

# **Städtebauliche Erneuerung in Niedersachsen**

## **Oldenburg**

**Sanierungsgebiet „Alt-Osternburg“**

**Abschlußdokumentation**

**Stadt Oldenburg (Oldb)  
Der Oberstadtdirektor  
Stadtplanungsamt**

## **Inhalt**

### **Einleitung**

<b>Sanierungsgebiet</b>	<b>1</b>
<b>Sanierungsanlaß</b>	<b>2</b>
<b>Städtebauliche Mißstände</b>	<b>3</b>
<b>Grundzüge der Sanierungsplanung</b>	<b>5</b>
<b>Durchführung der Sanierung</b>	<b>6</b>
<b>Bürgerbeteiligung</b>	<b>10</b>
<b>Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen</b>	<b>11</b>
Modernisierungen und Instandsetzungen	<b>11</b>
Verbesserung der Verkehrssituation	<b>12</b>
Neuerschließung der rückwärtigen Gartenflächen	<b>13</b>
<b>Resümee</b>	<b>16</b>

## Einleitung

Die städtebauliche Sanierung als Bestandteil der Stadterneuerung umfaßt einen äußerst komplexen Maßnahmenbereich. Die Sanierung zielt auf die Beseitigung städtebaulicher Mißstände in Ortsteilen, Ortskernen und Dörfern ab. Unter „städtebaulichen Mißständen“ werden sowohl Substanz- und Zustandmängel der vorhandenen Bebauung als auch Funktionsschwächen hinsichtlich des Verkehrs, der wirtschaftlichen Situation, der Infrastruktur etc. verstanden.

Um diesen vielschichtigen Problem-bereichen instrumentell begegnen zu können, trat 1971 das von der Bundesregierung beschlossene Städtebauförderungsgesetz (StBauFG) in Kraft. Im Zuge der Novellierung des Bundesbaugesetzes (BBauG) wurde 1986 das StBauFG in das neue Baugesetzbuch (BauGB), §§ 136-174, besonderes Städtebaurecht, integriert. Gemäß diesem Gesetz werden städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen durch Bundes-Länder-Programme gefördert. Die Anwendungsbreite des Gesetzes ermöglicht den Städten und Gemeinden umfassende Erneuerungsmaßnahmen zur Umgestaltung und Verbesserung in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet.

Die Maßnahme in Osternburg wurde noch nach den Vorschriften des StBauFG durchgeführt.

Eigentlicher Gegenstand der Städtebauförderung ist die durchzuführende gebietsbezogene Gesamt-

maßnahme. Voraussetzung für die Förderung ist, daß

- die einheitliche und zügige Durchführung der Sanierungsmaßnahme im öffentlichen Interesse liegt,
- die Kosten der Gesamtmaßnahme weder von der Gemeinde allein getragen noch anderweitig gedeckt werden können,
- die Gesamtmaßnahme in das Förderungsprogramm des Landes aufgenommen worden ist.

Der Gemeinde obliegt die Verantwortung für die Durchführung und Finanzierung der Sanierung. Sie entscheidet über die Verteilung der Fördermittel, die sich aus Mitteln des Bundes, des Landes und der Gemeinde zusammensetzen. Aus diesem 'Finanztopf' kann die Gemeinde sowohl ihre eigenen Maßnahmen als auch private Investitionen fördern. Zuwendungsfähig sind nach dem StBauFG die Kosten für die Vorbereitung der Sanierung (zum Beispiel Voruntersuchungen), Ordnungsmaßnahmen und Baumaßnahmen.

## Sanierungsgebiet

Der heutige Stadtteil Osternburg, im Südosten der Stadt Oldenburg auf einer Geestzunge gelegen, entwickelte sich aus einem einzeiligen Reihendorf, dessen Struktur heute noch an der Cloppenburger Straße erkennbar ist. Giebelständige Ackerbürgerhäuser entlang der Straße, die aus der Zeit um 1800 stammen, prägten das Bild Osternburgs. Noch heute zeugen einige Ackerbürgerhäuser von dieser ehemaligen Nutzungsstruktur.

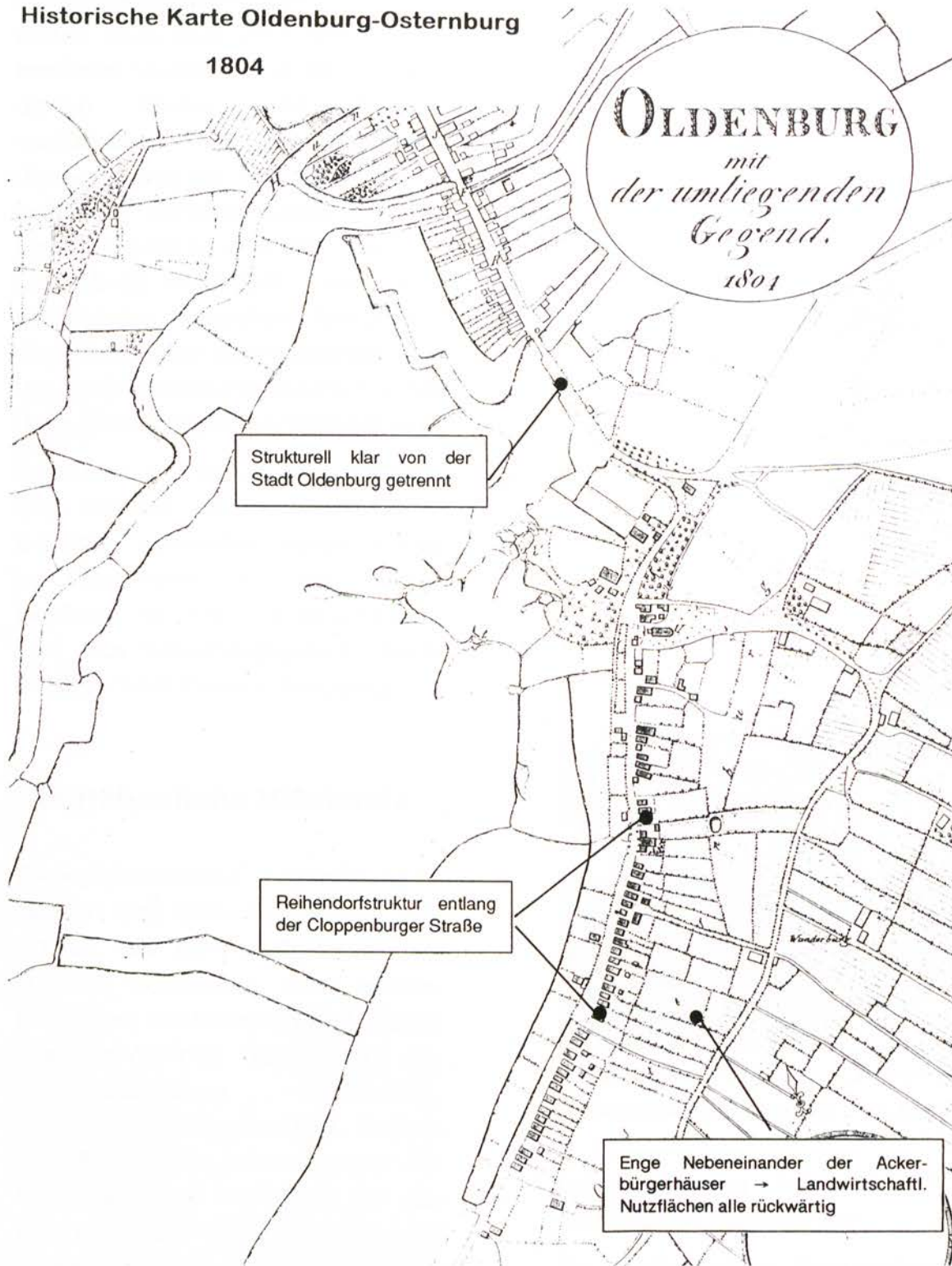
Mit dem Einsetzen der Industrialisierung ab Mitte des 19. Jahrhunderts vollzog sich ein allmählicher Wandel. Das ehemalige Reihendorf entwickelte sich zum Industrievorort von Oldenburg. Vor allem im Norden Osternburgs, weitab vom ehemaligen Dorfkern, erfolgte mit dem Bahn-Anschluß eine Ansiedlung von Gewerbebetrieben.

Am 01. Oktober 1922 wurde die bis dahin selbständige Gemeinde Osternburg in die Stadt Oldenburg eingemeindet.



## Historische Karte Oldenburg-Osternburg

1804



Der in den 20er Jahren erbaute Küstenkanal mit seinen wenig leistungsfähigen Kanalübergängen (Hubbrücken) bedeutete für Osternburg eher einen Nachteil. Aufgrund der dadurch bedingten schlechten Anbindung zum Stadtzentrum entwickelte sich Osternburg, obwohl

nur 1,5 km von der Stadtmitte entfernt, nicht zum innenstadtnahen Wohnquartier, im Gegensatz zu anderen ebenfalls eingemeindeten Stadtteilen. Vielmehr behielt Osternburg seinen Vorstadtcharakter bis heute bei. Sowohl innerhalb der

Verflechtungsbereiche Oldenburgs als auch im eigenen Strukturgefüge weist der Stadtteil erhebliche Funktionsmängel auf, die Anlaß zu Überlegungen hinsichtlich einer Neuordnung des Gebietes gaben.

## Sanierungsanlaß

Eigentlicher Anlaß zur Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen im Stadtteil Osternburg war der im Generalverkehrsplan (1967/68) vorgesehene Ausbau der Cloppenburger Straße (radiale Hauptverkehrsstraße). Bisherige Baubestandsanalysen und Planungsüberlegungen führten zu dem Ergebnis, daß eine Verbreiterung der Cloppenburger Straße am besten an ihrer Ostseite durch Abbruch eines großen Teiles der dort vorhandenen Bebauung möglich sei. Diese Gebäude stellten aber das eigentliche Charakteristikum des Ortsteiles dar.

Im Herbst 1970 führte die Stadt Oldenburg einen städtebaulichen Ideenwettbewerb für die Neuordnung des Gebietes entlang der Cloppenburger Straße durch.

Kurz nach Abschluß dieses Wettbewerbes trat das Städtebauförderungsgesetz am 01. August 1971 in Kraft. Der Bereich Alt-Osternburg wurde Ende 1971 als Untersuchungsgebiet in das Förderungsprogramm des Bundes und des Landes Niedersachsen aufgenommen.

Die vorbereitenden Untersuchungen sollten Aufschluß über die städtebauliche Situation und die vorhandenen Wohn- und Arbeitsverhältnisse liefern. Die Ergebnisse dieser Anfang der 70er Jahre durchgeführten Untersuchungen konstatierten deutlich, daß der Stadtteil Osternburg in einigen zusammenhängenden Bereichen hinsichtlich der Wohn- und Lebensqualität und der Gebäudestruktur deutlich unter dem Oldenburger Durchschnitt lag.

Basierend auf dieser Bestandsanalyse, aus der besondere Problemereiche abzuleiten waren, wurde im September 1975 die städtebauliche Neuordnung beschlossen und das Sanierungsgebiet durch Ratsbeschluß förmlich festgelegt.

### Städtebauliche Mißstände

Die vorbereitenden Untersuchungen zeigten, daß Osternburg seinen Aufgaben, die ihm nach Lage und Funktion zukommen, nicht erfüllte. Für einen zentrumsnahen Stadtteil war das Wohnen, das nur 64% der Gebäudenutzung ausmachte, deutlich unterrepräsentiert. Zudem war die bauliche Beschaffenheit der Wohngebäude, vor allem auf der östlichen Seite der Cloppenburg Straße, überaltert und entsprach nicht mehr den heutigen Anforderungen. Nicht nur die Wohnungen selbst, sondern auch das Wohnumfeld, wiesen erhebliche Mängel auf. Sie dokumentierten sich in der schlechten Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr, fehlende Grün- und Freiflächen,

Cloppenburg Straße



Altes Ackerbürgerhaus an der Cloppenburg Straße (Rückansicht)

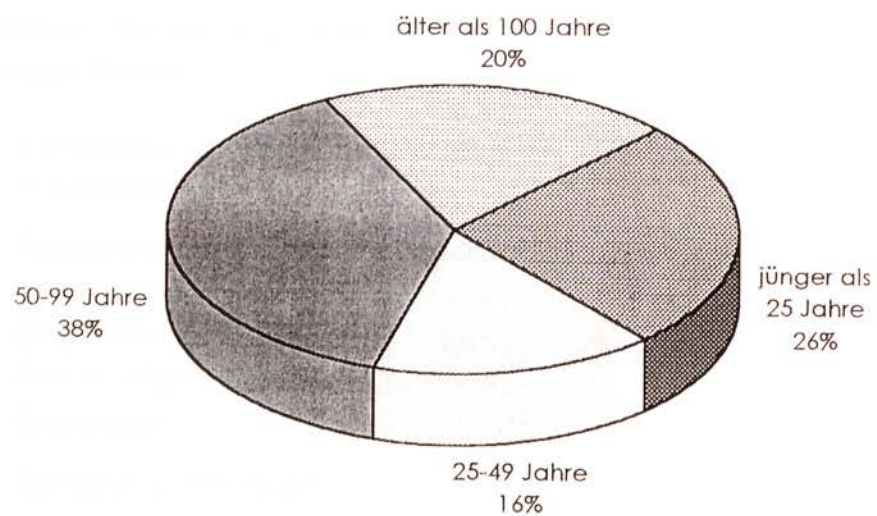
Unterversorgung mit Spielplätzen und sozialen Einrichtungen.

Ein zweiter großer Problembereich zeichnete sich bei der vorherrschenden Verkehrssituation ab. Von der Cloppenburg Straße, als wichtige Radialstraße zwischen Umgehungsstraße und Zentrum, gingen erhebliche Belastungen (Lärm, Staub etc.) durch den nicht ortsbezogenen Verkehr aus.

Außerdem barg die hochfrequentierte Straße, insbesondere für Kinder, ein großes Unfallrisiko und hatte eine gewisse Barrierewirkung. Zusätzlich war der Mittelbereich zwischen Cloppenburg Straße und Schützenhofstraße in west-östlicher Richtung unzureichend erschlossen.

Generell waren alle wichtigen Straßen im Untersuchungsgebiet dem Verkehr vorbehalten und standen nicht als Aufenthalts- und Kommunikationsräume zur Verfügung.

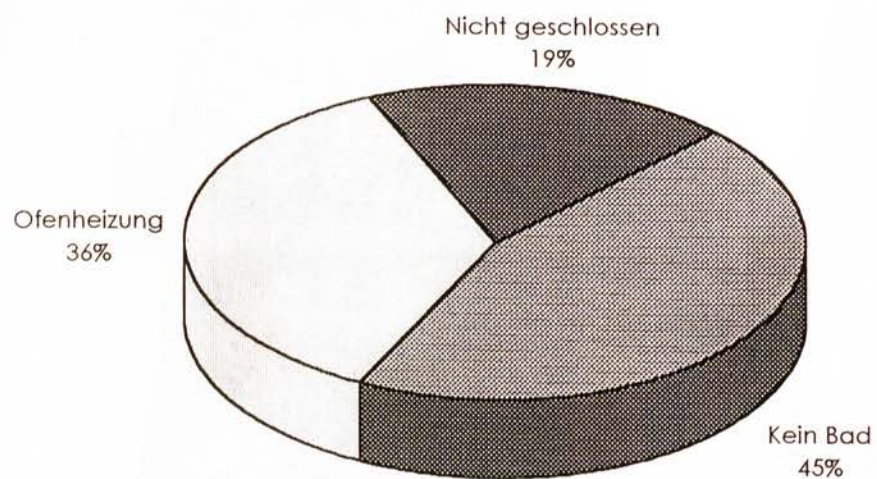
## ALTER DER GEBÄUDE



Stadt Oldenburg 1974



## WOHNUNGSQUALITÄT Mangelnde Wohnungsausstattung



Stadt Oldenburg 1974



## Grundzüge der Sanierungsplanung

Aus den Analyseergebnissen kristallisierten sich Problemschwerpunkte heraus, die zu folgenden Zielsetzungen führten:

- Verbesserung der baulichen Beschaffenheit der Wohngebäude,
- Steigerung der städtebaulichen Qualität durch eine aufeinander abgestimmte Bebauung und Kommunikationsbereiche mit Grünzonen,
- Behebung der strukturellen Mängel unter Aufrechterhaltung der bestehenden sozialen Verflechtungen,

### Städtebaulicher Entwurf



- intensive Nutzung der im inneren Bereich liegenden unbebauten Flächen als Wohngebiet, die durch die geschlossene Bebauung an der Cloppenburg Straße in besonderem Maße vor Verkehrsimmissionen geschützt ist,
- Verbesserung der Verkehrssituation durch Umbau der Cloppenburg Straße und Verkehrsberuhigung in den zentralen Wohnbereichen.

### Sanierungsbebauungsplan



Erklärtes Oberziel war die Schaffung eines innenstadtnahen Wohnquartiers. Die zu verwirklichenden Maßnahmen sollten behutsam und unter weitgehender Beibehaltung der historischen Bausubstanz durch-

geführt werden, die durch Neubauten sinnvoll zu ergänzen war. Neue Wohneinheiten sollten im besonderen im Mittelbereich zwischen Cloppenburg Straße, Anton-Günther-Straße und Schützenhofstraße und unter Ausnutzung der vorhandenen Baulücken entstehen. Der Abbruch von Altbauten wurde nur aus bautechnischen Gründen zugelassen.

Die Wohnungen und auch das Wohnumfeld sollten attraktiver gestaltet werden. Als erste Maßnahmen waren die Aussiedlung von störendem Gewerbe und die Verbesserung der sozialen Infrastruktur vorgesehen. Letzteres beinhaltete die Errichtung einer Kindertagesstätte, die Anlage eines Kinderspielplatzes und die Verbesserung der Zugänglichkeit von öffentlichen Grün- und Freiflächen.

Der zweite große Problembereich im Sanierungsgebiet war die Neuordnung des Verkehrs. Der Verkehr sollte auf die Hauptverkehrsstraßen Cloppenburg Straße und Bremer Straße kanalisiert werden, wodurch ein Großteil der Wohnbereiche vom Verkehr entlastet würde.

Zusätzlich sollte über diese Straßenzüge der öffentliche Personennahverkehr (Buslinien) geführt werden. Neben dieser Verbesserung der Verkehrssituation sollten weitere Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung durchgeführt werden. So sollte das Sanierungsgebiet hauptsächlich über die Anton-Günther-Straße erschlossen werden; außer dieser Zufahrtsmöglichkeit waren nur verkehrsberuhigte Bereiche geplant.

Bei der Umsetzung der Maßnahmen sollte das Ziel verfolgt werden, den Charakter des Sanierungsgebietes weitgehend zu erhalten. Daraus ergab sich notwendigerweise eine behutsame Stadterneuerungsmaßnahme, die darauf abzielt, die überalterten Gebäude zu modernisieren bzw. Neubauten den bestehenden Strukturen anzupassen.

Ein Sozialplan sollte die nachteiligen Auswirkungen für die Betroffenen vermeiden bzw. mildern und insbesondere gewährleisten, daß sie nicht aus dem Sanierungsgebiet verdrängt werden.

## Durchführung der Sanierung

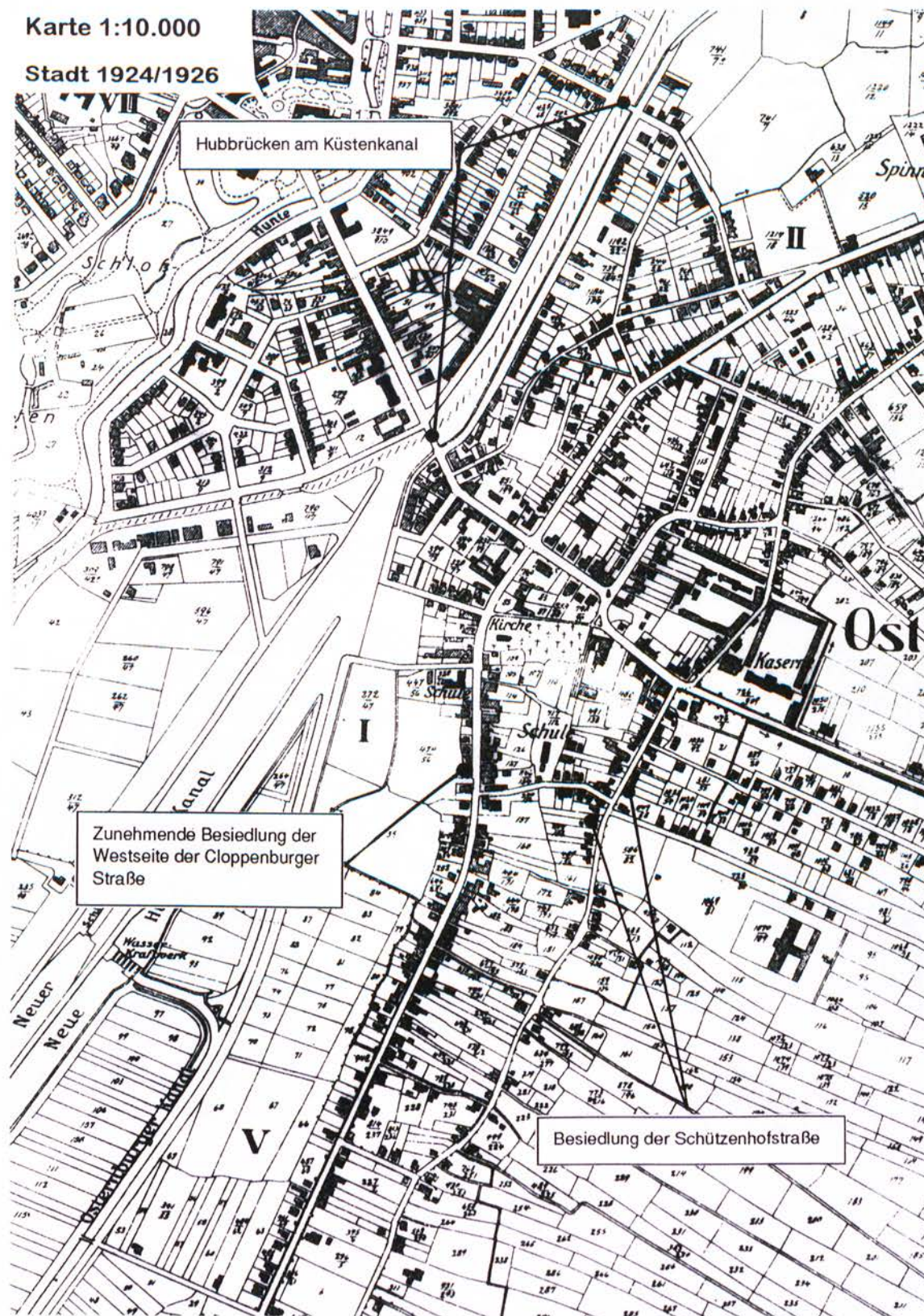
### Institutioneller Rahmen

Nachdem die vorbereitenden Untersuchungen, die sich auf ein Gebiet von 35 ha erstreckten, im Mai 1975 abgeschlossen waren, konnte das Sanierungsgebiet vom Rat der Stadt am 01. September 1975 förmlich festgelegt werden. Begrenzt wurde das nunmehr 8,5 ha\* große Gebiet von der Cloppenburgstraße im Osten, von der Mohrstraße und dem Lustgarten im Süden bzw. Norden und dem Mittelbereich der Schützenhofstraße im Westen.

In dem Gebiet lebten 430 Menschen in ca. 130 Haushalten. Es umfaßte 56 Grundstücke und 16 Gewerbetriebe.

Karte 1:10.000

Stadt 1924/1926



\* 1980 wurde das Gebiet um 0,2 ha erweitert

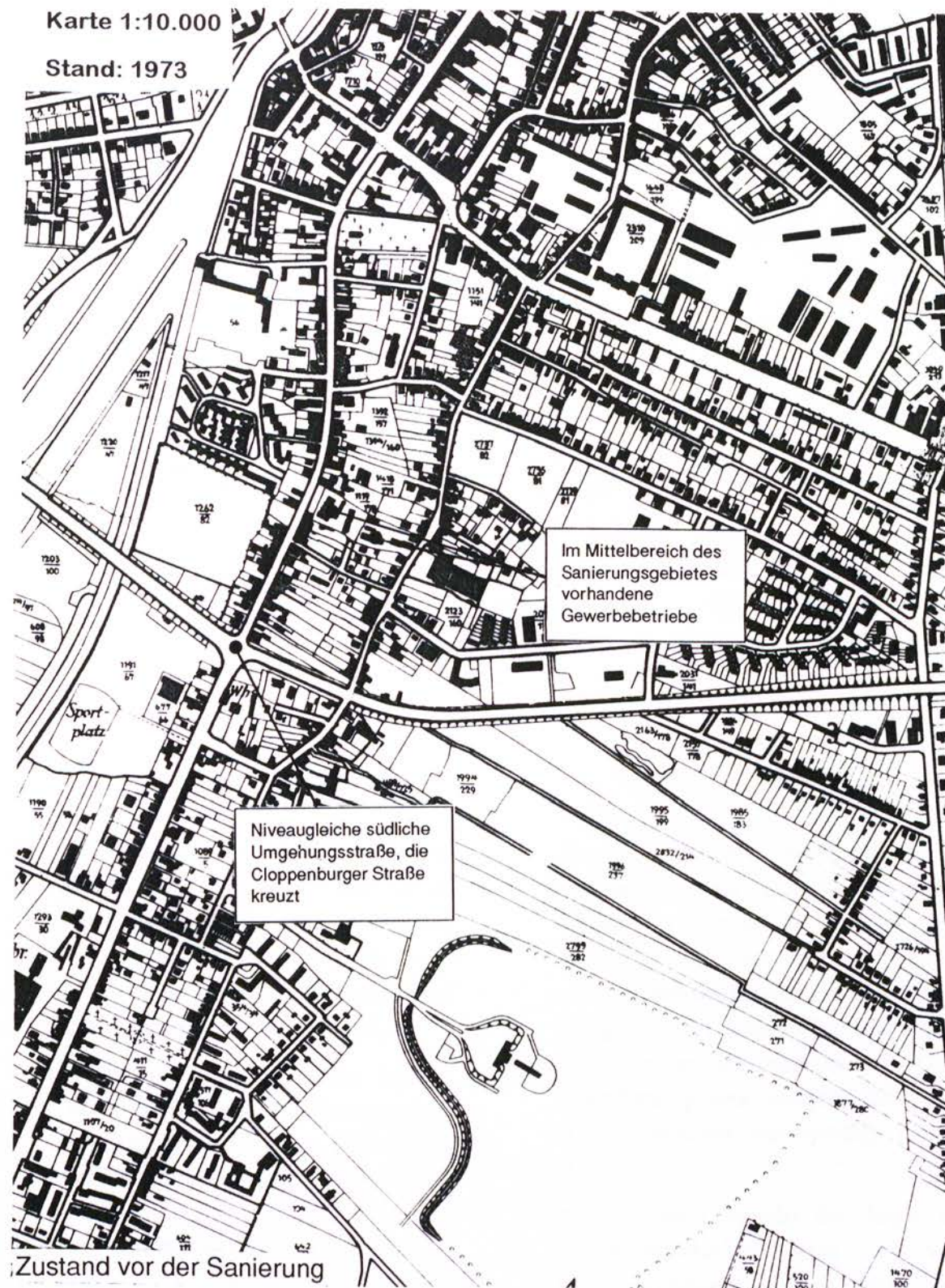


Vordringlichste Aufgabe war es, ein Planungskonzept zu entwickeln, um die Investitionsbereitschaft zu lenken und die Nutzungsunsicherheit, die bei vierjährigem Andauern der Veränderungssperre zwangsläufig aufgetreten war, zu beenden.

Das erste – noch vor Sanierungsbeginn von der Stadt entworfene – Konzept traf auf heftige Kritik seitens der Anwohnerinnen und Anwohner, die sich bereits zu Beginn der vorbereitenden Untersuchungen zu einer Bürgerinitiative zusammengeschlossen hatten.

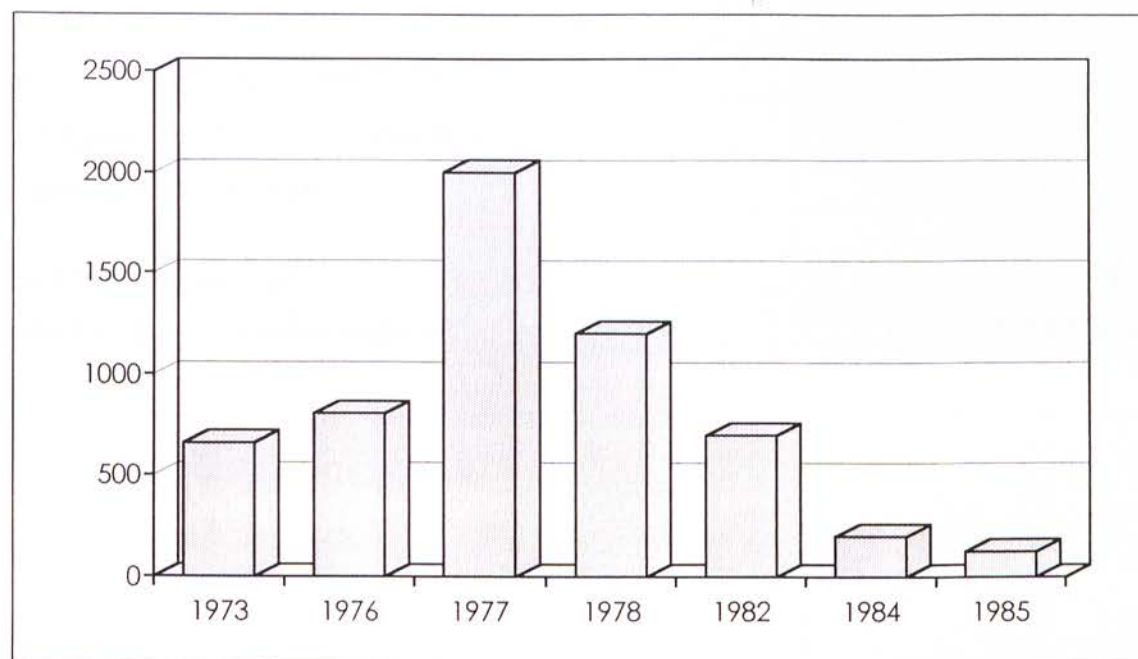
Vorgesehen war der vierspurige Ausbau der Cloppener Straße, der den Abriß der historischen Randbebauung bedeutet hätte. Die Bürgerinitiative forderte eine frühzeitige Unterrichtung über die Planungsabsichten und ein Mitspracherecht.

Nach länger andauernden Beratungen zwischen Bürgerinitiative, Verwaltung und Stadtrat erfolgte 1977 die Bildung eines Sanierungsausschusses. Dieses Gremium hatte für die Dauer der gesamten Sanierung die Aufgabe, sich mit allen die Sanierung betreffenden Maßnahmen zu befassen und Empfehlungen auszusprechen. 1978 konnte der inzwischen aufgestellte Sanierungsbebauungsplan als Satzung beschlossen werden; er wurde am 15. Dezember 1978 rechtsverbindlich und beinhaltete im wesentlichen folgende Festsetzungen:



## ÖFFENTLICHE FÖRDERMITTEL

in Tausend DM



- Der überwiegende Teil des Sanierungsgebietes wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Das bedeutet, daß das Gebiet vorwiegend dem Wohnen dient. Andere Nutzungen sind nur dann zulässig, wenn das Wohnen nicht beeinträchtigt wird, zum Beispiel zur Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Der neu zu erschließende Bereich der Myliusstraße und des Nymphenweges ist reines Wohngebiet. Das Gebiet dient ausschließlich dem Wohnen, und nur ausnahmsweise sind Läden und nichtstörende Handwerksbetriebe zulässig.
- Für die meisten der neu zu bebauenden Flächen beträgt die zulässige Geschobhöhe bis zu drei Vollgeschosse. Dies ist besonders hinsichtlich der angestrebten Wohnverdichtung relevant.
- Die Cloppenburger Straße ist zweispurig und, wo der Straßenquerschnitt dies zuläßt, mit Parkbuchten versehen.  
Wesentlich ist die Neuordnung des Kreuzungsbereiches der Sophie-Schütte-Straße mit der Anton-Günther-Straße. Auf der Cloppenburger Straße sind dadurch sowohl Linksabbiegespuren als auch ein lichtsignalgesicherter Fußgängerüberweg gewährleistet.

Durch diese Neuverlegung müssen fünf Gebäude an der Cloppenburger Straße (Nr. 45 bis 53) abgerissen werden. Für die Neubebauung in diesem Bereich sind drei Geschosse vorgesehen.

- Relevant ist auch der zur besseren Erschließung des Sanierungsgebietes notwendige Bau einer Verbindungsstraße zwischen Lustgarten und Anton-Günther-Straße und die Weiterführung der Myliusstraße bis zur Anton-Günther-Straße. Im weiteren ist beim Ausbau der Myliusstraße ausreichend Raum für den ruhenden Verkehr sowie für Begrünungsmaßnahmen und Spielmöglichkeiten berücksichtigt.

Generell wurden diese Planinhalte später bei der Durchführung der Sanierung umgesetzt. Änderungen ergaben sich aus der Erweiterung des Sanierungsgebietes im Kreuzungsbereich Sophie-Schütte-Straße und Anton-Günther-Straße. Diese Erweiterung war wegen des Kreuzungsausbaues notwendig geworden.

Abgewichen wurde im Zuge der Sanierungsdurchführung vom Bebauungskonzept für die Neubebauung der rückwärtigen Gartenflächen. Zwar wurden Art und Maß der baulichen Nutzung eingehalten, die Stellung der einzelnen Gebäude zueinander stimmte jedoch mit der ursprünglichen Fassung nicht mehr überein.

Einzelne Maßnahmen, wie die Errichtung einer Kindertagesstätte und der Grunderwerb, wurden bereits seit 1976 durchgeführt.

Die Rechtskraft des Bebauungsplanes im Jahre 1978 bewirkte einen Anschub für viele verschiedene Einzelmaßnahmen.

Die Einrichtung der Stelle eines Sanierungsbeauftragten, dessen Aufgabe im wesentlichen in der Beratung und Unterrichtung der Betroffenen und in der Regelung der Finanzierung der Einzelmaßnahmen lag, erwies sich zum selben Zeitpunkt als notwendig, als die Stadt Oldenburg beschlossen hatte, selbst die Trägerschaft der Sanierung zu übernehmen.

Der Erfolg einer Sanierungsmaßnahme ist im besonderen von der Einstellung der Betroffenen und deren Investitionsbereitschaft abhängig. Öffentlichkeitsarbeit vor Ort war demnach ein wichtiger Tätigkeitsbereich der neu eingerichteten Sanierungsstelle.

Die Förderung der Sanierung sollte nach dem StBauFG durchgeführt werden. Erste Anträge auf Bewilligung der Fördermittel wurden 1972 für die Jahre 1973 bis 1976 beim Niedersächsischen Sozialminister gestellt. Die angemeldeten Sanierungsmaßnahmen wurden in Höhe von DM 1.308.000,- bis einschließlich 1976 als förderungsfähig anerkannt.

Für die Dauer der Sanierung wurden jedes Jahr neue Anträge auf Fortführung des Förderprogrammes gestellt. Bis zum Abschluß der Sanierung beliefen sich die öffentlichen Investitionen auf 10,3 Mio. DM.

## FINANZIERUNG DER SANIERUNG

(Stand: 31.12.1994)

<b>Erträge aus der Bewirtschaftung</b>	DM	336.000,--
<b>Erlöse aus den Grundstücksverkäufen</b>	DM	2.814.000,--
<b>Leistungen anderer Finanzträger</b>	DM	118.000,--
<b>Städtebauförderungsmittel des Landes</b>	DM	4.435.000,--
<b>Eigenmittel der Stadt</b>	DM	2.189.000,--
<b>Ausgleichsbeträge</b>	DM	452.000,--
<b>Summe der Finanzierungsmittel</b>	DM	10.344.000,--

## ABLAUF DER SANIERUNG

<b>Ratschluß zur förmlichen Festlegung</b>	1. September 1975
<b>Rechtskraft der förmlichen Festlegung</b>	27. Februar 1976
<b>Gebietserweiterung (Sophie-Schütte-Straße/ Cloppenburger Straße)</b>	1980
<b>Vorbereitende Untersuchungen</b>	1972 bis 1974
<b>Bildung eines Sanierungsbeirates</b>	November 1976
<b>Bebauungsplan: Satzungsbeschluß Rechtskrafterlangung</b>	18. September 1978 15. Dezember 1978
<b>Grunderwerb</b>	1976 bis 1985
<b>Ordnungsmaßnahmen</b>	1978 bis 1989
<b>Instandsetzung/Modernisierung</b>	1978 bis 1988
<b>Neubaumaßnahmen</b>	1977 bis 1993
<b>Formeller Abschluß der Sanierung</b>	21. September 1990

## Bürgerbeteiligung

Nach den gesetzlichen Vorschriften soll den von einer Sanierung Betroffenen (Eigentümer/innen, Mieter/innen, Pächter/innen und sonstige Betroffene) die Möglichkeit zur Mitwirkung und Beteiligung an der Sanierung gegeben werden. Die Modalitäten der Bürgerbeteiligung werden vom Gesetzgeber nicht erschöpfend geregelt, so daß den Städten und Gemeinden ein breiter Handlungsspielraum zur institutionellen (materiellen) Umsetzung gegeben ist.

Bereits 1975 forderte die Bürgerinitiative Osterburg Mitspracherecht bei der Sanierungsmaßnahme. Erfahrungen aus anderen Sanierungsprojekten hatten gezeigt, daß die Konstituierung eines Gremiums, das sich aus betroffenen Bürgerinnen und Bürgern zusammensetzt, die Qualität städtebaulicher Neuordnungsmaßnahmen positiv beeinflussen kann.

In Oldenburg entschied man sich für die Bildung eines Sanierungsbeirates, der sich aus fünf nicht-stimmberechtigten Mitgliedern des Rates der Stadt Oldenburg und acht Betroffenen (vier Vertreter der Mieter, drei Vertreter der Eigentümer und ein Vertreter der Gewerbetreibenden) zusammensetzte. Nach dem Statut kamen dem Sanierungsbeirat folgende Aufgaben zu:

## KOSTEN DER SANIERUNG

(ohne Fördermittel nach dem Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz)

(Stand: 31. Dezember 1994)

<b>Vorbereitende Untersuchungen</b>		<b>DM</b>	<b>172.000,--</b>
<b>Weitere Vorbereitung</b>		<b>DM</b>	<b>113.000,--</b>
<b>Grunderwerb</b>		<b>DM</b>	<b>2.467.000,--</b>
<b>Ordnungsmaßnahmen</b>		<b>DM</b>	<b>4.663.000,--</b>
Umzug von Bewohnern und Betrieben	DM	2.564.000,--	
Beseitigung baulicher Anlagen	DM	520.000,--	
Erschließung	DM	1.550.000,--	
Sonstige Maßnahmen	DM	29.000,--	
<b>Modernisierungen und Instandsetzungen</b>		<b>DM</b>	<b>2.926.000,--</b>
private Gebäude	DM	706.000,--	
städtische Gebäude	DM	2.220.000,--	
Vergütungen für Sanierungsträger		DM	3.000,--
<b>Kosten insgesamt</b>		<b>DM</b>	<b>10.344.000,--</b>

- Der Sanierungsbeirat befaßt sich während der Dauer der gesamten Sanierungsmaßnahme mit allen wichtigen Angelegenheiten, die das nach dem StBauFG festgelegte Sanierungsgebiet mittelbar und unmittelbar betreffen.
- Der Sanierungsbeirat nimmt zu allen Fragen Stellung, die ihm von den Organen und der Verwaltung der Stadt Oldenburg, von Bürgerinnen und Bürgern sowie Bürgerorganisationen der betroffenen Gebiete vorgelegt werden.
- Alle Planungen und Vorschläge, die die genannten Gebiete und deren Einwohnerinnen und Einwohner betreffen, müssen erst vom Sanierungsbeirat behandelt

werden, bevor sie zur Beschlußfassung in den Rat gehen. Der Sanierungsbeirat spricht Empfehlungen zur Beschlußfassung des Rates und seiner Ausschüsse zu Angelegenheiten aus, die im Zusammenhang mit der Sanierung in den betroffenen Gebieten stehen.

Die erste Sitzung des Sanierungsbeirates fand am 12. Januar 1977 statt. Die Tätigkeit des Sanierungsbeirates wurde von den Bürgerinnen und Bürgern, vom Rat und der Verwaltung der Stadt allgemein recht positiv bewertet. Die Mitwirkung hat letztlich zu einem guten Gelingen der Sanierungsmaßnahme beigetragen.

Nachdem alle Planungen und Maßnahmen abgestimmt waren und keine Problemfälle mehr anstanden, konnte der Sanierungsbeirat 1983 aufgelöst werden.

## Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen

Leitziel für die Sanierung im Stadtteil Osternburg war die Schaffung eines Quartiers, das hauptsächlich dem Wohnen dienen sollte. Zu diesem Zweck war eine der ersten Maßnahmen nach der Festlegung eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes die Auslagerung der in dem Bereich ansässigen störenden Gewerbebetriebe. Bis 1985 sind drei Betriebe (eine Strickwarenfabrik, ein Kraftverkehrsunternehmen und eine Tiefbaufirma) umgesiedelt worden. Die freigewordenen Grundstücke konnten nun der Wohnnutzung zugeführt werden.

Daneben war die Umsiedlung eines Steuerberatungsbüros und eines Bäckereibetriebes wegen Abbruch der Gebäude aus Gründen der Erschließung erforderlich. Der Kostenaufwand für diese Maßnahmen betrug ca. 2,5 Mio. DM.

Die Auslagerung dieser Betriebe war eine der vielen Ordnungsmaßnahmen, die vor der Durchführung der eigentlichen Strukturverbesserung erforderlich waren.

## Modernisierungen und Instandsetzungen

Nach den festgelegten Zielsetzungen ergaben sich für das Sanierungsgebiet unterschiedliche Problemschwerpunkte, die differenzierte Lösungsansätze verlangten. Als besonderer Problembereich erwies sich die östliche Seite der Cloppenburger Straße mit ihrer Altbausubstanz. Aufgrund der schlechten Wohn- und Arbeitsverhältnisse,



Modernisierte  
Ackerbürgerhäuser  
an der Cloppenburger Straße



bedingt durch unzureichende Belüftung, Besonnung und Belichtung und der weit unter dem Oldenburger Durchschnitt liegenden sozio-ökonomischen Struktur, war dieses Gebiet besonders sanierungsbedürftig. Bereits vor dem Einsetzen der eigentlichen Sanierung mußten einige baufällige Gebäude abgerissen werden (Cloppenburg Straße Nr. 77, 79, 81).

Vorrangige Ziele für diese Problemzone waren die Erhaltung der historisch gewachsenen Randbebauung und die Bewahrung der Maßstäblichkeit bei Neubauten.

Als Mindestausstattung der Wohnungen waren die Einrichtung eines WC, eines Duschbades und einer Zentralheizung vorgesehen. Dieser sich an einem Minimum orientierende Modernisierungsgrad sollte gewährleisten, daß die Mieten nur geringfügig angehoben werden mußten, so daß die dort lebenden Bewohner/innen auch nach der Sanierung in den Wohnungen bleiben konnten.

Die Baumaßnahmen sollten zunächst grundsätzlich den Eigentümerinnen und Eigentümern vorbehalten bleiben. Waren diese allerdings nicht imstande, die Baumaßnahmen durchführen zu lassen, sollte die Stadt die Instandsetzung übernehmen.

Dagegen waren alle notwendigen Ordnungs- und Erschließungsmaßnahmen generell von der Stadt zu tragen. Die Stadt Oldenburg war daher zunächst bemüht, die für Erschließungs- und Ordnungsmaßnahmen erforderlichen Grundstücke zu erwerben. So wurden innerhalb der

nächsten Jahre Grundstücke in einer Größe von 2,15 ha für insgesamt 2,47 Mio. DM erworben. Dafür wurden 31 Grundstückskauf- und Tauschverträge abgeschlossen. Für 16 von den Ordnungsmaßnahmen betroffene Familien stellte die Stadt Ersatzwohnungen zur Verfügung; die Umzugskosten beliefen sich auf DM 60.000,-.

Zunächst wurden die städtischen Gebäude, quasi als „Initialzündung“, instandgesetzt und modernisiert. Als erste offizielle Sanierungsmaßnahme wurde 1979 die ehemalige Osternburger Pastorei (Cloppenburg Straße 35) zu einem Künstler- und Atelierhaus umgebaut. Neben drei Wohnungen mit eigenen Ateliers sind eine gemeinsame Werkstatt, eine Dunkelkammer und eine Galerie eingerichtet worden. Besonders die Galerie sollte für Osternburg auch einen kulturellen Anreiz bedeuten.

Ebenfalls im Eigentum der Stadt befand sich das Landhaus des ehemaligen Deichgrafen in der Cloppenburg Straße 57.

In diesem Haus hat die Stadt vier Wohnungen für DM 800.000,- errichten lassen.

Weiterhin hat die Stadt die im Zuge einer Betriebsverlagerung erworbenen Gebäude Cloppenburg Straße 71 und 73 zu einem Wohnheim für Jugendliche umgebaut. Hier sind zwei Wohngruppen von je sechs Jugendlichen untergebracht.

Die privaten Sanierungsmaßnahmen verliefen, trotz Initiative seitens der Stadt, zunächst recht schleppend. Das größte Handicap, die

Verkehrssituation auf der Cloppenburg Straße, war bisher nicht beseitigt worden, der Anreiz für private Investitionen damit nicht gegeben. Daher setzten die ersten Instandsetzungen auch nicht an Cloppenburg Straße ein, sondern an der Schützenhofstraße. Bis Ende 1988 wurden insgesamt 15 Gebäude mit 27 Wohnungen und drei gewerblichen Einheiten modernisiert und instandgesetzt.

## **Verbesserung der Verkehrssituation**

Ein großer Maßnahmenkomplex war die Verbesserung der Verkehrssituation.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit wurde zunächst die Einmündung der Anton-Günther-Straße so weit nach Norden verlegt, daß sie mit der Sophie-Schütte-Straße eine 'echte' Kreuzung bildet. Im Bereich dieser Kreuzung wurden auf der Cloppenburg Straße Linksabbiegespuren, eine Bushaltestelle und gesicherte Fußgängerüberwege geschaffen.

Für die Erstellung dieses Kreuzungsbereiches mußten die einzigen Eingriffe in die vorhandene Baustruktur aus Erschließungsgründen durchgeführt werden. Die nicht für Erschließungsmaßnahmen in Anspruch genommenen Flächen konnten zum Zweck der Neubebauung reprivatisiert werden.

## Cloppenburger Straße mit Straßenbegleitgrün Radwegen und Parkbuchten



Verkehrsberuhigter Bereich Myliusstraße



Gut eingepaßter Neubau an der Cloppenburger Straße



Für die Neugestaltung der Cloppenburger Straße wurden Mittel nach dem Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz bereitgestellt. Städtebauförderungsmittel wurden hier nur für die Straßenbeleuchtung aufgewandt.

Der Umbau der Cloppenburger Straße erfolgte in drei Abschnitten und kostete 2,9 Mio. DM. Die Umgestaltung erfolgte bestandsorientiert und konnte ohne Gebäudeabbrüche durchgeführt werden.

Aufgrund des relativ engen Profils blieb nach der Berücksichtigung von angemessenen Breiten für Fuß- und Radwege kein Platz für die Anlage eines durchgehenden Grün- und Parkstreifens. Nur an den Stellen, an denen die Gebäudeflucht zurückweicht, konnten Parkbuchten oder Bushaltestellen angelegt werden.

Das Sanierungsgebiet wird nun auch durch den öffentlichen Personennahverkehr mit einer Buslinie erschlossen.

### Neuerschließung der rückwärtigen Gartenflächen

Der dritte große Maßnahmenbereich war die Neuordnung und bauliche Erschließung der rückwärtigen Gartenflächen der Cloppenburger Straße. Hier sollte inmitten des Sanierungsgebietes ein neues und in sich geschlossenes Wohngebiet nach einheitlichem Konzept entstehen. Damit wurde ein wesentlicher Beitrag zur Entwicklung Osternburgs als innenstadtnahes Wohnquartier geleistet. Das Wohngebiet sollte sich in die umgebende Baustruktur einpassen.

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes erfolgt durch die verkehrsberuhigte Myliusstraße. Dem Ziel, einen verkehrsberuhigten Bereich, abgeschirmt von der Cloppenburgstraße, zu schaffen, wird damit Rechnung getragen. Die Myliusstraße bietet ausreichend Platz für Begrünungsmaßnahmen und für Park- und Spielflächen.

Im nördlichen Bereich, zwischen Anton-Günther-Straße und Lustgarten, wurde die Durchlässigkeit des Sanierungsgebietes, insbesondere für Fußgänger/innen, durch den verkehrsberuhigten Neubau der Verbindungsstraße Nymphenweg verbessert.

Daneben sind die bereits vorhandenen Straßen Lustgarten und Mohrstraße zur Verbesserung des Wohnumfeldes verkehrsberuhigt umgebaut worden.

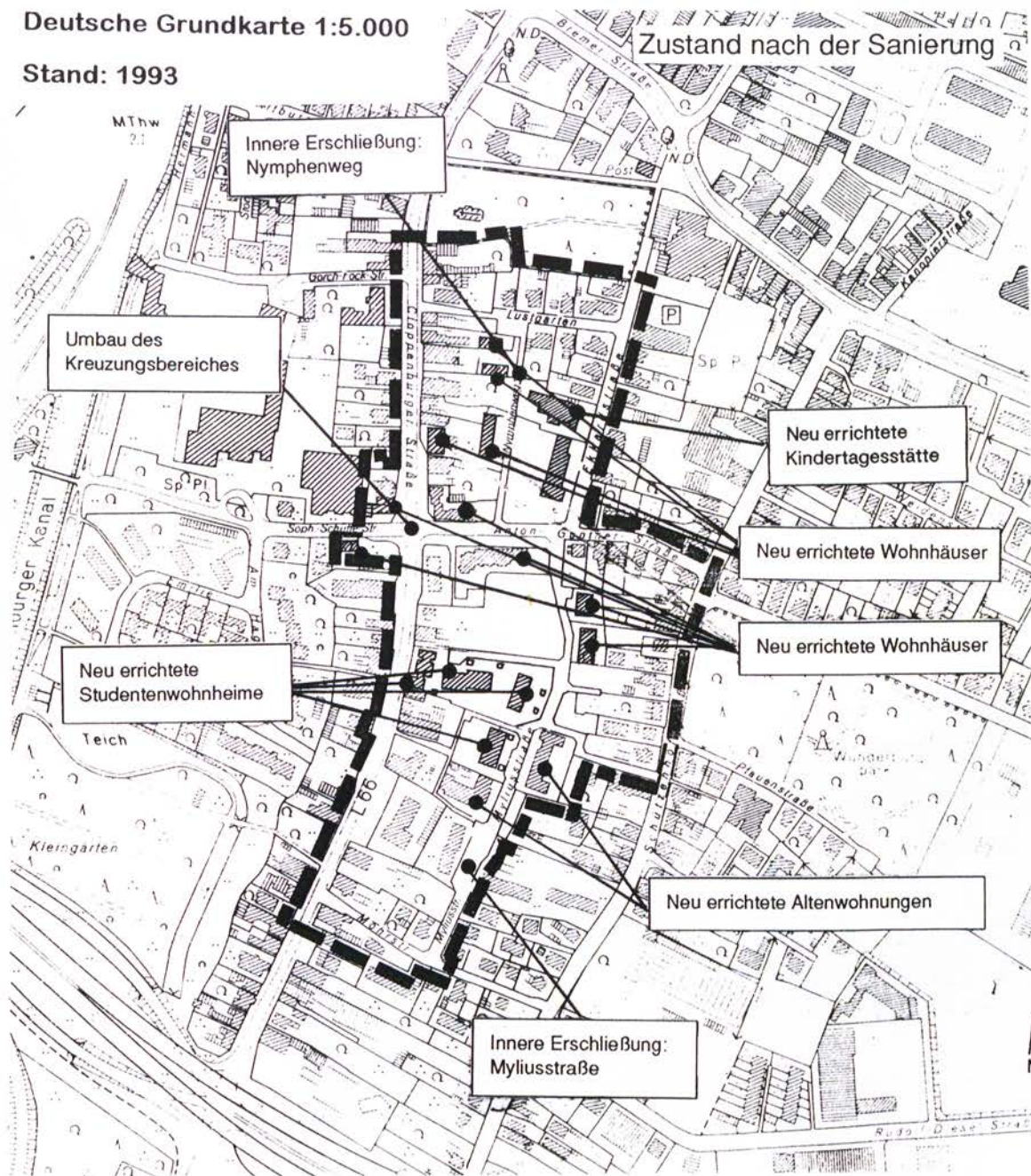
An der Cloppenburgstraße 41-43 wurde 1993 ein Mehrfamilienhaus mit 25 Kleinwohnungen und einer gewerblichen Einheit errichtet.

Im ganzen Sanierungsgebiet entstanden zwischen 1981 und 1993 außer den aufgezählten Wohnungen noch 47 weitere. Davon entfallen allein 24 Eigentumswohnungen auf den Gebäudekomplex Anton-Günther-Straße 7a-c, der im neuen Kreuzungsbereich mit der Cloppenburgstraße liegt.

Im Zuge der Neukonzipierung konnte ein weiteres Wohn- und Geschäftshaus mit sieben Wohneinheiten, zwei Geschäften und einer Arztpraxis errichtet werden.

Deutsche Grundkarte 1:5.000

Stand: 1993



Neben privaten Bauherren wurde die Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft (GSG) als Bauträgerin tätig.

Größter Maßnahmenkomplex war die Errichtung der insgesamt 37 Altenwohnungen, die in zwei Bauabschnitten durchgeführt wurde. 1981 waren bereits 21 Wohnungen an der Myliusstraße Nr. 9-11 bezugsfertig. Der zweite Gebäudekomplex mit 16 Wohneinheiten konnte 1986 fertiggestellt werden.

Von der GSG als Bauträgerin wurden bis 1992 ebenfalls 72 Studentenwohnungen an der Cloppenburgstraße und der Myliusstraße errichtet. Obwohl es sich hier um größere Gebäudekomplexe handelt, passen sie sich in die bestehenden Baustrukturen ein. Mit der Maßnahme an der Cloppenburgstraße wurde eine Baulücke geschlossen, die durch den Abriß zweier nicht mehr sanierungsfähiger Altbauten entstand.



Neubebauung im Bereich der Myliusstraße



## Resümee

Die städtebaulichen Mißstände, insbesondere die Verkehrssituation, innerhalb des Stadtteils Osternburg bildeten den Anlaß zur Sanierung. Erklärtes Ziel war die Schaffung eines attraktiven Wohnstandortes, der seiner Funktion als innenstadtnahes Wohnquartier gerecht werden kann.

Zur Beseitigung der städtebaulichen Mißstände im Stadtteil Osternburg wurde ein geschlossenes Konzept (Rahmenplan) erarbeitet, das alle Problembereiche beinhaltet. Die Sanierungsmaßnahme sollte behutsam durchgeführt werden, sowohl die Charakteristik der Altbausubstanz als auch die vorhandenen sozialen Verflechtungen sollten Berücksichtigung finden.

Die über zehn Jahre dauernde Sanierung hat im Stadtteil Osternburg wesentliche Veränderungen hervorgerufen:

- Die noch vorhandenen, ehemals auffälligen Ackerbürgerhäuser an der Cloppenburg Straße konnten weitestgehend erhalten werden und damit auch der Charakter des alten Reihendorfes. Da die Mieten aufgrund der ausreichenden öffentlichen Fördermittel auch nach der Instandsetzung relativ niedrig blieben, wurde niemand aus seiner Wohnung verdrängt.  
Bei notwendigen Umzügen wurden Ersatzwohnungen bereitgestellt, sofern die Mieterinnen und Mieter dies wünschten, und die Umzugskosten erstattet.
- Die Neubauten, von denen viele im Rahmen des gemeinnützigen

Wohnungsbaues entstanden sind, bieten ebenfalls einen preisgünstigen Wohnraum. Mit der Errichtung einer Kindertagesstätte, von Kinderspielplätzen und Einrichtungen für Seniorinnen und Senioren sowie für Studentinnen und Studenten wurde die soziale Infrastruktur wesentlich verbessert.

- Ebenfalls zur Attraktivitätssteigerung beigetragen hat die Auslagerung des störenden Gewerbes und die Neuordnung des Verkehrs.

Zwar konnten die Lärmbelästigungen, die von der Cloppenburg Straße ausgehen, kaum gemindert werden, dennoch ist die Straße durch die angelegten Fuß- und Radwege für die Anwohnerinnen und die Anwohner als öffentlicher Raum heute besser nutzbar.

- Die Wohnqualität in den Altbauten wurde mit entsprechenden Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen wesentlich verbessert.
- Mit der Neuerschließung der rückwärtigen Gartenflächen konnten viele der innerhalb des Sanierungsgebietes festgestellten Mängel beseitigt werden. Durch die Schaffung von Altenwohnungen, Studentenwohnungen sowie Miet- und Eigentumswohnungen wurden die erwünschte städtebauliche Verdichtung und eine ausgewogene Sozialstruktur erreicht.
- Für den fließenden und auch für den ruhenden Verkehr konnte eine zufriedenstellende Lösung gefunden werden. Die Erschließung des Gebietes erfolgt über

die Anton-Günther-Straße und die Mohrstraße; letztere ist als Spielstraße deklariert und nur im Schrittempo zu befahren.

Auch die Myliusstraße, die größtenteils neu angelegt werden mußte, ist eine reine Wohnstraße mit großzügig begrünten Parkbuchten und platzartigen Ausweitungen, die zur Kommunikation einladen.

- Die ursprüngliche Absicht, eine städtebauliche Verdichtung mit nur ein- bis zweigeschossigen Häusern durchzuführen, wurde nicht strikt eingehalten. Bei der Errichtung der Senioren- und Studentenwohnungen wurden die Gebäudekomplexe bis auf drei Geschosse aufgestockt.

Insgesamt kann die Sanierung als erfolgreich angesehen werden:

- Der Überalterungsprozeß der Bevölkerung konnte aufgehalten, die Abwanderung jüngerer Bewohnerinnen und Bewohner konnte eingedämmt werden.
- Im Zuge der Sanierung konnte die Zahl der Wohnungen von 130 auf 335 erhöht werden.
- Auf den bisher nicht bebauten Grundstücken ist noch die Errichtung weiterer Wohnungen möglich.

Heute ist Osternburg ein kommunikationsfreundliches Wohnquartier innerhalb Oldenburgs mit einer ausgeglichenen Bevölkerungsstruktur, das seiner Funktion als innenstadtnahes Wohngebiet im vollen Maße gerecht wird.