deutlich reduzierten) Nutzungen der ACC. Ziel ist es, diese Flächen weiterhin für Arbeitsstätten vorzusehen - Einzelhandel allerdings ist ausgehend vom Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Oldenburg ausgeschlossen¹⁸.

Im Zusammenhang mit dem „Weißen Campus“ ist für das Gebiet eine Entwicklung als Dienstleistungsstandort für den Bereich „Life Science“ vorgesehen.

Abbildung 10: Auszüge aus dem step2025 (Entwurf 4/2012; S. 103, 105)



Maßnahmen:

- Förderung der baulichen Entwicklung an der Cloppenburg Straße, z. B. durch Schaffung/Anpassung des Planungsrechtes - Nachverdichtungspotentiale sind real vorhanden.
- Umsetzung: Ansiedlung des Vollsortimenters nördlich der Klingenbergstraße.
- Einzelfallprüfung bei Vorhaben der baulichen Entwicklung im Innern des Gebietes.
- Ggf. Anpassung des Planungsrechtes im Innern des Gebietes - Minderung der „formalen“ Nachverdichtungspotentiale.
- Sicherung weiterer Frei-/Grünflächen (am Rand des Gebietes).
- Entwicklungsplanung ehemaliges AEG-Gelände - Perspektiven für Nutzungen, Baustrukturen, ... (ausgehend von den im step2025/Entwurf April 2012 formulierten Zielen für Dienstleistungen/Life Science im Zusammenhang des mit dem Weißen Campus).
- Herstellung einer Anbindung zum Klinikum von der Cloppenburg Straße aus.

3.2.2 Verkehr - Straßen und Wege

¹⁸ Die Neuansiedlung von Einzelhandel in größerem Umfang ist außerhalb der im Einzelhandelsentwicklungskonzept benannten zentralen Versorgungsbereiche ausgeschlossen.

Vorbemerkung:

Um den Handlungsbedarf sowie mögliche Maßnahmen im Themenfeld „Verkehr“ zu bestimmen, wurde zunächst ein Einzelgutachten erstellt (Büro SHP Hannover¹⁹).

Die im Gutachten getroffenen Aussagen und Vorschläge wurden in mehreren Sitzungen des Sanierungsbeirates ausführlich diskutiert und der Beirat hat abschließend Beschlüsse zu den Zielen und Maßnahmen gefasst.

Die folgenden Ausführungen bilden den Beschlussstand des Sanierungsbeirates ab (27.10.2011).

Situation und Mängel/Entwicklungsanforderungen:

- Die Straße **An den Voßbergen** ist mit 11 000 Verkehren (Nordabschnitt) für eine Wohnstraße/Tempo-30-Zone stark belastet. Sie fungiert u. a. als Zubringer zum Klinikum und stellt als Parallele zur Cloppenburger Straße auch einen „Schleichweg“ für den Durchgangsverkehr dar. Die Straße ist mit 6,15 m recht schmal, Begegnungsverkehre von Pkws sind bei auf der Straße fahrenden Radfahrern nur noch bedingt möglich. Die Radfahrer fühlen sich in der Folge auf der Straße nicht sicher und weichen auf die Nebenanlage aus, die für Radfahrer frei gegeben ist. Allerdings ist auch die Nebenanlage mit einer Breite von in Teilbereichen nur 1,45 m sehr schmal und lässt kaum eine Begegnung zwischen zwei Fahrrädern oder auch zwei Kinderwagen zu (das erforderliche Mindestmaß läge bei 2,50 m). (Im Rahmen der Kinder und Jugendlichen wird z. B. bemängelt, dass die Bürgersteige zu schmal sind.) Hinzu kommen Schäden an den Nebenanlagen (z. B. Pflasterschäden verursacht durch Baumwurzeln). Insbesondere von den Kindern/Jugendlichen wird bemängelt, dass es an sicheren Querungen mangle. In Teilbereichen finden sich Parkstreifen längs zur Straße, die vor allem im Südabschnitt regelmäßig belegt sind.
- Die Wohnstraße **Münnichstraße** ist vor allem im südlichen Abschnitt durch einen hohen Parkdruck belastet.
- Die **Kreuzungssituation Schützenhofstraße/Sandkamp**²⁰ (abknickende Vorfahrt) wird vom Gutachter als Mangel bezeichnet und auch von den Bewohnern als unübersichtlich und - zu Fuß/mit dem Fahrrad - schwer zu queren beurteilt.
- Das **Rad- und Fußweg-System** verläuft zum einen entlang der Straßen, zum anderen gibt es vor allem nach Osten bzw. innerhalb der Grünflächen, die östlich an das Wohngebiet angrenzen, ein straßenunabhängiges Wegesystem. Die Durchlässigkeit des Wohngebietes zwischen Cloppenburger Straße und der Straße An den Voßbergen, vor allem nördlich der Ewigkeit, ist derzeit jedoch unzureichend, ebenso die Anbindung des Stadtteilparks Osternburger Utkiek an das Wohngebiet:
 - Die nördliche Münnichstraße endet als Sackgasse; es gibt auf dem Teilstück nördlich der Ewigkeit keine Anschlüsse nach Westen oder Osten für Radfahrer und Fußgänger (es gibt zwar eine öffentliche Wegeparzelle zwischen Münnichstraße und Cloppenburger Straße, die eine Fuß- und Radwegeverbindung grundsätzlich möglich machen würde, derzeit jedoch durch die Anlieger privat genutzt wird).
 - Die vorhandenen Wege sind teilweise in technisch unzureichendem Zustand (Belag schadhaft) bzw. mangelt es an ausreichender Beleuchtung.
 - Die Wege, die in die angrenzenden Grünanlagen führen, sollten z. B. durch die Ergänzung von Bepflanzung/Straßenbäumen eine Aufwertung erfahren und Verbindungen und Vernetzungsstrukturen für den Rad- und Fußgängerverkehr schaffen.

¹⁹ SHP Ingenieure: Verkehrsuntersuchung im Sanierungsgebiet Kreyenbrück-Nord, Oktober 2010.

²⁰ Die Kreuzung liegt unmittelbar außerhalb des Sanierungsgebietes; als dem Sanierungsgebiet dienende Erschließung wird sie jedoch in den Rahmenplan aufgenommen.

Ziele:

Erhöhung der Wohnqualität und der Verkehrssicherheit durch

- Minderung der Verkehre,
- Minderung der Parksuchverkehre und des Parkens (auch durch Erhöhung des Stellplatzangebotes - vgl. auch 3.2.4),
- Verbesserung der Qualität der Verkehrsanlagen - Erhöhung der Gestaltqualität und Nutzbarkeit des öffentlichen Raumes,
- Erhöhung der Attraktivität für Radfahrer und Fußgänger,
- Erhöhung der Attraktivität des ÖPNV.

Der Sanierungsbeirat Kreyenbrück-Nord beschließt folgende Ziele:

Im gesamten Sanierungsgebiet soll der Radverkehr absolut gestärkt werden. Ebenso soll für das gesamte Sanierungsgebiet der ÖPNV absolut gestärkt werden. Im Sanierungsgebiet sollen die Bedingungen für Fußgänger verbessert werden, insbesondere müssen die Bedürfnisse junger Familien und älterer Menschen berücksichtigt werden. Fußwege müssen so gestaltet werden, dass sie für Menschen mit Kinderwagen und für Menschen mit Rollatoren problemlos benutzbar sind. Bei allen Planungen von verkehrsrelevanten Projekten ist die Integration solcher Projekte in das ÖPNV-, Radfahr- und Fußgängerkonzept zu gewährleisten.

Der Kfz-Verkehr in der Straße „An den Voßbergen“ soll um etwa 2 000 Fahrzeuge täglich reduziert werden.

Das Klinikum soll sich städtebaulich zu einer direkten Anbindung an die Cloppenburger Straße entwickeln. Ob dies durch Neubauten an der Cloppenburger Straße oder durch eine direkte Zuwegung von der Cloppenburger Straße zum Klinikum geschieht, bleibt offen.

(Beschluss des Sanierungsbeirates vom 29.09.2011)

Maßnahmen:

Ausgehend von

- Verkehrsgutachten,
- Vorschläge der Verwaltung,
- Beschluss des Sanierungsbeirates und
- Diskussion in der Sanierungskommission

ergeben sich folgende Maßnahmevorschläge:

Zu prüfen (kurzfristig):

- Die Einrichtung eines Kleinkreisels an der Kreuzung Ewigkeit/An den Voßbergen.
- Die Verbesserung der Querungssituation durch Zebrastreifen in allen vier Armen an der Kreuzung „Ewigkeit“/„An den Voßbergen“.
- Die Einrichtung eines Kleinkreisels an der Kreuzung Sandkamp/Schützenhofstraße²¹.

²¹ Ergebnis der Prüfung: (Bericht in der Sanierungskommission am 23.05.2012):

Kurzfristig²²:

- Nach Möglichkeit einzelne Baumpflanzungen in den Parkstreifen und im Wohnumfeld der Straße „An den Voßbergen“ zur Straßenraumverbesserung.
- Installation einer Geschwindigkeitsanzeigetafel in der Straße „An den Voßbergen“.
- Die Schaffung/Verbesserung eines Netzwerkes von Rad- und Fußwegen im gesamten Sanierungsgebiet (hier: Verbesserung).
- Die Erhöhung der Attraktivität der Münnichstraße für Radfahrer und Fußgänger.
- Betriebliches Mobilitätsmanagement des Klinikums zur Reduzierung des Kfz-Verkehrs, u. a. der Mitarbeiter, Synergiepotentiale Lieferverkehr nutzen etc.
- Die gesamte Wegweisung zum Klinikum ist kurzfristig zu überprüfen.
- Begrenzung der Parkdauer (Parkscheibenregelung) in einigen Wohnstraßen in Abstimmung mit den Anwohnern zur Verdrängung des Mitarbeiterparkens.
- Parkverbot in der Brandenburger Straße zur Verbesserung des Verkehrsflusses (ÖPNV), verbesserte Funktion als Zufahrtstraße zum Klinikum (entsprechende Entlastung An den Voßbergen).
- Die Verbesserung der Busanbindung Innenstadt/Hauptbahnhof - Klinikum (Prüfung: Einrichtung einer zusätzlichen Buslinie).

Kurz- bis mittelfristig:

- Die Einrichtung funktionaler Fahrradabstellanlagen (Bügel), u. a. durch GSG (teilweise witterungs- und vandalismussicher).
- Die punktuelle bauliche Umgestaltung der Münnichstraße zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität - unter Einbeziehung des angrenzenden Wohnumfeldes.

Mittelfristig²³:

- Die Schaffung/Verbesserung eines Netzwerkes von Rad- und Fußwegen im gesamten Sanierungsgebiet (Planung/Ausbau) .
- Die Einrichtung zusätzlicher, vom übrigen Straßenverkehr unabhängiger Querverbindungen für Radfahrer und Fußgänger im gesamten Sanierungsgebiet.

-
- Kreuzung Ewigkeit /An den Voßbergen: Einrichtung Kleinkreisel, Einrichtung „Zebrastreifen“ bzw. Erhalt Bedarfsampel: Prüfung durch Verwaltung ist erfolgt: Einrichtung Kleinkreisel ist möglich, Bedarfsampel im Verlauf An den Voßbergen kann erhalten bleiben, auch wenn „Zebrastreifen“ hergestellt werden).
 - Kreuzung Sandkamp/Schützenhofstraße: Einrichtung Kleinkreisel ist nicht machbar (auch VWG), früherer Unfallschwerpunkt sei mittlerweile entschärft.

²² Ziel: Beginn in 2012

²³ Ca. 2 - 4 Jahre.

- Die Umgestaltung von Fußwegen - und ggf. verkehrsberuhigten Straßen - im Hinblick auf die problemlose Nutzung für Mobilitätseingeschränkte.
- Die Verlängerung der Münnichstraße in Form einer Wegeverbindung für Radfahrer und Fußgänger zum Klingenbergplatz.

Mittel- bis langfristig:

- Die Umgestaltung der Münnichstraße zu einem verkehrsberuhigten Bereich.

Langfristig²⁴:

- Bau eines Parkdecks im Bereich des Klinikums zur Reduzierung des Parksuchverkehrs.
- Die städtebauliche Entwicklung des Klinikums an die Cloppenburg Straße zur Bildung eines direkten Auftritts an der regionalen Hauptverkehrsstraße, ggf. Stellplatzanlagen (Parkhaus) zur Verbesserung der Auffindbarkeit des Klinikums/der Parkplätze und zur Entlastung des Quartiers An den Voßbergen von Parkverkehren.

3.2.3 ÖPNV

Situation und Mängel/Entwicklungsanforderungen:

Das Untersuchungsgebiet wird durch drei Buslinien im Stadtverkehr sowie einen Regionalbus in das öffentliche Personennahverkehrsnetz eingebunden. Die Linien verlaufen entlang der Cloppenburg Straße/Klingenbergplatz/Klingenbergstraße bzw. An den Voßbergen. Darüber hinaus ist das Untersuchungsgebiet an das Nachtbusnetz (N25 + N39) angebunden.

Zwei der Stadtbuslinien verkehren im üblichen 15-Minuten-Takt, die dritte Stadtbuslinie sowie der Regionalbus verkehren seltener.

²⁴ Realisierung länger als 4 Jahre.

Abbildung 11: Buslinienplan (Auszug - Kreyenbrück)



Als Mängel wurden vom Sanierungsbeirat formuliert:

- Häufige Verspätungen, vor allem während der Stoßzeiten (aufgrund der Verkehrsdichte),
- sehr volle Busse.

Beides mindert die Attraktivität des ÖPNV.

Darüber hinaus wurde aus den Reihen der Bewohner die Lage der Bushaltestelle am Klingenbergplatz kritisiert (zu weit entfernt vom Platz).

Ziel:

Stärkung des ÖPNV (vgl. Kap. 3.2.2).

Maßnahmen:

Kurzfristig:

- Verbesserung der Busanbindung Innenstadt/Hauptbahnhof - Klinikum (Prüfung: Einrichtung einer zusätzlichen Buslinie).
- Prüfung der Lage der Bushaltestellen am Klingenbergplatz im Zusammenhang mit der Gesamtentwicklung Klingenbergplatz.
- Aufweitung der Bushaltestellen (Vergrößerung der Wartefläche zur Minderung der Konflikte auf den Gehwegen, die auch für das Warten genutzt werden).

3.2.4 Parken

Situation und Mängel/Entwicklungsanforderungen:

Das Parken belastet das Wohnumfeld vor allem im direkten Umfeld des Klinikums (Münnichstraße, Dr.-Virchow-Straße, ...).

Das Verkehrsgutachten zeigt,

- dass das Parken von Bediensteten und Klinikbesuchern nicht ausschließlich auf den Parkplätzen des Klinikums stattfindet, sondern in erheblichem Umfang im öffentlichen Raum (vor allem dort, wo es keine Bewirtschaftung gibt);
- dass die Parkplätze des Klinikums zumindest zeitweise vollständig belegt sind - eine Verlagerung des „Klinikverkehrs“ aus dem öffentlichen Raum aus diesem Grund nicht komplett möglich ist.

Ziel:

Entlastung des Wohngebietes vom Park- und Parksuchverkehr (vgl. Kap. 3.2.2).

Maßnahmen:

(die Maßnahmen sind in der Zusammenstellung auf S. 21/22 bereits enthalten)

Kurzfristig:

- Begrenzung der Parkdauer (Parkscheibenregelung) in einigen Wohnstraßen in Abstimmung mit den Anwohnern zur Verdrängung des Mitarbeiterparkens.

Kurzfristig prüfenswert:

- Parkverbot in der Brandenburger Straße zur Verbesserung des Verkehrsflusses (ÖPNV), verbesserte Funktion als Zufahrtstraße zum Klinikum (entsprechende Entlastung An den Voßbergen).

Langfristig:

- Bau eines Parkdecks im Bereich des Klinikums zur Reduzierung des Parksuchverkehrs.

3.2.5 Plätze - Treff-, Kommunikations- und Ruheorte

3.2.5.1 Klingenbergplatz

Situation und Mängel:

Der Klingenbergplatz dient zweimal wöchentlich als Standort eines kleinen Wochenmarktes, außerhalb dieser Zeiten wird die Fläche als Parkplatz genutzt. In den Gebäuden am Südrand des Platzes finden sich im Erdgeschoss Ladeneinheiten, die weitgehend auch als solche genutzt werden.

Der Platz weist gestalterische Defizite auf sowie Defizite im Hinblick auf die Nutzbarkeit:

- Die attraktive Gestaltung des „inneren“ Platzes bricht in den Randbereichen ab.
- Es fehlt an attraktiver Möblierung.

- Das Angebot des Wochenmarktes ist nach Aussage von Bewohnern qualitativ und quantitativ unzureichend (Ursache hierfür ist vermutlich auch die zu kleine nutzbare Marktfläche).
- Weiterhin tragen die Nutzungen in den Erdgeschossen der angrenzenden Gebäude nur teilweise dazu bei, die Funktion des Platzes zu stärken.
- Die an den Platz angrenzenden Erdgeschoss-Einheiten sind sehr klein und nur für kleinflächigen Handel bzw. Dienstleister geeignet (heutige Nutzer: Friseur, Kosmetikstudio, Versicherung, Optiker, Teppichhandel, Schuhgeschäft).

Ziel:

Ziel ist es, den Platz in seiner Funktion als „Versorgungsstandort“ und auch barrierefreie „Kommunikations- und Aufenthaltsfläche“ zu stabilisieren, um hier ein attraktives Stadtteilzentrum zu schaffen.

Dies entspricht den Aussagen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes, das im Bereich Klingenbergplatz sowie nördlich und südlich angrenzend einen zentralen Versorgungsbereich abgrenzt sowie den im Rahmen des step2025 (Entwurf April 2012) formulierten generellen Zielen für die 15 Stadtteilzentren, von denen der Bereich Klingenbergplatz eines ist:

- Ausweitung urbaner Qualitäten auf die 15 Stadtteilzentren
- Ausbau der Stadtteilzentren
- Erhöhung der Stadtteilidentität
- Erhöhung der Aufenthaltsqualitäten
- Ergänzung der Versorgungsfunktionen
- Erweiterung kultureller, kommunikativer und sozialer Angebote in den Stadtteilen
- Stärkung des Wohnens für weniger mobile Bevölkerungsteile
- Umfeld von Stadtteilzentren: Lage für Altenwohnen bzw. barrierefreies Wohnen

Maßnahmen:

- Nutzung der Ansiedlung des Irma-Aktiv-Marktes - möglichst Mobilisierung von Synergieeffekten für eine Belebung des Stadtteilzentrums/des Bereiches Klingenbergplatz.
- Ergänzung des Platzes nach Osten (unbebaute Teilfläche am Nordrand des ehem. AEG-Geländes) - Ergänzung um Funktionen, die auf dem Klingenbergplatz nicht stattfinden (Bewegungsfläche).
- Damit einhergehend Durchführung der Umgestaltung des Klingenbergplatzes.
- Im Sanierungsbeirat wurde die Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbes für den Klingenbergplatz und Umgebung vorgeschlagen.
- Modernisierung der den Platz begrenzenden Gebäude.
(Ggf. Förderung möglich im Rahmen der Gebäudemodernisierung - sofern es sich um gemischt-genutzte Gebäude handelt)
- Es wird weiterhin vorgeschlagen, zur Stärkung dieses Stadtteilzentrums mittel- bis langfristig soziale/öffentliche Einrichtungen, wie z. B. Stadtteiltreff, Polizei und Bibliothek, an den Klingenbergplatz zu verlegen (und damit eine „platzbegrenzende“ Bebauung zu realisieren).

Dies entspricht auch den im step2025 (Entwurf April 2012) genannten Maßnahmen für die Stadtteilzentren im Allgemeinen:

- Konzentration von Handel, Versorgung und stadtteilbezogener Infrastruktur
- Städtebauliche Verdichtung an den Stadtteilzentren
- Aufwertung der Randbebauung
- Neugestaltung der Verkehrsflächen

Im Kontext des step2025 wurde für das Stadtteilzentrum Klingenbergplatz ein teilräumlicher Rahmenplan beauftragt, der weitergehende Vorschläge für die Entwicklung des Bereiches um den Klingenbergplatz liefern soll (Nutzungen, Verkehr, Städtebau).

Dieser teilräumliche Rahmenplan ist zurzeit in Erarbeitung; seine Vorstellung und Diskussion soll auch im Sanierungsbeirat erfolgen. Eine Konkretisierung der Ziele der Sanierung und des step2025 für diesen Teilbereich soll im Konsens vorgenommen werden.

In diesem Zusammenhang wird zu prüfen sein, ob der vom Sanierungsbeirat vorgeschlagene städtebauliche Wettbewerb sinnvollerweise zur Durchführung kommt - hierüber ist bisher keine Entscheidung getroffen worden.

3.2.5.2 Kreuzungsbereich An den Voßbergen/Ewigkeit

Situation und Mängel/Entwicklungsanforderungen:

Aufgrund der Lage verschiedener Einrichtungen (Stadtteiltreff, Stadtteilbibliothek, Lebensmittelmarkt, Polizei, GSG-Servicebüro) an dieser Kreuzung ist der Bereich stark frequentiert, es begegnen sich hier täglich viele Menschen. Derzeit mangelt es jedoch an Gestaltqualität und Aufenthaltsangeboten, die zu Kommunikation und Aufenthalt einladen.

Ziel:

Erhöhung der Aufenthaltshaltsqualität durch

- Verringerung der Verkehre bzw. vor allem der Geschwindigkeiten, Gewährleistung sicherer Querungsmöglichkeiten.
- Aufwertung des öffentlichen Raumes und der angrenzenden privaten Gebäudevorzonen.

Maßnahmen:

Im Zusammenhang „Verkehr“/vgl. Kapitel 3.2.2 wurden folgende Maßnahmen als „prüfenswert“ vorgeschlagen:

- Die Einrichtung eines Kleinkreisels an der Kreuzung Ewigkeit/An den Voßbergen (zur Verlangsamung der Fahrgeschwindigkeiten).
- Die Verbesserung der Querungssituation durch Zebrastreifen in allen vier Armen an der Kreuzung „Ewigkeit“/„An den Voßbergen“.

Zur Aufwertung des (öffentlichen) Raumes:

- Gestaltung der Gebäudevorzonen des Stadtteiltreffs/der Stadtteilbibliothek, ggf. der Polizei (jeweils öffentliche Flächen sowie private Gebäudevorflächen): Einrichtung von Ruhe- und Kommunikationsangeboten.

3.2.5.3 Weitere platzartige Flächen

Situation und Mängel/Entwicklungsanforderungen:

Innerhalb des Wohngebietes gibt es nur in sehr geringem Umfang Freiflächen, die dazu einladen, sich zu treffen und sich aufzuhalten bzw. die auch Pausen- und Ruheangebote im Stadtteil machen.

Ziel:

Erhöhung der Aufenthaltsqualität und Attraktivität des Wohnumfeldes.

Maßnahmen:

Schaffung weiterer kleiner Platzsituationen (im öffentlichen Raum unter Hinzunahme angrenzender privater Flächen) (z. B. in der Münnichstraße, im Sandkamp).

Plan 3 zeigt einen Vorschlag zur Realisierung einer solchen Platzsituation im Einmündungsbereich An den Voßbergen/Sandkamp (Plan 3 a - Bestand, Plan 3 b - Erneuerungsvorschlag),

3.2.6 Spiel- und Freiflächen

Die vorgeschlagenen Ziele und Maßnahmen zur Weiterentwicklung der Spiel- und Freiflächen ergeben sich aus

- bereits von der Stadt Oldenburg erarbeiteten Vorschlägen zur weiteren Gestaltung des Stadtteilparkes Osterburger Utkiek,
- Vorschlägen im Zusammenhang der Rahmenplanbearbeitung,
- den Ergebnissen der Kinder- und Jugendbeteiligung und
- der Diskussion im Sanierungsbeirat.

Situation und Mängel/Entwicklungsanforderungen:

- Innerhalb des bebauten Gebietes ist eine öffentliche Spielfläche vorhanden (Münnichstraße/hinter dem Stadtteiltreff). Die Fläche ist mit einem Klettergerüst ausgestattet und wird intensiv genutzt.
- Weitere öffentliche Flächen, die als Spiel- oder Aufenthaltsflächen genutzt werden können, gibt es innerhalb des Wohngebietes nicht.
- In den Randbereichen des Gebietes befinden sich öffentliche Freiflächen:
 - Die Außenflächen der Jugendfreizeitstätte und des Schulzentrums (Skateranlage, Sportplatz, Schulhof).
 - Den nord-östlich an das Wohngebiet angrenzenden Stadtteilpark Osterburger Utkiek. Planungen für die weitere Gestaltung der Fläche und Ergänzung von weiteren Zugängen liegen vor.
 - Eine Vielzahl kleiner Flächen, die nur bedingt den Charakter eines großzügigen Grünraumes vermitteln. Dieser Eindruck wird durch Barrieren aus dichten Gehölzpflanzungen verstärkt, die den Blick in die Weite versperren.
- Weiterhin gibt es auf den privaten Grundstücken Spielplätze, die jedoch häufig in vernachlässigtem Zustand sind; hier liefert insbesondere die im Rahmen der Kinder- und Jugendbeteiligung erstellte „Bestandskritik“ umfangreiche Hinweise.
- Darüber hinaus stellen die weitgehend ungenutzten Rasenflächen zwischen den älteren Mehrfamilienhäusern ein Potential für Spiel und Aufenthalt dar.

Ergebnisse der Kinder- und Jugendbeteiligung - Mängel an Freiflächen:

Die kritisierten Situationen umfassen vielfach folgende Mängel:

- *Vernachlässigter Zustand vorhandener Spielgeräte,*
- *vernachlässigter Zustand der Flächen (Müll/Hundekot, Grünpflege bzw. unzureichende Begrünung),*
- *weiterhin wird fehlende Beleuchtung bemängelt sowie*
- *Nutzungskonflikte zwischen den unterschiedlichen Altersgruppen - insbesondere bei der Skaterbahn, aber auch bei anderen Plätzen.*

Ziel:

Verbesserung des Angebotes an Spiel- und Freiflächen für unterschiedliche Altersgruppen.

Maßnahmen:

➤ **Verbesserung der Erreichbarkeit** des Stadtteilparks Osternburger Utkiek aus dem Gebiet durch Herstellung der bereits geplanten weiteren Zugänge.

➤ **Erneuerung bestehender Spiel- und Freiflächen (öffentlich nutzbar)**

Die Erneuerung erfolgt orientiert an den Ergebnissen der Kinder- und Jugendbeteiligung; hierbei handelt es sich um unterschiedliche Typen von erforderlichen Maßnahmen: Instandhaltung, kleinere Ergänzungen, z. B. von Mülleimern, aber auch umfassendere Erneuerungen, wie Austausch/Ergänzung von Spielgeräten oder Ergänzung von Beleuchtung. (In die planerische Darstellung zum Rahmenplan werden diese Maßnahmen nur dann übernommen, wenn es sich um umfassende Erneuerungen handelt.)

➤ **Ergänzung** des Angebotes an Spiel-, Bewegungs- und Freiflächen:

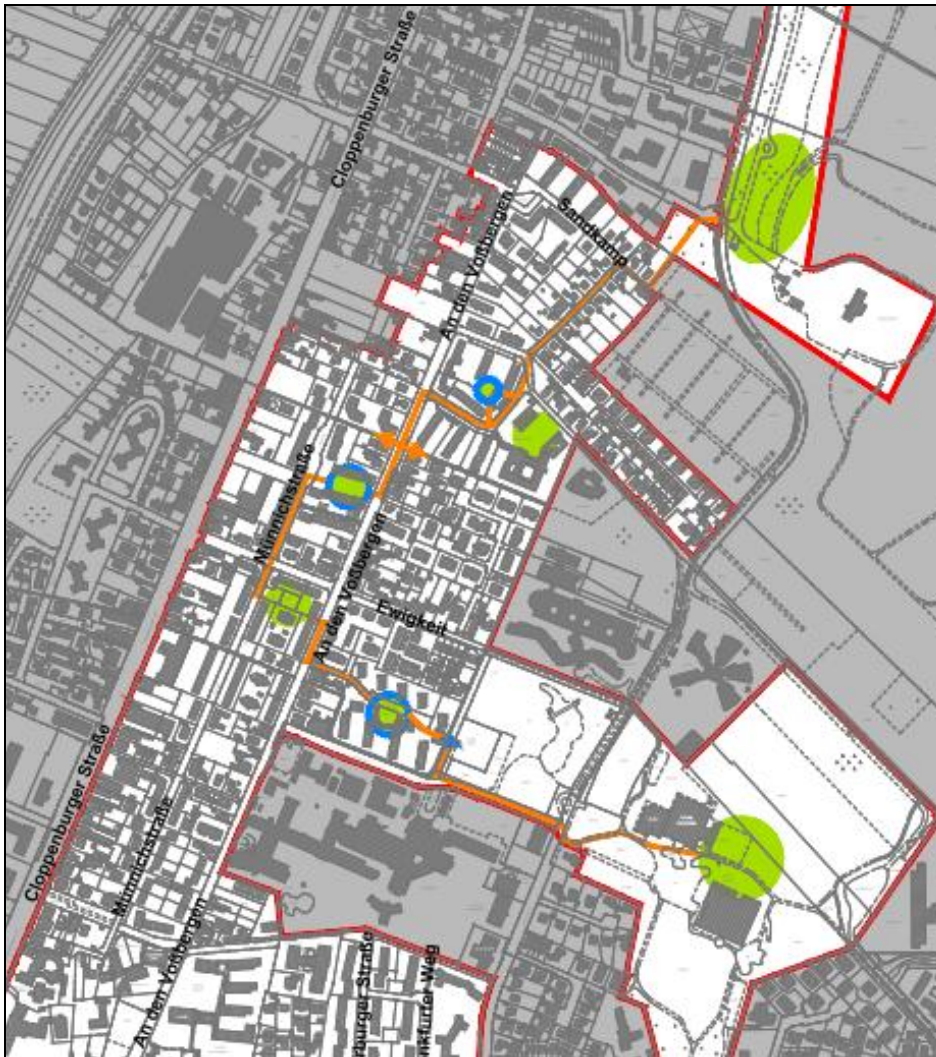
- Umsetzung der geplanten Maßnahmen am Utkiek: Fitnessparcours (Realisierung Herbst 2011), weitere Ausstattung/Angebote für Bewegung.
- Herstellung einer größeren Freizeit- und Bewegungsfläche (zweite Skaterbahn, um Nutzungskonflikte zwischen jüngeren und älteren Kindern zu vermeiden, ggf. „Waldspielplatz“/Bauspielplatz).
- Schaffen weiterer Aufenthaltsmöglichkeiten im öffentlichen und privaten Raum im Zusammenhang von Erschließungs- und Wohnumfeldmaßnahmen.
- Ggf. Errichtung einer überdachten Bewegungsfläche (der Sportentwicklungsplan empfiehlt den Bau einer Freilufthalle zur Deckung des Defizits an Sporthallen im Gebiet, auch im Rahmen der Kinder- und Jugendbeteiligung wird eine überdachte Fläche gewünscht).

Vorgeschlagen wird, ein „Netz“ an Spiel- und Bewegungsflächen auszubilden („Spielweg“), das sich durch den Stadtteil zieht und Angebote für verschiedene Interessen bzw. Altersgruppen macht.

Aufgrund des Mangels an Flächen im öffentlichen Eigentum im Innern des Gebietes werden private Flächen - in Abstimmung mit den Eigentümern - in dieses Netz einbezogen.

Neben den Flächen ist auch die Qualität und Sicherheit der Wegeverbindungen zwischen den Flächen zu überprüfen - die Kinder wünschen z. B. sichere Querungen über An den Voßbergen.

Abbildung 12: Spielweg durch den Stadtteil
(nicht an allen abgebildeten Standorten besteht Erneuerungsbedarf)



Die Kinder- und Jugendbeteiligung wird im weiteren Fortgang der Sanierung fortgeführt, vor allem die konkrete Neugestaltung einzelner Flächen wird mit der Gruppe der potentiellen Nutzer abgestimmt und im Zusammenhang der Planung werden die benannten Mängel und Wünsche möglichst berücksichtigt.

3.2.7 Privates Wohnumfeld

(vgl. Leitlinie Wohnungsentwicklung)

Situation und Mängel/Entwicklungsanforderungen:

Die Freiflächen zwischen den Mehrfamilienhäusern sind in den meisten Fällen als Abstandsflächen in Form von Rasen gestaltet. Die Flächen sowie zum Teil vorhandene private Spielplätze bieten häufig ein verwahrlostes Erscheinungsbild.

Nicht immer sind die Flächen hinsichtlich ihrer Größe als Spiel- und Bewegungsflächen geeignet, dennoch werden insgesamt Potentiale, diese Flächen für die Bewohner nutzbar zu machen, bisher nur teilweise genutzt.

Darüber hinaus mangelt es auf vielen Mehrfamilienhaus-Grundstücken an Nebengebäuden o. Ä. für die Unterbringung von Fahrrädern, Kinderwagen und Abfall.

Ziele:

Alle Maßnahmen im privaten Wohnumfeld dienen der Verbesserung der Nutzbarkeit und Gestaltqualität; dabei soll ein geschützter Privatbereich für die Bewohner in eine offene Gesamtgestaltung eingebettet werden. Auch durch die offene Gestaltung des Freiraumes soll das gesamte Sanierungsgebiet ein positives Image für Bewohner und Besucher erhalten.

Durch die Verwendung wiederkehrender Gestaltungselemente und Bepflanzungen soll ein positiver Wiedererkennungseffekt erreicht werden.

Maßnahmen:

- Umgestaltung des wohnungsnahen Umfeldes - z. T. in Abstimmung mit Maßnahmen im angrenzenden öffentlichen Raum.
- Erneuerung eines Teiles der Fußwege zwischen den Gebäuden hinsichtlich ihrer Dimensionierung und ihres baulichen und gestalterischen Zustandes.
- Verbesserung der Nutzbarkeit des Wohnumfeldes für die verschiedenen Bewohnergruppen unter besonderer Beachtung der Interessen der Kinder (vgl. Leitlinie Wohnen), da es für diese Gruppe innerhalb des Wohngebietes nur ein geringes Flächenangebot gibt (vgl. auch Kap. 3.2.6, Spiel- und Freiflächen).
- Im Zuge dessen wird eine ganzheitliche Gestaltung der Freiflächen vorgeschlagen, in die die nachfolgenden Funktionen eingebettet werden:
 - Terrassen
 - Balkone
 - Mietergärten
 - Spiel- und Bewegungsangebote
 - Nebenräume und Abstellmöglichkeiten
 - Fahrradabstellanlagen
 - Evtl. Garagen

Für die Sicherung der genannten Funktionen bieten sich folgende Gestaltungselemente an:

- Bepflanzung
 - Bodenmodellierung
 - Einfriedungen
 - Auch die oben genannten Nebenräume und Abstellmöglichkeiten sowie sonstige Funktionseinrichtungen können entsprechend zu Sicherung der Funktionen eingesetzt werden.
- Der Beirat hält es für sinnvoll, dass kurzfristig eine modellhafte Umgestaltung im privaten Wohnumfeld realisiert wird.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen werden in der Broschüre „Maßnahmenkatalog Wohnumfeld“ (Anhang) systematisch und detailliert darstellt.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen werden in der Broschüre „Maßnahmenkatalog Wohnumfeld“ (Anhang) systematisch und detailliert dargestellt.

3.2.8 Entwicklung untergenutzter Flächen

Bedarf nach einer Klärung im Hinblick auf künftige Nutzungen besteht für die zumindest teilweise ungenutzten Gebäude/Flächen des ehem. AEG-Geländes.

Im Hinblick auf die soziale Situation, insbesondere die hohe Arbeitslosigkeit, sollte Ziel für eine Entwicklung sein, die bislang gewerblich genutzten Flächen auch künftig in der Art zu nutzen, dass Arbeitsplätze entstehen, von denen möglichst auch die Bewohner/Bewohnerinnen des Gebietes profitieren (vgl. auch Kap. 4.5) - zum jetzigen Zeitpunkt ist allerdings unklar, ob und wie dies gelingen kann.

Aus Sicht des step2025 (Entwurf April 2012) kommt den Flächen eine Bedeutung für die Weiterentwicklung von Dienstleistungen/Life Science im Kontext „Weißer Campus“ zu.

Die nördliche Teilfläche des ehem. AEG-Geländes ist Bestandteil des für eine Neuordnung vorgesehenen Bereiches „Klingenbergplatz und Umgebung“, für den ein weitergehender Teil-Rahmenplan erarbeitet werden soll.

3.2.9 Gemeinbedarfseinrichtungen

Situation und Mängel/Entwicklungsanforderungen:

Im Hinblick auf die Sozialstruktur bzw. die vorliegenden sozialen Problemlagen einerseits und die knappen verfügbaren Frei- und Bewegungsflächen andererseits haben auch die Gemeinbedarfseinrichtungen eine wichtige Funktion als Orte für Begegnung und Kommunikation.

Es bestehen aktuell folgende Mängel:

- Stadtteiltreff - Modernisierung/Ausbau erforderlich
- Kita Pasteurstraße - Modernisierungs- und Erweiterungsbedarf
- Die migrantischen Sportvereine haben derzeit kein Vereinsheim
- Die Integrations- und Gemeinwesenarbeit des Yezidischen Forums ist räumlich unzureichend ausgestattet

Ziele:

Stärkung sowie ggf. (bauliche) Weiterentwicklung der sozialen Einrichtungen als wichtige, das Wohnen ergänzende Einrichtungen.

Maßnahmen²⁵:

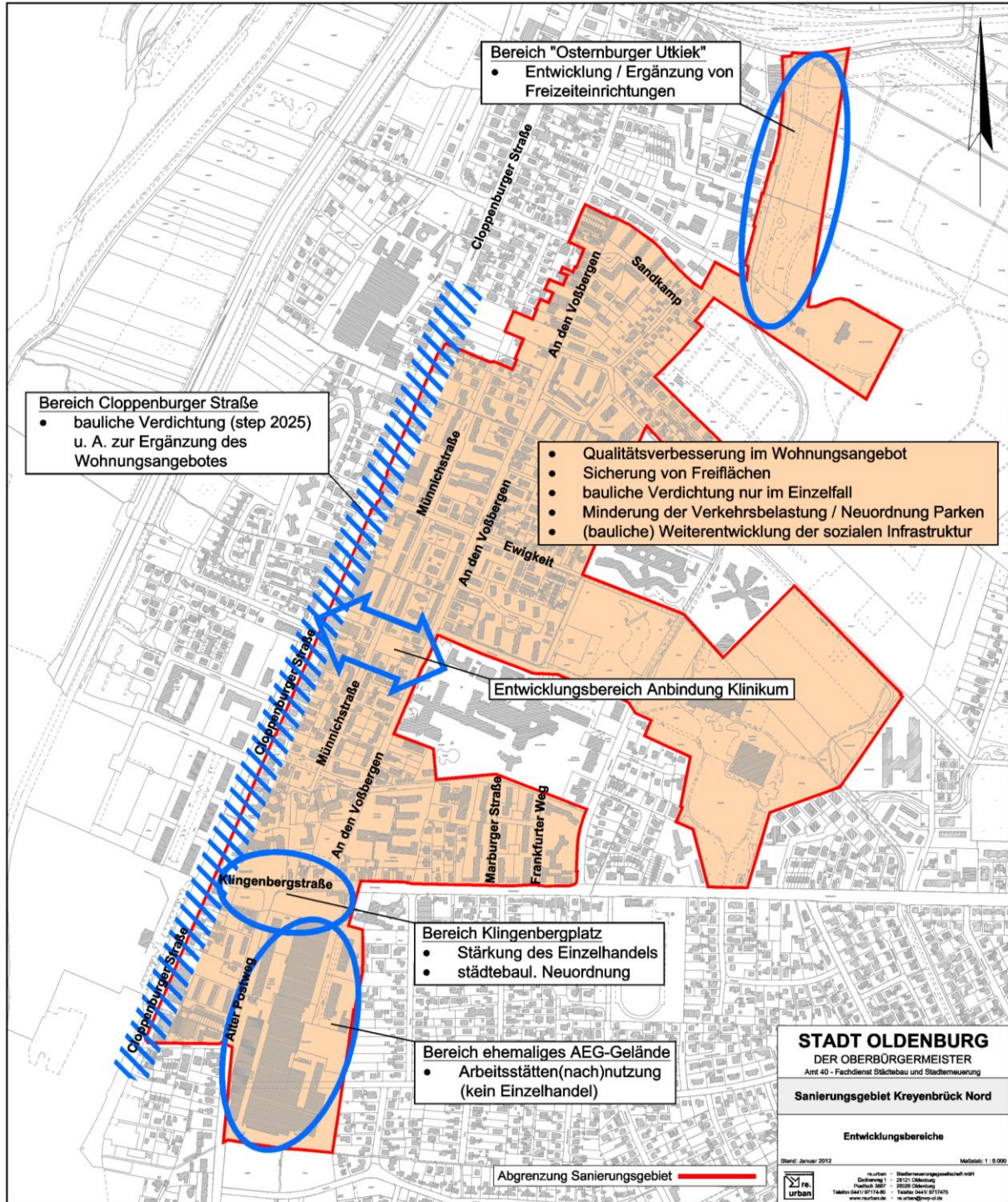
- Modernisierung und Ausbau Stadtteiltreff - inkl. Erneuerung der Außenflächen. Alternativ wird vorgeschlagen, mittel- bis langfristig eine Verlagerung des Stadtteiltreffs an den Klingenbergplatz zu verfolgen (mit weiteren Gemeinbedarfseinrichtungen mit dem Ziel der Stärkung des Platzes, vgl. auch Kap. 3.2.5.1).
- Modernisierung und Erweiterung Kita Pasteurstraße.
- Erweiterung und Verbesserung der Räumlichkeiten des Yezidischen Forums für Integrations- und Gemeinwesenarbeit
- Errichtung von zwei Vereinsheimen für die migrantischen Sportvereine (zu ergänzen im weiteren Verlauf der Sanierung).
- Ggf. weitere Maßnahmen zur Stärkung von Selbstorganisationsstrukturen und zur Sicherung der im Gebiet bestehenden Betreuungsbedarfe.

²⁵ Die Auflistung bildet den aus Sicht der Einrichtungen bestehenden Bedarf ab - eine mögliche Förderfähigkeit ist im Einzelfall zu prüfen; über den Einsatz von Fördermitteln ist in jedem Einzelfall zu entscheiden.

3.2.10 Zusammenfassung: Entwicklungsbereiche

Die folgende Abbildung zeigt im Überblick die Bereiche und Themen, die sich ergeben; Plan 2 zeigt alle vorgeschlagenen Maßnahmen im Detail.

Abbildung 13: Entwicklungsbereiche und -themen



Darstellung: re.urban

4 Leitlinie „Soziale Entwicklung“

4.1 Soziale Situation

4.1.1 Bevölkerungszahl und -entwicklung

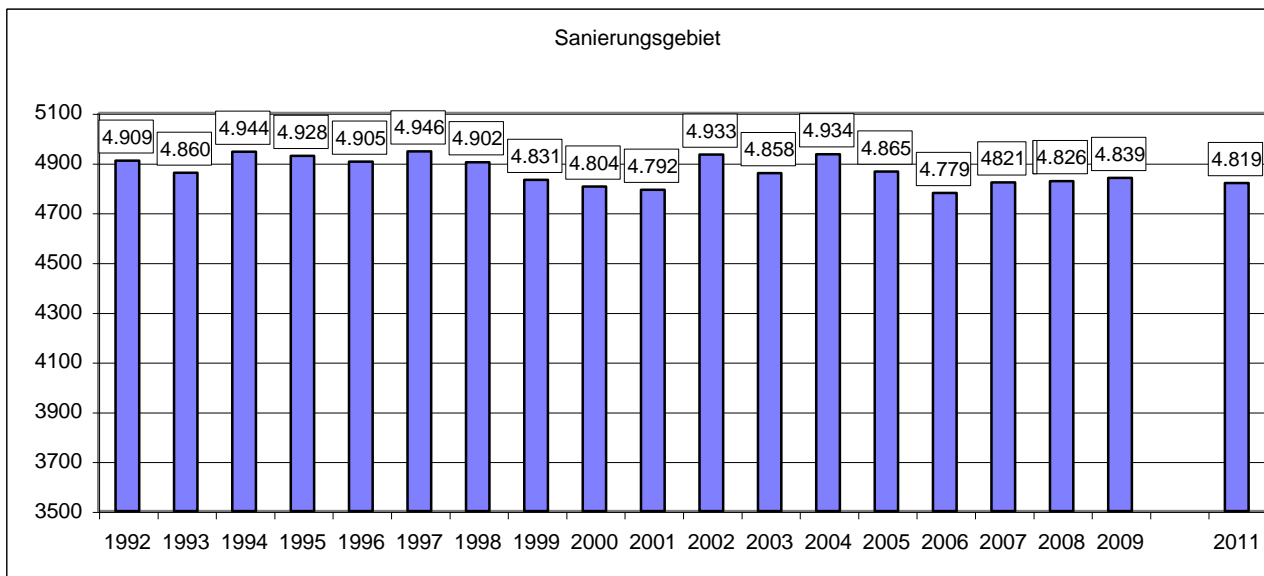
Im Sanierungsgebiet lebten Ende 2011 etwa 4 819 Einwohner; das sind rund 3 % der Bevölkerung der Stadt Oldenburg.

Der Stadtteil weist in den vergangenen Jahren eine uneinheitliche Bevölkerungsentwicklung auf. Nach Jahren des Bevölkerungsverlustes von 1997 bis 2001 kam es vor allem 2002 und 2004 zu Zuwächsen. 2004 bis 2006 dann ging die Einwohnerzahl zurück, seit 2007 steigt sie leicht wieder an.

Parallel hat in der Stadt Oldenburg die Bevölkerungszahl bis 2003 zugenommen, war dann ein Jahr leicht rückläufig und ist seitdem stabil bzw. leicht ansteigend.

In den Jahren 2004 - 2006 verlief damit die Bevölkerungsentwicklung im Sanierungsgebiet umgekehrt zur gesamtstädtischen Entwicklung, seit 2007 sind die Tendenzen jedoch gleich.

Abbildung 14: Bevölkerungszahl im Sanierungsgebiet

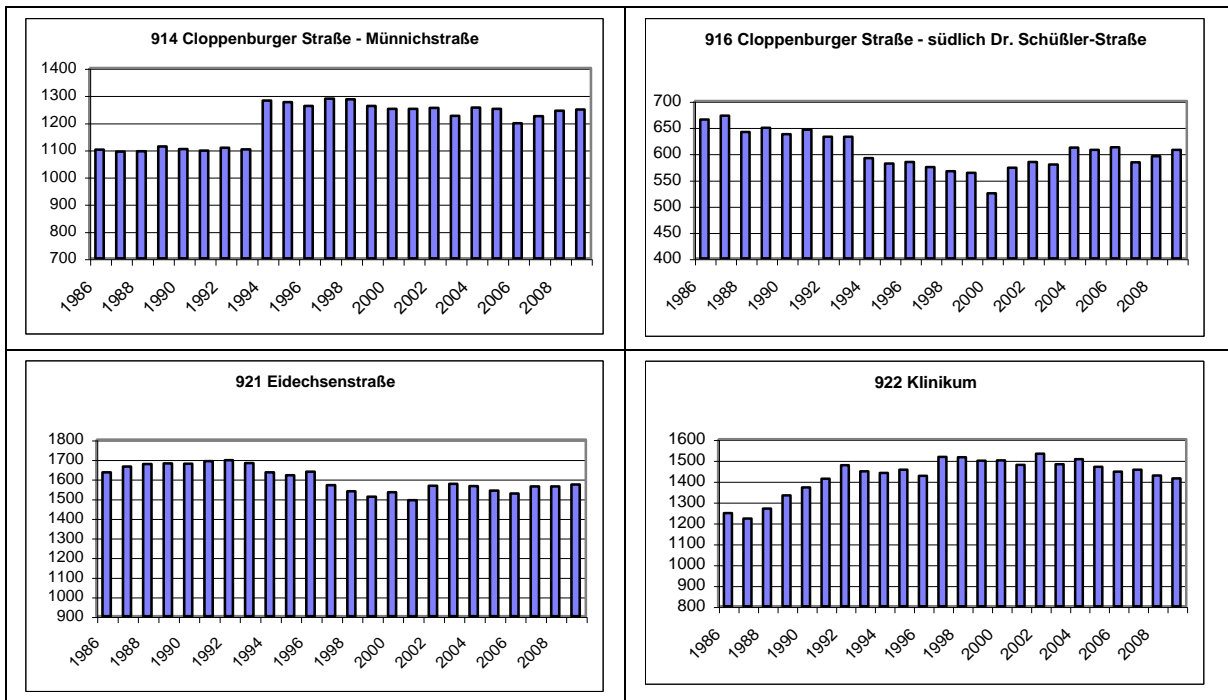


Daten: Stadt Oldenburg

Hinweis: Blockgruppen 914 und 921 komplett einbezogen (Teile dieser Blockgruppen liegen außerhalb des Sanierungsgebietes).

Dabei verläuft die Entwicklung innerhalb des Gebietes nicht einheitlich. In den Blockgruppen „Cloppenburger Straße - Münnichstraße“, „Cloppenburger Straße - südlich Dr.-Schüßler-Straße“ und „Eidechsenstraße“ hat sich die Entwicklung der letzten drei Jahre mit leichter Bevölkerungszunahme wie im Gebiet insgesamt vollzogen, in der Blockgruppe „Klinikum“ allerdings nimmt die Einwohnerzahl seit einigen Jahren kontinuierlich (leicht) ab.

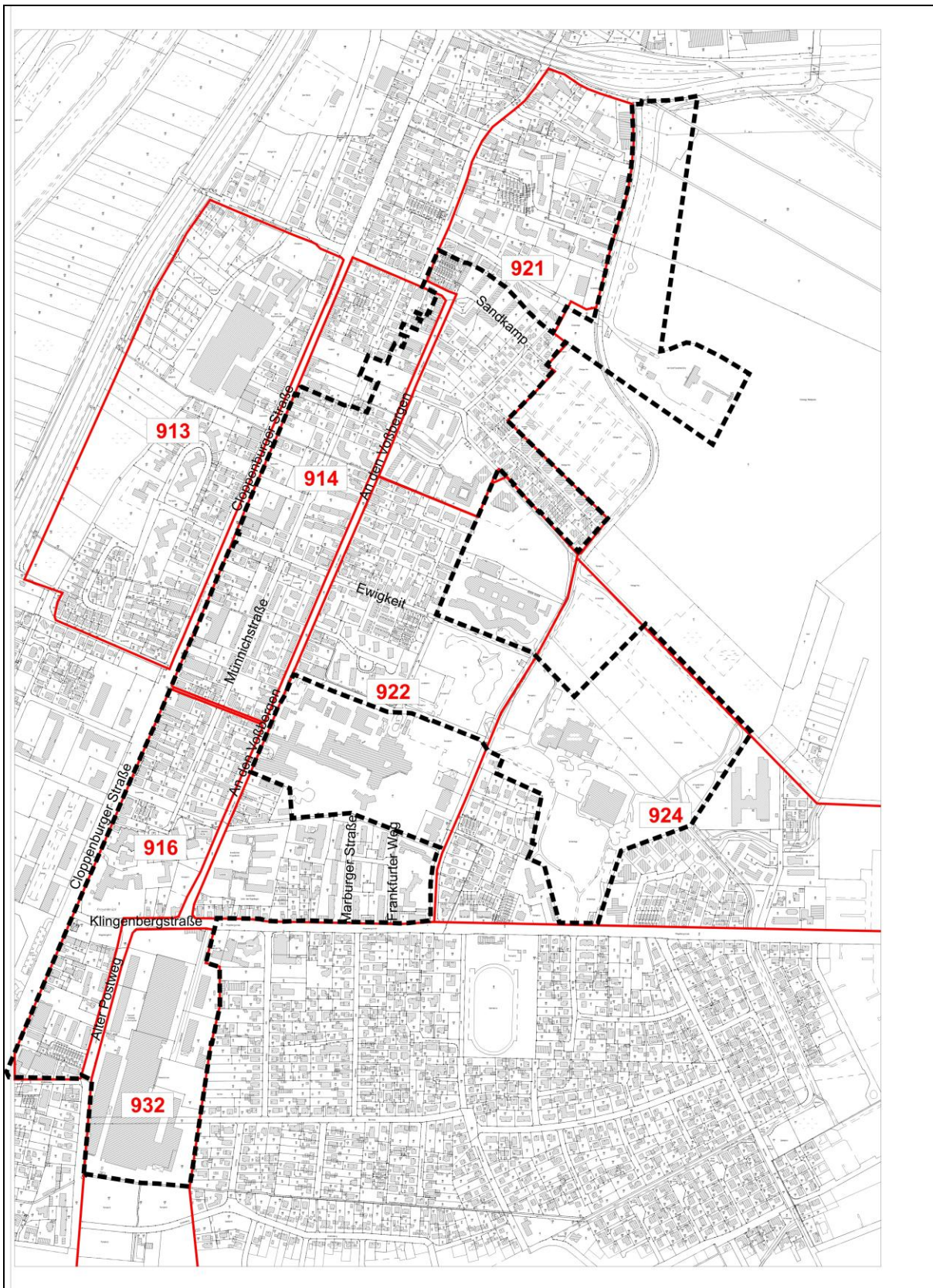
Abbildung 15: Bevölkerungsentwicklung in den Blockgruppen



Daten: Stadt Oldenburg

Hinweis: Die Daten der Blockgruppe 932 wurden bereits bei den Vorbereitenden Untersuchungen nicht einbezogen, die Einwohnerzahl ist so gering, dass eine Darstellung der Strukturdaten im Hinblick auf den Datenschutz nicht möglich ist.

Abbildung 16: Blockgruppen im Bereich des Sanierungsgebietes Kreyenbrück-Nord



Quelle: Stadt Oldenburg/Bearbeitung re.urban

4.1.2 Altersstruktur

Die Altersstruktur im Sanierungsgebiet weicht im Vergleich zur gesamtstädtischen Altersstruktur in den Altersgruppen

- 0 - 5 Jahre
- 21 - 44 Jahre

nach oben und in den Altersgruppen

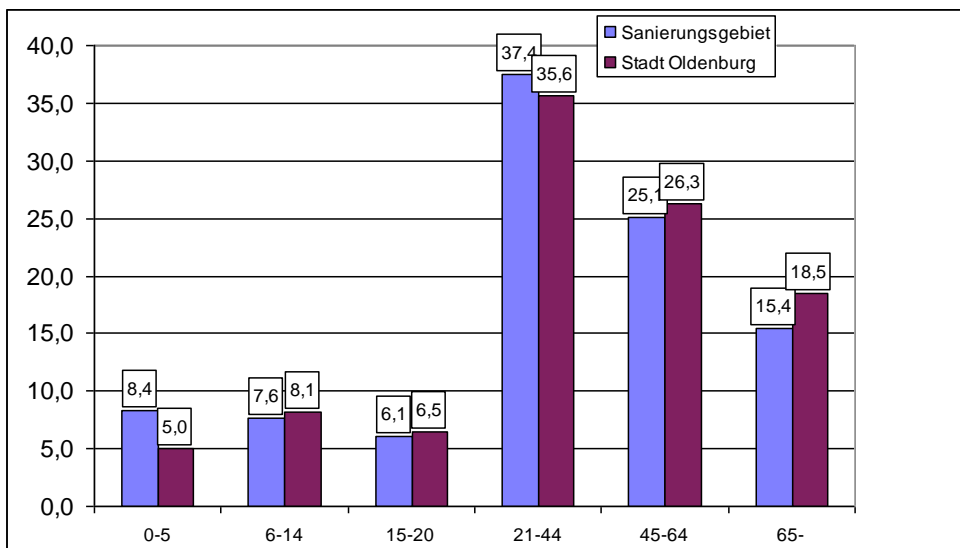
- über 45
- 6 - 14

nach unten ab.

Besonders hoch ist die Abweichung bei den 0 - 5-jährigen - diese Altersgruppe ist im Sanierungsgebiet um 2/3 „stärker“ besetzt als in der Stadt insgesamt.

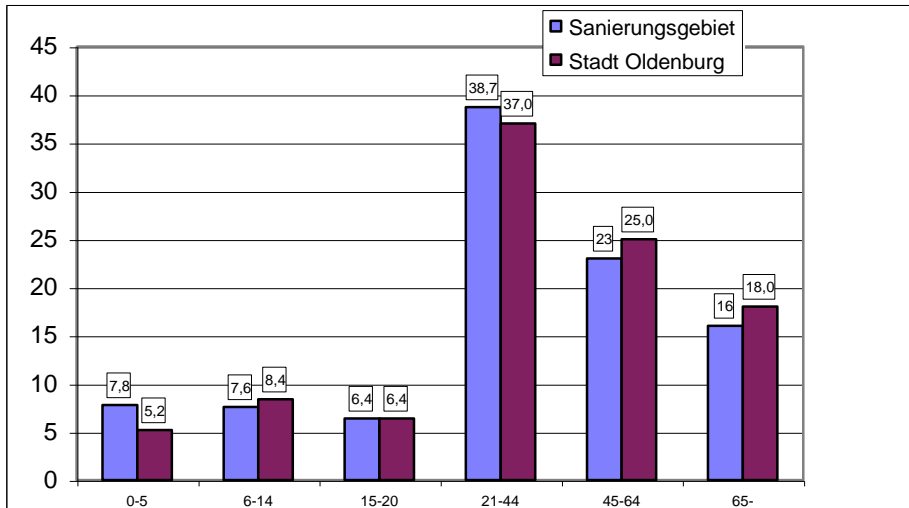
Im Vergleich zu 2006 hat sich der Abstand zwischen Gebiet und Gesamtstadt vergrößert; während der Anteil Kinder unter fünf Jahren von 2006 auf 2009 insgesamt leicht zurückgegangen ist, ist er im Sanierungsgebiet angestiegen.

Abbildung 17: Altersstruktur im Sanierungsgebiet/in der Stadt Oldenburg (2009)



Daten: Stadt Oldenburg

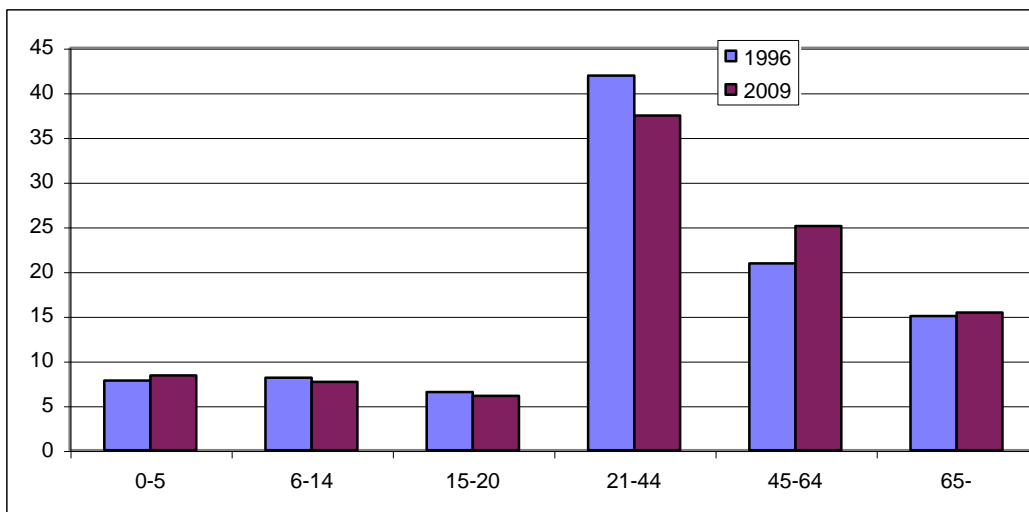
Zum Vergleich: 2006



Daten: Stadt Oldenburg

In den Jahren 1996 bis 2006 hat sich im Sanierungsgebiet eine erkennbare Alterung vollzogen - die Zunahme bei den über 45-jährigen ging dabei vor allem zu Lasten der 21 - 44-jährigen, die Anteile der unter 20-jährigen sind relativ stabil geblieben.

Abbildung 18: Veränderung der Altersstruktur im Sanierungsgebiet 1996 bis 2009



Daten: Stadt Oldenburg

Absolut liegt die Zahl der Kinder und Jugendlichen (0 - 18) im Sanierungsgebiet bei rd. 950, die der über 65-jährigen bei 745.

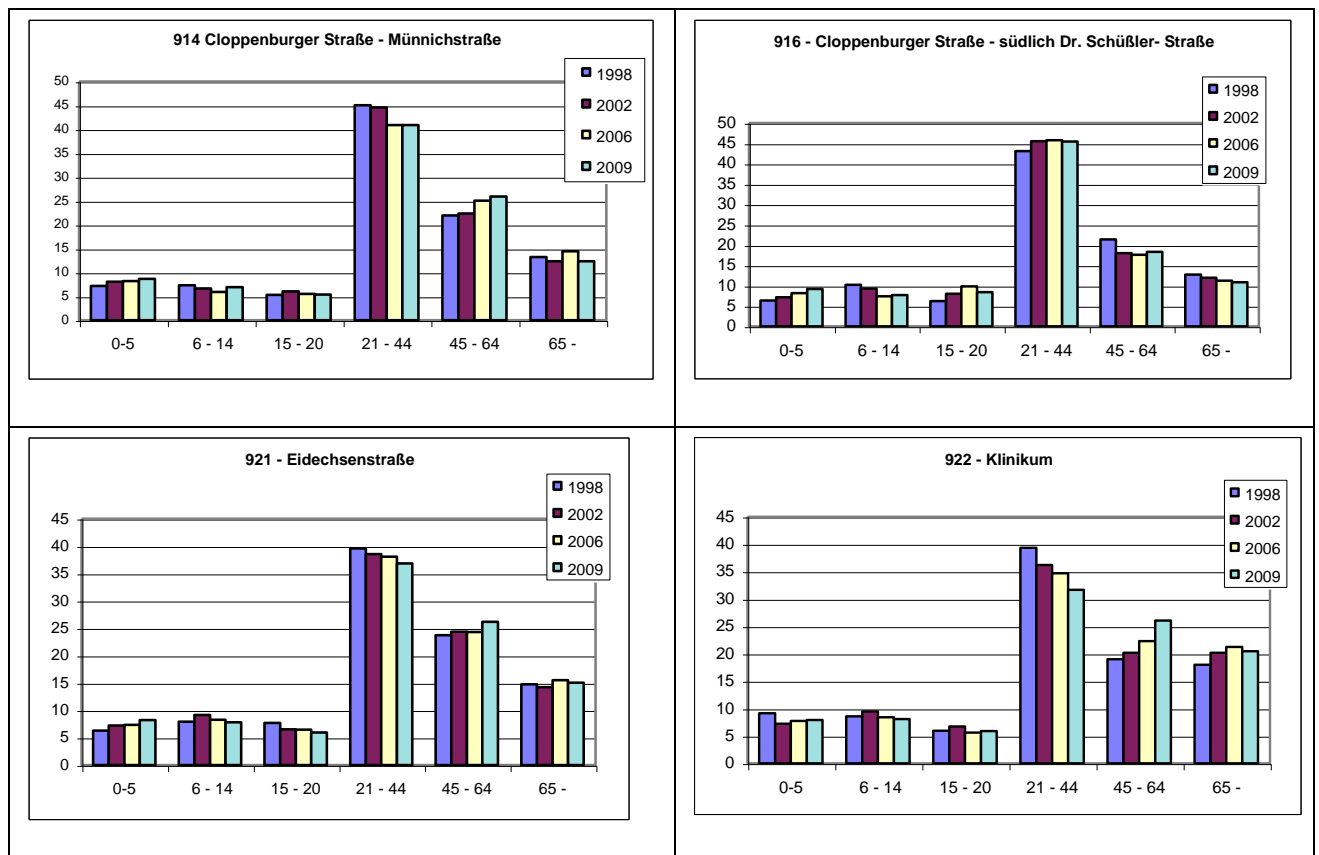
Alter	0 - 5	6 - 14	15 - 20	0 - 20	0 - 18
Einwohnerzahl	405	370	294	1069	955

Bei der Betrachtung der Blockgruppen zeigt sich:

- In der Blockgruppe „Münnichstraße“ ist sowohl der Anteil der jüngeren Kinder als auch der der Erwachsenen zwischen 45 und 64 Jahren angestiegen, während parallel der Anteil der Erwachsenen von 21 - 44 Jahren sank. Dies deutet auf eine Erhöhung des Anteils an Alleinerziehenden.
- In der Blockgruppe „Klinikum“ ist der Anteil der über 65-jährigen mit über 20 % deutlich erhöht.

- In der Blockgruppe „Cloppenburger Straße südlich Dr.-Schüssler-Straße“ ist der Anteil Jugendlicher (15 - 20) sowie 21 - 44-jähriger im Vergleich erhöht - dies deutet auf einen hohen Familienanteil (mit älteren Kindern).
- Im Zeitverlauf 1998 bis 2006 verläuft die Entwicklung in der Blockgruppe „Cloppenburger Straße südlich Dr.-Schüssler-Straße“ entgegen dem Gebietstrend - der Anteil der Kinder unter fünf Jahren und der Jugendlichen sowie der 21 - 44-jährigen hat zu-, der Anteil der über 45-jährigen abgenommen.

Abbildung 19: Altersstruktur in den Blockgruppen (2009)



Daten: Stadt Oldenburg

4.1.3 Nichtdeutsche Bewohner

Der Anteil der nichtdeutschen Bewohner im Sanierungsgebiet betrug 2009 17,6 % und lag damit deutlich über dem gesamtstädtischen Anteil von 5,9 %.

Im Vergleich zu 2006 mit 14 % ist damit die Konzentration der nichtdeutschen Bewohner im Sanierungsgebiet noch einmal angestiegen.

Innerhalb des Gebietes variieren die Anteile der Nichtdeutschen nur leicht zwischen 16 % (Eidechsenstraße und Cloppenburger Straße - südlich Dr.-Schüssler-Straße) und 19,4 % (Cloppenburger Straße - Münnichstraße).

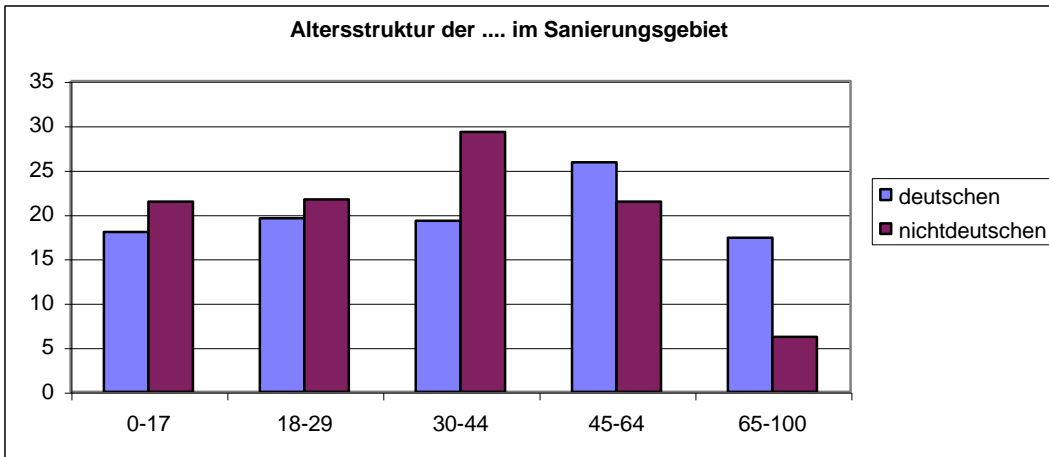
Nicht darstellbar sind die Migranten, die die deutsche Staatsangehörigkeit besitzen, da sie in den Statistiken nicht identifizierbar sind. Da sie aufgrund der Zuwanderung jedoch oftmals die spezifischen Probleme der Migranten haben, ist im Hinblick auf die Entwicklung im Stadtteil auch diese Gruppe zu berücksichtigen.

Bei einem großen Teil der Einwohner nichtdeutscher Herkunft handelt es sich um Türken und Kurden, genaue Angaben über die Herkunftsländer liegen bezogen auf das Gebiet nicht vor.

Abbildung 20 zeigt, dass die Altersstruktur der nichtdeutschen Bewohner des Gebietes jünger ist, als die der deutschen Bewohner - die Gruppen bis 44 Jahre sind stärker besetzt, die älteren Gruppen schwächer.

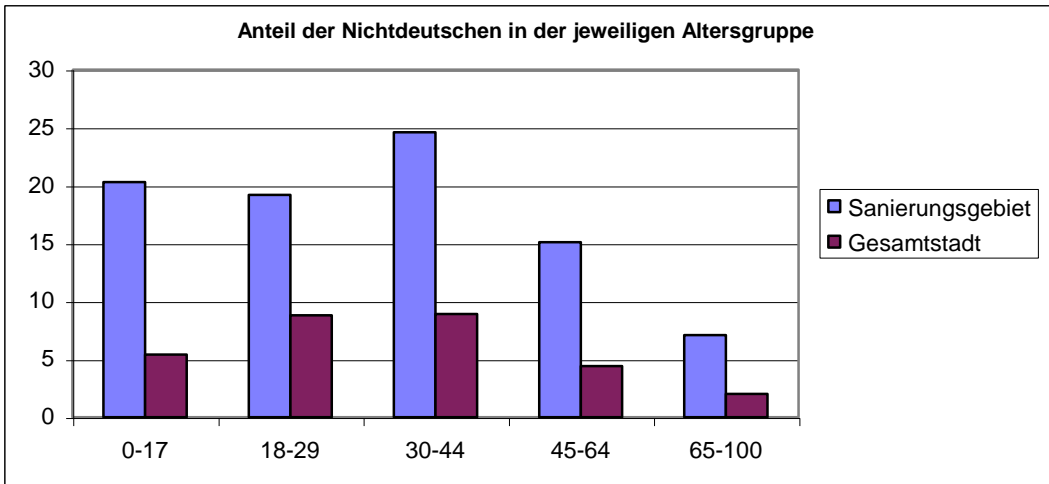
Abbildung 21 zeigt ergänzend, dass in den Gruppen bis 45 Jahre der Anteil der nichtdeutschen bei rd. 20 - 25 % liegt; der Anteil der Nichtdeutschen im Sanierungsgebiet liegt in allen Altersgruppen über den gesamtstädtischen Werten.

Abbildung 20: Altersstruktur der deutschen/nichtdeutschen Einwohner im Sanierungsgebiet (2009)



Daten: Stadt Oldenburg

Abbildung 21: Anteil der nichtdeutschen Bewohner in den Altersgruppen (2009)



Daten: Stadt Oldenburg

4.1.4 Ökonomische Problemlagen (Stand Vorbereitende Untersuchungen)

Gebietsbezogene Daten zur Einkommenssituation bzw. Arbeitslosigkeit liegen nicht vor.

Rückschlüsse über die ökonomische Situation können gezogen werden aus

- Daten über die Rückerstattung der Kita-Beiträge - hier liegt das Gebiet mit 66 % (2007) bzw. 90 % (2006) doppelt bzw. dreifach so hoch wie der städtische Durchschnitt (rd. 30 %);
- der Zahl der Beistandschaften (diese geben Aufschluss über die Zahl nicht verheirateter Mütter, die Unterstützung beim Jugendamt beziehen) - der Wert im Sanierungsgebiet liegt mit 184 je 1 000 Minderjähriger 50 % über dem städtischen Mittel von 122 je 1 000 Minderjährige;
- Hilfen zur Erziehung - diese liegen mit 85 je 1 000 Minderjähriger fast 60 % über dem gesamtstädtischen Wert;
- den Schuleingangssituationen zeigen überdurchschnittlich oft Auffälligkeiten (motorische Störungen, Verhaltensauffälligkeiten u. a.).

Experten und Einrichtungen stützen zudem die Einschätzung, dass die Lebenssituation eines Teils der Bevölkerung im Sanierungsgebiet in erheblichem Maße geprägt ist von

- Beschäftigungslosigkeit,
- Armut,
- Konflikten und Gewalt in den Familien und in den Nachbarschaften,
- Drogen,
- eingeschränkter Mobilität, Isolation und psychische Erkrankungen,
- mangelnder Kompetenz bei der Alltagsbewältigung,
- unzureichendes Freizeitverhalten/-gestaltung
- Bildungsferne,
- schlechter Ernährungssituation.

Als weiteres wichtiges Problem bzw. Ursache für die geschilderten Problemlagen werden unzureichende Beschäftigungsmöglichkeiten insgesamt und vor allem auch für weniger Qualifizierte gesehen.

4.1.5 Räumliche Differenzierung der Situation

Die jeweils auf die Blockgruppen bezogenen Daten bilden die Situation trotz der geringen Größe der Blockgruppen zum Teil „gemittelt“ ab und aus der Kenntnis der Experten lässt sich schließen, dass zum Teil auch innerhalb der Blockgruppen als kleinster statistischer Einheit die Strukturen noch sehr unterschiedlich sind.

Insgesamt liegt im Gebiet eine zunehmende **Segregation von kleinen Haushalten mittlerer Altersgruppen** sowie **Familienhaushalten**, teilweise **mit Migrationshintergrund**, teilweise mit nur einem Elternteil, in finanziellen und zum Teil Multi-Problemlagen vor.

Diese Segregation hat ihre Ursache auch in der Struktur und Zugänglichkeit des Wohnungsangebotes bzw. im Mangel vergleichbarer Angebote in ausreichender Zahl und Zugänglichkeit in der Stadt insgesamt.

4.2 Konzept zur sozialen Entwicklung

Die derzeitige Bevölkerungsstruktur im Sanierungsgebiet ist stark durchmischt, es leben sehr unterschiedliche Gruppen nebeneinander:

- Familien, die im Einfamilienhaus leben (vor allem in den Randbereichen des Gebietes).
- Ältere, in der Regel kleine Haushalte, die mit dem Stadtteil seit Jahren verwurzelt oder aufgrund des gesundheitsbezogenen Angebotes in den Stadtteil gezogen sind (Bewohner der älteren Einfamilienhäuser und der Wohnungen im Stadtteil).
- Finanzschwache Haushalte, die am Wohnungsmarkt geringe Wahlmöglichkeiten haben; dabei handelt es sich sowohl um Familien als auch um kleine Haushalte (ein und zwei Personen). Vor allem für die kleinen Haushalte ergibt sich stadtweit ein Mangel an finanzierbaren Wohnungen, für diese Gruppe ist das Wohnungsangebot im Stadtteil von erheblicher Bedeutung.
- Migrantenhaushalte, die ebenfalls häufig einen eingeschränkten Zugang zum Wohnungsmarkt haben und auf die Wohnungen im Stadtteil angewiesen sind.

Ziel der Sanierung ist es,

- den Stadtteil für die heute hier lebenden Menschen zu qualifizieren unter Berücksichtigung der jeweiligen Bedarfe der Bewohnergruppen;
- die bereits bestehende Konzentration von Problemen und sich daraus ergebende Segregation des Gebietes **zu verringern, mindestens jedoch nicht weiter zu erhöhen** (dies kann vorrangig über eine Entwicklung des Wohnungsangebotes erreicht werden - Darstellung daher in der Leitlinie Wohnungsentwicklung). Hierzu ist ergänzend anzumerken, dass zumindest ein Teil der Haushalte aufgrund des vorhandenen Wohnungsangebotes im Stadtteil lebt und nur bedingt Wahlfreiheit im Hinblick auf die Wohnung/den Wohnstandort hat. Eine Strategie der Minderung der Problemlagen in Kreyenbrück muss daher immer einhergehen mit einer gesamtstädtischen Strategie der Wohnungsversorgung (wenn diese Haushalte nicht in Kreyenbrück wohnen „sollen“, wo dann?).

Nicht für alle Bewohnergruppen ergibt sich gleichermaßen Betreuungs- bzw. Handlungsbedarf; basierend auf den Vorbereitenden Untersuchungen und der weiterführenden Diskussion mit den Akteuren im Stadtteil bedürfen der besonderen Aufmerksamkeit:

- Kinder und Jugendliche,
- junge Erwachsene - vor allem als „Wohnstarter“,
- Alleinerziehende, junge Mütter,
- Migranten,
- Menschen unterschiedlichen Alters ohne Arbeit bzw. ohne Ausbildung,
- ältere und behinderte Bewohner.

In der Diskussion im Sanierungsbeirat über die Leitlinie wurde vor allem die Bedeutung adäquater Bedingungen für Kinder betont. Da hier die Basis für ein ganzes Leben gelegt werde, seien Maßnahmen für Kinder von besonderer Bedeutung - auch im Hinblick auf eine mittel- und langfristige Minderung der Probleme müsse „bei den Kindern begonnen“ werden.

Parallel bestand Einigkeit, dass auch bei den anderen Gruppen Handlungsbedarf besteht.

Der Sanierungsbeirat hat für sich selbst das Ziel formuliert, möglichst nicht über die genannten Gruppen zu sprechen, sondern mit diesen - dies ist aufgrund der Besetzung des Beirates und die enge Einbindung der Gemeinwesenarbeit in die Diskussion zumindest zum Teil gegeben; weitere Möglichkeiten der direkten „Abfrage“ der Bedarfe sollen im weiteren Prozess gesucht werden.

Um den Prozess der **Integration im Stadtteil** zu verbessern, ist die (Weiter-)Entwicklung von generationen- und nationalitätenübergreifenden Angeboten vor Ort wichtig, aber auch das Vorhalten von kulturspezifischen Angeboten zur Pflege und Bewahrung der eigenen Kultur.

4.2.1 Kinder und Jugendliche

Gegenwärtige Situation

- Das Angebot an Betreuungsplätzen vor allem für Kinder unter sechs bzw. in der Ganztagsbetreuung auch für Kinder über sechs Jahren ist geringer als die Nachfrage
- Die Schuleingangsuntersuchungen weisen auf Defizite in unterschiedlichen Bereichen hin: Motorik, Sprachkompetenz, ...
- Die Zahl und Ausstattung der zur Verfügung stehenden, frei zugänglichen Flächen für Spiel und Bewegung ist unzureichend.
- Eine intensive Elternarbeit muss die zielgruppenbezogene Arbeit der Einrichtungen ergänzen.

Die Einrichtungen/Vereine im Stadtteil sind bereits bemüht, die bekannten Bedarfe zu decken, räumliche und vor allem personelle Kapazitäten fehlen jedoch, um die Angebote in erforderlichem Umfang zu schaffen.

Handlungsbedarf

Die Lebensqualität der im Stadtteil lebenden Kinder und Jugendlichen soll verbessert werden. Insgesamt besteht Bedarf nach

- einer quantitativen und qualitativen Ausweitung der Betreuungsangebote und vor allem auch der Förderangebote für Kinder aller Altersgruppen innerhalb und außerhalb von Kindergarten/Schule; im Hinblick auf die vorliegenden Defizite umfasst das Spektrum sinnvolle inhaltliche Ergänzungen, wie Bildungs- und Qualifizierungsangebote, Spiel-, Bewegungs-, und Treffangebote sowie kulturelle Angebote;
- einer stärkeren Einbindung der Eltern/der Mütter;
- nach einer Verbesserung des Angebotes an frei zugänglichen Flächen (ggf. auch Räumen) für Spielen und Treffen.

Handlungsbedarf in den vorhandenen Einrichtungen für die Zielgruppe:

Kindergärten:

- Ausweitung der Öffnungszeiten,
- weiteren Krippenplätzen, Hortplätzen, Ganztagesplätzen, Integrationsplätzen, Spielkreisen (2 - 3-jährige),
- Reduzierung der Gruppenstärken,
- Zusatzangebote,
- Konzepte für die Arbeit mit Müttern,
- weiterem Fachpersonal,
- Vernetzung/Koordinierung/Fortbildung,
- Finanzmitteln sowie
- Aufbau von Selbsthilfestrukturen.
- Wo dies noch nicht angeboten wird: Mittagsverpflegung.

Schulen:

- Mehr Klassenräume für alle drei Schulformen im Stadtteil,
- Sozialpädagogen als feste Mitarbeiter an den Schulen sowie
- Ausweitung der Ganztagsangebote.

Jugendfreizeitstätte:

Sie plant die Erweiterung der Angebote für Kinder/Jugendliche; eine Verstärkung der (Jugend-)Kulturarbeit; für die Einrichtung wird Bedarf gesehen nach Fachkräften mit Migrationshintergrund.

Sportvereine:

- Tura 76 e. V. formuliert die Vergrößerung der Sportanlage sowie die Instandsetzung der Sporthalle Brandenburger Straße als prioritäre Ziele.
- Die migrantischen Sportvereine (Türkischer Sportverein und FC Medya) haben Bedarf nach einem (gemeinsamen) Vereinsheim und nach einer Ausweitung der betreuten Sportangebote.

Sonstiger Handlungsbedarf:

- Es besteht Bedarf nach einer Aufwertung der vorhandenen Spiel-/Freiflächen sowie nach einer Ausweitung des Angebotes an Flächen für Spiel und Bewegung.

4.2.2 Junge Erwachsene

Gegenwärtige Situation:

Aufgrund des Angebotes an kleinen preiswerten Wohnungen im Stadtteil hat dieser eine Funktion auch als Standort für „Wohnstarter“ - junge Menschen, die die erste eigene Wohnung beziehen.

Diesen fehlen oft grundlegende Kenntnisse über Haushaltsführung und Wohnungsnutzung.

Handlungsbedarf:

- Unterstützung vor allem junger Haushalte beim Übergang in den eigenen Haushalt (Wohnen und Alltagsbewältigung).

4.2.3 Alleinerziehende (junge) Mütter und Väter

Gegenwärtige Situation

Alleinerziehende Mütter und Väter und vor allem sehr junge Mütter und Väter leben im Stadtteil häufig isoliert und befinden sich in vielen Fällen in einer generellen Überforderungssituation.

Hinzu kommen häufig finanzielle Probleme und eine fehlende Lebensperspektive.

Handlungsbedarf

- Verbesserung der Betreuungssituation auch für jüngere Kinder.
- Niederschwellige Angebote für Bildung (z. B. Nachholen von Bildungsabschlüssen) und Qualifizierung/Ausbildung (sowie ergänzend Kinderbetreuungsangebote).
- Stärkung der Kompetenzen in Alltagsbewältigung, Erziehung/Ernährung.

Handlungsbedarf in vorhandenen Einrichtungen für die Zielgruppe (bisher nicht thematisiert)

Sonstiger Handlungsbedarf

Für Alleinerziehende, vor allem die sehr jungen Mütter und Väter und auch die Mütter und Väter mit Migrationshintergrund sollten Angebote bestehen, die zum einen die Lebensperspektive des Elternteils betreffen (Bildung/Schulabschluss, Ausbildung/Arbeit, Vorstellung für das eigene Leben, ...), zum anderen ihre Rolle als Mütter (Gesundheit, Erziehung, Entwicklung/Förderung des Kindes, Kindergarten und Schule, ...).

Für Migrantinnen ergibt sich ggf. Bedarf nach Sprachförderung.

4.2.4 Migranten

Gegenwärtige Situation

Bei der Gruppe der Migranten im Stadtteil handelt es sich nicht um eine homogene Gruppe mit identischen Problemlagen. Die gegenwärtige Situation lässt sich somit auch nicht einheitlich darstellen. So berichten die Akteure vor Ort z. B., dass

- Aussiedler sich häufig abgrenzen und unter sich bleiben;
- die türkischen und arabischen Familien, die eine große Gruppe im Stadtteil ausmachen, zumindest teilweise als „Nutzer“ der Angebote im Stadtteil auftreten (nehmen z. B. an Sprachkursen teil);
- die Yeziden am ehesten soziale Kontakte im Gebiet haben.

Dies zeigt, dass gruppenspezifisch eine unterschiedlich weitreichende Integration in die Zuwanderungsgesellschaft vorliegt.

Für alle Migrantengruppen gilt, dass ihre Teilhabe am gesellschaftlichen Leben unterproportional ist.

Handlungsbedarf

Für die Migranten sollen ebenfalls die Lebensbedingungen im Stadtteil durch die Sanierung verbessert und so eine Stabilisierung dieser Gruppe am Standort erreicht werden. Ziel ist es,

- die Perspektiven für eine Integration und
- die Lebensbedingungen insgesamt am jetzigen Wohnstandort zu verbessern.

Der in den jeweiligen alters- oder problemlagenbezogenen Zielgruppen definierte Handlungsbedarf gilt in der Regel auch für die Migranten; ggf. ergibt sich zusätzlicher Bedarf

- aufgrund fehlender Sprachkenntnisse, fehlender Kenntnisse der Kultur/des Miteinanderumgehens;
- aufgrund deutlicher Benachteiligungen in den Bereichen Bildung und Ausbildung;
- aufgrund fehlender Raumangebote, die zur freien Nutzung für die verschiedenen Gruppen zur Verfügung stehen;
- aufgrund eines Mangels an bestimmten Typen von Angeboten, die auf die spezifische Situation der Migrantinnen Rücksicht nimmt;
- aufgrund fehlender Wahlfreiheit am Wohnungsmarkt, die zu Segregation führt;
- aufgrund spezifischer Anforderungen an das Wohnumfeld, die ggf. derzeit nicht erfüllt werden (z. B. Mietergärten, ...) sowie
- aufgrund fehlender Angebote für alte/pflegebedürftige Migrantinnen und Migranten.

Ergänzend sollen durch kulturspezifische Angebote/Veranstaltungen auch Pflege und Bewahrung der eigenen Kultur gestärkt werden.

Das „Konzept zur Umsetzung einer zukunftsfähigen Integrationspolitik in der Stadt Oldenburg“ liefert in den Themenfeldern

- Sprachförderung
- Schule
- Übergang Schule - Beruf und
- Arbeitsmarkt

bereits umfangreiche konkrete Handlungsvorschläge, um die Situation von Migrantinnen und Migranten zu verbessern; diese können auch für die Weiterentwicklung spezifischer Angebote in Kreyenbrück-Nord zugrunde gelegt werden.

Sprachförderung:

- Stärkere Zusammenarbeit mit Migrantenorganisationen, Schulen und Kindertagesstätten zur Gewinnung von Teilnehmern für Sprachkurse.
- Verbesserung der Rahmenbedingungen für die Sprach-/Frühförderung im Elementarbereich.
- Fortführung erfolgreicher Projekte, wie „Griffbereit“, „Rucksack“ (Landesprogramm läuft Ende 2011 aus).
- Ggf. Initiierung von Projekten, die bereits in anderen Stadtteilen erfolgreiche durchgeführt werden („Krabbeln und Lernen“).
- Ausbau von Kindertagesstättenplätzen.
- Stärkung der Fachkräfte in den Einrichtungen (Fortbildung, Unterstützung durch Studierende, Ehrenamtliche).

Schule:

- Ausweitung der Ganztagesbetreuung von Schulkindern.
- Ausweitung des Bildungs-Paten-Programms.
- Sicherung des Programms „Involve Parents - Improve School“ über die Laufzeit bis Juni 2010 hinaus - Fortführung der Elternschulungen und interkulturelle Fortbildungen für Lehrer.
- Weiterführung der Projekte Schulabschluss und Schulabsentismus über die Laufzeit 2010 hinaus.
- Erhöhung der kooperativen und integrativen Schulformen.

Übergang Schule - Beruf:

- Weiterführung des Modellprojektes „Region des Lernens - Berufsbildende Schule als Leitstelle eines regionalen Qualifizierungsnetzwerkes“ über die Laufzeit bis Februar 2010 hinaus.
- Gewinnung von Jobpaten mit Migrationshintergrund.
- Erhöhung der Zahl der Mitarbeiter/Mitarbeiterinnen mit Migrationshintergrund in den Beratungs- und Freizeiteinrichtungen.
- Berufsspezifische Sprachförderung.
- Elternschulungen zum deutschen Ausbildungssystem.
- Abbau von Vorbehalten gegenüber Migrantenjugendlichen bei Ausbildungsbetrieben.
- Etablierung qualifizierender und berufsvorbereitender Angebote in den Stadtteilen.

Arbeitsmarkt:

- Sensibilisierung der Arbeitgeber für die Potentiale der Migrantinnen und Migranten.
- Spezielle Qualifizierungs- und Weiterbildungsmaßnahmen (Orientierung an den Potentialen der Migrantinnen und Migranten).

- Verankerung der Angebote im Stadtteil, Einbindung von Migrantenorganisationen.
- Einrichtung einer Koordinierungsstelle für die Anerkennung ausländischer Abschlüsse.
- Förderung von Existenzgründungen.

Bewegung und Gesundheit:

- Erhöhung der Teilnahme an Vorsorgeuntersuchungen und der Verbesserung von Ernährungsverhalten und Gesundheitsförderung.
- Beratungs- und Pflegeangebote für ältere Migrantinnen und Migranten (ggf. auch Wohnangebote).
- Unterstützung der Arbeit der migrantischen Sportvereine.

Stärkung des Miteinanders in den Stadtteilen:

- Verstetigung/Ausweitung des Projektes „Interkulturelle Gärten“.

4.2.5 Menschen ohne Arbeit/Ausbildung:

Gegenwärtige Situation

Der Stadtteil ist in starkem Maße geprägt von den negativen Entwicklungen am Arbeitsmarkt der letzten Jahre und Jahrzehnte:

- Haushalte leben zum Teil bereits seit mehreren Generationen von Transferleistungen.
- Jugendliche aus dem Stadtteil sind im Hinblick auf ihren Einstieg in den Arbeitsmarkt benachteiligt: Der Anteil Hauptschüler ist höher als im städtischen Mittel und der eigene „Bildungsgeist“ im Stadtteil ist geringer ausgeprägt, als im Stadtvergleich.
- Viele der vorliegenden Probleme bei den Haushalten haben ihre Ursache in Beschäftigungslosigkeit im weiteren Sinne.

Handlungsbedarf

Vorrangiger Bedarf besteht nach Arbeitsplätzen für gering Qualifizierte im Stadtteil/Umfeld des Stadtteils. Die Erfahrungen zeigen jedoch, dass Arbeitsplätze im Rahmen einer Städtebaufördermaßnahme in nennenswertem Umfang nicht geschaffen werden können.

Dennoch sollte es eine Aufgabe sein, im Rahmen der Sanierung zu prüfen, wie das Arbeitsplatzangebot im Stadtteil bzw. seinem unmittelbaren Umfeld verbessert werden kann bzw. wie die vorhandene Wirtschaft ggf. zur Stadtteilentwicklung beitragen kann (Leitlinie Lokale Ökonomie).

Handlungsbedarf besteht daher im Hinblick auf die Verbesserung der Chancen für einen Einstieg in den Arbeitsmarkt:

- Bei den Kindern und Jugendlichen im Bereich der Bildung und Qualifizierung sowie Förderung der Persönlichkeitsentwicklung (bei bildungsfernen Gruppen ist begleitend zu den Angeboten für Kinder/Jugendliche erforderlich, diese Maßnahmen auch in den Familien zu verankern).
- Bei den Alleinerziehenden ebenfalls im Hinblick auf Qualifizierung sowie die Bereitstellung ergänzender verlässlicher Kinderbetreuungssysteme.
- Bei den Migranten je nach Ausgangssituation Bildung, Qualifizierung und ggf. Sprachförderung, aber auch um Unterstützung bei der Anerkennung von Abschlüssen aus dem Ausland oder dabei, sich selbständig zu machen.
- Für einen Teil der Betroffenen sind spezielle Angebote sinnvoll, die zunächst auf eine gesellschaftliche Integration zielen.

4.2.6 Menschen mit (Mobilitäts-)Einschränkungen

Gegenwärtige Situation

In der Bewältigung des Alltags ergeben sich für diese Bevölkerungsgruppe vielfältige Probleme:

- Der vielfach schlechte Zustand von Straßen, Wegen und Beleuchtung führt dazu, dass die Mobilität erheblich beeinträchtigt wird.
- Die/Das angestammte Wohnung/Haus ist nicht auf die speziellen Bedürfnisse ausgerichtet, es gibt kaum behindertengerechten Wohnraum im Sanierungsgebiet.
- Die alltägliche Versorgung ist für eingeschränkt mobile Menschen erschwert.
- Es gibt nur geringe Möglichkeiten, kleinere Dienstleistungen außerhalb eines privaten Kontaktnetzes zu organisieren.

Handlungsbedarf

Ziel der weiteren Entwicklung ist, den Menschen im Stadtteil möglichst lange eine selbständige Lebensführung mit umfangreichen Versorgungs- und Teilhabemöglichkeiten zu bieten.

Die Nähe zum Klinikum und damit zu einem umfassenden Gesundheitsangebot stellt einen Standortvorteil dar, der durch weitere Maßnahmen ausgebaut werden sollte.

Es besteht Bedarf nach:

- **Wohnanpassungsmaßnahmen** in den bestehenden Wohnungen/Häusern.
- **Erhöhung der Barrierefreiheit im öffentlichen Raum** (zu bearbeiten im Rahmen der Städtebaulichen Leitlinie).
- **Ergänzenden Wohnformen**, die auf die besonderen Bedürfnisse dieser Gruppe eingehen (Betreutes Wohnen); im Rahmen der Sanierung sollte auch geprüft werden, ob es Nachfrage für „Sonderformen“, wie Alten-WGs u. Ä., im Stadtteil gibt.
- **Tagespflegeplätzen** (z. B. für die zunehmende Zahl von Demenzzkranken) und teilstationären Pflegeplätzen im Bereich des angestammten Wohnumfeldes.
- **Niederschwelliger (psychosozialer) Beratung** für ältere (hochbetagte), behinderte und seelisch behinderte Menschen an zentraler Stelle im Gebiet.
- **Dienstleistungsangeboten**, die speziell auf diese Gruppe und deren eingeschränkte Mobilität ausgerichtet sind (aber generell auch von anderen in Anspruch genommen werden können).
- Ggf. nach speziellen Angebotstypen für die Gruppe der älteren und alten Migranten (Pflegedienst, Dienstleistungen, ...).

4.3 Maßnahmen zur Unterstützung der sozialen Stabilisierung

Als Ergebnis der gruppenorientierten Betrachtung des Handlungsbedarfes zeichnen sich mehrere Felder ab, in denen Maßnahmen „über alle Gruppen“ notwendig sind, um eine dauerhafte Stabilisierung des Stadtteils zu erreichen.

Es gilt,

- für die verschiedenen Gruppen vor Ort das bestehende Angebot an Einrichtungen und Betreuung zu stärken sowie
- zusätzliche Angebote außerhalb der klassischen Einrichtungen zu schaffen.

Handlungsbedarf zeichnet sich vor allem ab in den Themenfeldern:

- Sprach- und Kommunikationsförderung,
- Bildung und Kultur,
- Gesundheitsförderung,
- Integration,
- Beschäftigung und Qualifizierung sowie
- Miteinander der verschiedenen Kulturen und Lebensstile.

Folgende Handlungsvorschläge ergeben sich:

- **Stärkung der Einrichtungen für Kinder als „Stadtteileinrichtungen“**

Gerade im Hinblick auf die Themen Bildung und Integration haben die Kitas und (Grund-) Schulen Schlüsselfunktion:

- Eine frühe Förderung der Kinder ist möglich.
- Das Erreichen der Eltern/Mütter über diese Einrichtungen ist am erfolgversprechendsten.
- Miteinander der Kinder untereinander und auch der Eltern kann eine Basis für gelingende Integration sein.

Vor allem im Zuge der Einrichtung der neuen IGS im Stadtteil besteht die Chance, dieser von Beginn an den Charakter einer „Stadtteilschule“ zu geben.

- **Ausweitung des Angebotes an offenen Flächen und ggf. Räumen**

Das Thema Treffen/Bewegen/Kommunizieren hat zentrale Bedeutung für die Attraktivität des Stadtteils und das Miteinander der dort lebenden Gruppen. Der Stadtraum ist hierfür derzeit unzureichend qualifiziert; es mangelt an kleinen Treffangeboten im öffentlichen Raum im Zusammenhang der Straßen und Wege sowie an qualifizierten Plätzen für Spiel und Bewegung.

Neben der Aufwertung der vorhandenen Flächen ist von einem Bedarf nach weiteren Flächen auszugehen, die in den Randbereichen des Wohngebietes auf den Flächen der ehemaligen Deponie bzw. im Umfeld des Schulzentrums entstehen können (Weiterführung in der Leitlinie Städtebauliche Entwicklung).

Darüber hinaus besteht Bedarf nach „Gemeinschaftsräumen“/Kommunikationsorten, die selbstverwaltet sind.

- **Gemeinwesenarbeit**

Die Betrachtung hat für alle Gruppen Bedarf nach wohnortnaher, niedrigschwelliger Sozialarbeit gezeigt, die durch die Gemeinwesenarbeit bereits geleistet wird. Diese Arbeit ist zu stabilisieren und auszubauen - dabei kommt der Gemeinwesenarbeit (GWA) in vielen Fällen initiierende und koordinierende, nicht jedoch zwangsläufig umsetzende Funktion zu.

Darüber hinaus ist auch die Stabilisierung und ggf. Verstärkung der bereits bestehenden Kooperationen der Einrichtungen im Stadtteil, wie sie im Arbeitskreis bereits umgesetzt wird, für die weitere Entwicklung von großer Bedeutung; hier hat die GWA ebenfalls eine wichtige Rolle.

- **Stärkung und Ausweitung der Angebote zur Förderung von Bildung und Integration**

Ein umfassendes und niederschwelliges Angebot an Betreuung und Förderung sowie kommunalen Dienstleistungen ist im Hinblick auf die Lebenssituation vieler Bewohner wichtig.

Grundlage für eine Weiterentwicklung der Einrichtungen, die in diesem Feld tätig sind bzw. ggf. künftig stärkere Funktionen übernehmen, ist die Entwicklung eines abgestimmten, zielgruppenorientierten Programms, das gemeinsam mit den Einrichtungen erarbeitet werden sollte und

- das eine Ergänzung des Betreuungsangebotes zur Schließung vorhandener Lücken sicherstellt;
- das aufbauend auf möglichen Ausbaubedarfen einzelner Einrichtungen die Verteilung von Fördermitteln an den jeweils übernommenen Aufgaben orientiert.

Im Stadtteil gibt es bereits umfangreiche Integrationserfahrungen, an denen angesetzt werden kann, z. B. über generationen- und kulturübergreifende Erfahrungsaustausche als Alltagshilfen.

- **Querschnittsthema „Sport und Bewegung“**

Gerade das Thema „Sport und Bewegung“ bietet Ansätze

- Integration umzusetzen,
- bei Kindern und Jugendlichen als Gegenpol zur Schule Kompetenzen zu stärken und
- gesundheitsfördernde Angebote umzusetzen.

- **Aktivierung, Förderung der Selbstorganisation**

Der Organisation der Bewohner und der Übernahme von Aufgaben bzw. Durchführung von Aktivitäten im Stadtteil durch Bewohner kommt im Zusammenhang mit einer dauerhaften Stabilisierung und Verbesserung der Lebensbedingungen eine wichtige Rolle zu. Die Bewohner sollen ihren Stadtteil selbst in die Hand nehmen und in die Lage versetzt werden, die Lebenssituation im Stadtteil mit zu gestalten.

Ziel von Aktivierung und Selbstorganisation sollte auch sein, zusätzliche Angebote außerhalb der klassischen Einrichtungen soweit wie möglich über „neue“ Organisationsformen zu gewährleisten, die die Bewohner als Akteure einbezieht.

Hier sind z. B. Angebote wie Dienstleistungsagenturen oder auch die Organisation generationenübergreifender Aktivitäten und Angebote zu nennen (Hausaufgabenhilfe, Zweitomas, -opas, Unterstützung und Begleitung in der Alltagsbewältigung junger Familien, generationen- und kulturübergreifende Erfahrungsaustausche und Alltagsunterstützungen etc.).

4.4 Akteure/Umsetzung

Die Weiterentwicklung der sozialen Infrastruktur soll ausgehend von den bestehenden Einrichtungen und Strukturen erfolgen. Mit der Arbeitsgemeinschaft der Einrichtungen gibt es bereits eine Vernetzungsstruktur. Die etablierte Gemeinwesenarbeit stellt eine wichtige Grundlage für die Einbindung der Bewohner dar und auch die Kitas und Schulen sollen in ihrer Bedeutung als Stadtteilereinrichtung unterstützt werden.

Im Bereich Qualifizierung/Arbeit ist es ggf. sinnvoll, neue Akteure in die Diskussion und die Umsetzung von Maßnahmen im Stadtteil einzubinden.

4.5 Beschäftigung und lokale Ökonomie

Vorbemerkung:

Ebenso wie im gesamten Themenfeld „Soziale Entwicklung“ sind die Möglichkeiten, im Rahmen der Sanierung aus Städtebaufördermitteln Maßnahmen/Projekte für die lokale Ökonomie/zur Stärkung der Beschäftigung zu fördern, sehr begrenzt.

Für die lokale Ökonomie ergeben sich Perspektiven der „indirekten Förderung“, z. B. durch Maßnahmen im öffentlichen Raum sowie ggf. im Zusammenhang des Quartiersmanagements in der Teilaufgabe „Aktivierung und Beteiligung der Gewerbetreibenden“.

Die Förderung der Modernisierung von Gewerbegebäuden ist ausgehend von gestalterischen Missständen grundsätzlich möglich. Um eine Förderung zu begründen, müssen in der Folge entsprechend gestalterische Ansprüche definiert (und im Rahmen von Modernisierungen eingehalten) werden. Im Hinblick auf die Gebäudebestände in Kreyenbrück-Nord wäre die Begründung für den Einsatz von Fördermitteln zur Behebung gestalterischer Missstände und die Definition von Kriterien für die Gestaltung nicht ganz unproblematisch.

Weiterhin gelten auch in diesem Zusammenhang die energetischen Standards. (Der Arbeitsstand der Modernisierungsrichtlinie ist auf Wohn- und mischgenutzte Gebäude ausgerichtet; ggf. wäre eine Regelung für reine Gewerbegebäude zu ergänzen - inkl. Richtlinie für die Gestaltung -; für diese müsste eine Position in die Finanzübersicht eingestellt werden).

Trotz dieser eher geringen Möglichkeiten, mit den originären Sanierungsmitteln tätig zu werden, sollten im Hinblick auf ggf. ergänzende Förderprogramme Ziele für die Entwicklung formuliert werden (in der Vergangenheit waren dies z. B. „Lokales Kapital für soziale Zwecke“ oder „Stärken vor Ort“ sowie „BiWAQ“) - diese erfordern immer, dass ein Entwicklungskonzept für das jeweilige Gebiet vorgelegt wird.

Derzeit gibt es keine ergänzenden Programme, die genutzt werden könnten - bei Neuauflage dieser Programme sind jedoch erfahrungsgemäß die Ausschreibungsfristen relativ kurz, so dass eine komplette Bearbeitung zu diesem Zeitpunkt möglicherweise nicht mehr gelingt.

Die Recherche in anderen Gebieten der „Sozialen Stadt“ in Niedersachsen zeigt, dass auch hier das Themenfeld „Lokale Ökonomie“ als Bestandteil des Rahmenplanes/Integrierten Handlungskonzeptes aufgenommen wurde, die Maßnahmen jedoch von Dritten (Vereine, Beschäftigungs- und Qualifizierungsträger, ...) durchgeführt wurden.

(vgl. Belm http://www.stadterneuerung-belm.de/index.php?option=com_content&task=view&id=65&Itemid=74 sowie Osterholz-Scharmbeck http://www.osterholz-scharmbeck.de/media/custom/422_1134_1.PDF)

4.5.1 Situation

Gewerbeflächen und Betriebe

Planungsrechtlich als Gewerbefläche dargestellt sind die Flächen des ehemaligen AEG-Geländes südlich der Klingenbergstraße.

Auf dem Gelände findet noch gewerbliche Tätigkeit statt, allerdings stehen Teile der alten Betriebshallen leer.

Die Verwaltungsgebäude am Rand der Fläche werden bereits neu genutzt, es haben sich vorwiegend Dienstleister angesiedelt (Finanzamt, Call-Center, Event-Reisebüro, Bank, Fitness-Center, ...), in den Gebäuden auf der Ostseite gibt es auch Wohnungen²⁶.

Außerhalb der Gewerbeflächen finden sich in den Misch- und Wohngebietsflächen verschiedene Betriebe - vor allem Einzelhändler und Dienstleister. Dabei konzentrieren sich die Betriebe in der Cloppenburger Straße und am Klingenbergplatz sowie in der Straße An den Voßbergen, die Dienstleister auch in den ehemaligen Verwaltungsgebäuden auf dem ehem. AEG-Gelände.

Das Klinikum Oldenburg als großer Dienstleister und Arbeitgeber liegt unmittelbar außerhalb des Sanierungsgebietes.

Die Versorgung des Stadtteiles mit Lebensmitteln/täglichem Bedarf und auch darüber hinaus mit Gütern des aperiodischen Bedarfs ist somit gegeben - vor allem an der Cloppenburger Straße; im Hinblick auf auch fußläufige Erreichbarkeiten stellen der Markt An den Voßbergen und die Bäckerei an der Ewigkeit eine wichtige Ergänzung dar.

Im Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Oldenburg sind

- im Bereich des Klingenbergplatzes und
- im Bereich Cloppenburger Straße 275

zentrale Versorgungsbereiche abgegrenzt, die die Bedeutung der ansässigen Betriebe dokumentieren; für die Sicherung und Weiterentwicklung wird die qualitative Ausweitung des Angebotes - z. B. durch die Ansiedlung eines Vollsortimenters und die Ansiedlung von Fachgeschäften/Fachmärkten mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten im Bereich Klingenbergplatz - vorgeschlagen.

Arbeitsplätze/Beschäftigte und Beschäftigungslosigkeit im Gebiet

Eine genaue Zahl der Beschäftigten im Gebiet ist nicht bekannt.

Das Klinikum stellt mit knapp 2 500 Arbeitsplätzen den größten Arbeitgeber im Stadtteil dar.

Zum Zeitpunkt der Vorbereitenden Untersuchungen lebten rund 160 (7 %) der Beschäftigten im Untersuchungsgebiet.

Insgesamt ist die Arbeitslosigkeit - vor allem die Langzeitarbeitslosigkeit - ein großes Problem im Sanierungsgebiet.

4.5.2 Entwicklungsziele

Für die Entwicklung des Gebietes lassen sich folgende Ziele formulieren:

Gewerbeflächen:

- Die vorhandenen Gewerbeflächen sollen als solche gesichert werden.
- Bei Veränderungen/Neuansiedlungen/ ... (z. B. auf nicht vollständig genutzten Flächen) sind möglichst Nachnutzungen zu realisieren, die in möglichst großem Umfang Arbeitsplätze für die Bewohner bieten (ausgerichtet auch auf das Ausbildungsniveau der Bewohner bzw. ergänzt um erforderliche Qualifizierungsangebote).

²⁶ (basierend auf Ergebnissen der Bestandsaufnahme)

Vorhandenes Gewerbe:

- Die vorhandenen Betriebe stellen die Versorgung des Gebietes (und darüber hinaus) sicher und bieten wohnortnah Arbeitsplätze.
- Die Betriebe sollten durch die Sanierung in ihrem Bestand nicht gefährdet werden - falls erforderlich, sollten Rahmenbedingungen, z. B. für erforderliche Erweiterungen, geprüft werden.
- Aus der Lage des Klinikums innerhalb des Wohngebietes ergibt sich Bedarf nach einer detaillierten Abstimmung möglicher künftiger Erweiterungen mit den Belangen der angrenzenden Wohn- aber auch Freiflächen; nach heutigem Stand sind vor allem Fragen des Verkehrs zu berücksichtigen.

Neuansiedlungen/Existenzgründungen

- Neuansiedlungen sind insgesamt positiv zu bewerten (im Rahmen der baurechtlichen Möglichkeiten).
- Von besonderer Bedeutung sind Ansiedlungen, die Beschäftigungspotentiale für die Bewohner mit sich bringen (vgl. oben).
- Ggf. gibt es im Stadtteil Potentiale für Existenzgründungen; dies sollte im weiteren Fortgang der Sanierung geprüft werden (z. B. durch Informationsangebote zu diesem Thema, auch Existenzgründungen sind - in den Grenzen des Baurechtes - positiv zu beurteilen).
- Eine Förderung - z. B. durch die Zurverfügungstellung von Beratung, Räumlichkeiten, ... - wäre zu begrüßen, ist im Rahmen der Sanierung erfahrungsgemäß nicht realisierbar.
- Ansätze einer Ökonomie „aus dem Stadtteil für den Stadtteil“ sind zu fördern bzw. sollten initiiert werden, falls sich entsprechende Aktionsfelder abzeichnen (hierfür sind ggf. Träger zu suchen oder Strukturen zu schaffen).

Beschäftigung:

- Ziel ist es, möglichst viele Arbeitsplätze für die Bewohner - vor allem die von Arbeitslosigkeit betroffenen - zu schaffen durch
 - Ausweitung vorhandener Betriebe,
 - Neuansiedlung,
 - Neugründung ,
 - Qualifizierung und Förderung der Betroffenen (vgl. hierzu „Leitlinie zur sozialen Entwicklung“).
- Ziel ist weiterhin, die Situation der Arbeitslosen so zu verbessern, dass Chancen auf Aufnahme einer Beschäftigung bestehen
- sowie insbesondere für Jugendliche ein erfolgreicher Eintritt in ein Beschäftigungsverhältnis.

Die im Rahmen der Sanierung anfallenden Tätigkeiten sollen, sofern möglich, genutzt werden, um Beschäftigung bzw. Qualifizierung zu stärken - allerdings zeigt die Erfahrung, dass dies aufgrund unterschiedlicher wettbewerbs- und ausschreibungsrechtlicher Regelungen kaum möglich ist.

4.5.3 Handlungsbedarf

Handlungsbedarf besteht darin,

- einerseits die Situation der aktuell Arbeitslosen möglichst so zu verbessern, dass sie Chancen auf einen Wiedereinstieg in den Arbeitsmarkt haben bzw. „Arbeitsmarkteinsteigern“ der Einstieg gelingt und

- andererseits in möglichst großem Umfang Arbeitsplätze im Gebiet oder in unmittelbarer Nähe zu sichern bzw. ergänzend zu schaffen, die möglichst auch für Geringqualifizierte eine Perspektive bieten

durch:

1. **Nachnutzung(skonzept) ehem. AEG-Gelände:**

Ziel ist die Umsetzung einer Nutzung, die in möglichst großem Umfang Beschäftigungs-/Qualifizierungsmöglichkeiten für die Bewohner bietet (erster oder auch zweiter Arbeitsmarkt). (Ausgehend vom Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Oldenburg kommt eine Nachnutzung durch (großflächigen) Einzelhandel nicht infrage.)

Hinweis:

Die Einflussmöglichkeiten auf die Entwicklungen auf der Fläche werden begrenzt durch:



- *Die Fläche befindet sich in privatem Eigentum.*
- *Entwicklungen würden zunächst nach dem geltenden Planungsrecht beurteilt.*
- *Inwieweit sich durch Aufgabe oder deutliche Reduzierung des vorhandenen Betriebes neue Entwicklungsmöglichkeiten und Nutzungen ergeben, ist im Zusammenhang mit dem Ausgang des Insolvenzverfahrens der ACC zu klären.*

Da auch im gewerblichen Sektor der Bedarf an ungelerten Kräften generell eher abnimmt, wird es vermutlich vor allem darum gehen, AUCH Arbeitsplätze für geringqualifizierte Kräfte, jedoch nicht überwiegend für diese Kräfte, zu schaffen.

Entwicklungsziel lt. step2025/Entwurf April 2012:

Ansiedlung von Dienstleistungen - im Hinblick auf die Nähe zum Klinikum und zu einem Teil der Einrichtungen der European Medical School mit dem Schwerpunkt „Life Science“.

Es ist ausdrücklich vorgesehen, Arbeitsplätze für verschiedene Qualifizierungsniveaus zu schaffen. (Auch für die Entwicklungsvorschläge des step2025 gelten die genannten Einschränkungen, dass die Fläche in Privatbesitz ist.)

<p>Zukunftsort ACC-Gelände 08★</p>  	
<p>Ort</p> <ul style="list-style-type: none">• Radiale (Kreyenbrück) <p>Ziele</p> <ul style="list-style-type: none">• Erweiterung des Medizin- und Gesundheitsstandortes• Stärkung der Ökonomie• Nutzung der endogenen Potenziale• Präsentation im Stadtbild• Belebung des Stadtquartiers• Schaffen urbaner Freiflächen	<p>Maßnahmen</p> <ul style="list-style-type: none">• Flächenentwicklung• Ansiedlung angewandter Forschungseinrichtungen zu den Themen „Life Sciences“ und Gesundheitswirtschaft• Schaffen von Arbeitsplätzen differenzierter Qualitäten• Sicherung der Arbeitsplätze <p>Umsetzung</p> <ul style="list-style-type: none">• Priorität 1 und 2 / kurz- und mittelfristige Umsetzung• verantwortliche Akteure:<ul style="list-style-type: none">– Stadt Oldenburg– Gesundheitswirtschaft– Wirtschaft• Aufgaben Stadt Oldenburg:<ul style="list-style-type: none">– Rahmenplan zur schrittweisen Entwicklung (Amt 40 (Stadtplanung) / FD 401)– Bauleitplanung (Amt 40 / FD 400)– Freiraumplanung, Grünstrukturen (Amt 43 (Umweltschutz und Bauordnung) / FD 430)– Flächenmanagement (Amt 11 (Wirtschaftsförderung) / FD 111)

2. Stabilisierung vorhandener Betriebe

soweit dies im Rahmen der Sanierung möglich ist (Klärung von räumlichen Ansprüchen - Erweiterungspotentiale)

3. Prüfung und Mobilisierung von Gründungspotentialen im Stadtteil

4. Prüfung und Mobilisierung von Beschäftigungspotentialen im Stadtteil

Dies kann z. B. die Organisation gebietsbezogener Dienste durch die Bewohner sein:

- Haushaltsnahe Dienstleistungen, wie Einkäufe, Mahlzeitzubereitung, leichte Gartenarbeiten, Haushaltshilfe etc. bereitstellen,
- Grün-/Freiflächenpflege,
- ggf. speziellere Dienstleistungen für das Klinikum, sofern dort Bedarf besteht (Wäscheservice? Angebote für Patienten?).

5. Qualifizierung und Beratung vor Ort

Qualifizierung: (vgl. auch Leitlinie „Soziale Entwicklung“ Kap. 1.2.5)

- Jugendliche (Übergang Schule - Beruf)
 - Die Recherche bei verschiedenen Experten hat ergeben, dass es bereits ein umfangreiches Angebot an Qualifizierung und Fortbildung in der Stadt gibt. Es wird daher bewusst nicht das Ziel formuliert, das Angebot an Maßnahmen zu vergrößern.
 - Bedarf besteht ggf. bei der Inanspruchnahme und im Bereich der „Übergänge“ zwischen verschiedenen Ausbildungsorten. Aber auch hier gibt es bereits Bemühungen, durch Vernetzungen ggf. vorhandene Lücken zu schließen.
 - Bedarf besteht nach Experteneinschätzung weiterhin nach Förderangeboten für Schülerinnen und Schüler mit Schwächen während der gesamten Schullaufbahn.
- Arbeitslose, insbesondere Langzeitarbeitslose
 - Auch für diese Gruppe stehen die verschiedenen „regulären“ Angebote der unterschiedlichen Anbieter in der Stadt zur Verfügung.
 - Wohnortnahe Angebote - z. B. auf dem ehem. AEG-Gelände oder auch auf dem Gelände des Stadtteilparkes/der ehem. Mülldeponie - können ggf. die Inanspruchnahme und Akzeptanz der Maßnahmen erhöhen; hier sind mit den Trägern und Grundstückseigentümern die Perspektiven zu klären

Beratung und Information:

- Vor allem im Bereich Jugendbildung/-qualifizierung wird von Experten Bedarf an niederschwelliger und frei zugänglicher, nicht maßnahmegebundener Beratung formuliert (z. B. Hilfe bei der Erstellung von Bewerbungen auch ohne „Schein“ von der Agentur für Arbeit, Unterstützung bei der Vorbereitung auf Bewerbungsgespräche, die auch mehrmals aufgesucht werden kann und nicht durch einen einmaligen Kurs abgedeckt wird, personelle Kontinuität, ...).
- Ggf. Beratung und Informationen für Existenzgründer vor Ort?
- Sonstige Beratung in den Stadtteil holen?

5 Maßnahmen- und Finanzübersicht

Im Sanierungsbeirat wurden zwei Varianten der Finanzübersicht diskutiert; die auf der Folgeseite vorgeschlagene Maßnahmen- und Finanzübersicht stellt die vom Sanierungsbeirat vorgeschlagene Variante dar.

Aus Sicht des Sanierungsbeirates kommt der Erhaltung der preiswerten Wohnungsbestände eine große Bedeutung zu - dies spiegelt diese Variante wider.

FINANZÜBERSICHT

Summe Städtebaufördermittel	7.100.000
zzgl. Ausgleichsbeträge (angenommen / pauschal)	500.000
Gesamt	7.600.000

privat-investiv		öffentlich-investiv	weitere Vorbereitung/Maßnahmen der sonstigen Abwicklung	
50%		35%	15%	100%
3.800.000		2.660.000	1.140.000	7.600.000
z. B.		z. B.	z. B.	
Modernisierung von Mehrfamilienhäusern (inkl. Gutachten)	70%	Baumaßnahmen an öffentlichen Gebäuden bzw. Gemeinbedarfseinrichtungen (Nutzungsbezogene Förderung - freiwillige Leistungen der Kommune)	Sanierungsbeauftragter	
(Maßnahmen nach Modernisierungsrichtlinie)	2.660.000	Spielplätze	sonst. Gutachter	
Modernisierung von Ein- und Zweifamilienhäusern (inkl. Gutachten)	20%	Grünflächen/Plätze	Quartiersmanagement	
(Maßnahmen nach Modernisierungsrichtlinie)	760.000	Ordnungsmaßnahmen - z. B. Erschließung/Verkehr, Freimachen von Grundstücken, ...	Öffentlichkeitsarbeit	
Modernisierung von Gemeinbedarfseinrichtungen (gebäudebezogene Förderung - z. B., wenn Nutzung Pflichtaufgabe)	10%	Grunderwerb (für öffentliche Maßnahmen)	Ausgaben für sonstige Maßnahmen/Abwicklung der Sanierung	
(Maßnahmen nach Modernisierungsrichtlinie)	380.000			
Summe	3.800.000			