



# Sanierungsgebiet Kennedy-Viertel

„Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – Soziale Stadt“  
1999 bis 2014



Herausgeber:  
Stadt Oldenburg (Oldb)  
Der Oberbürgermeister  
Stadtplanungsamt  
Fachdienst Städtebau und Stadterneuerung  
Industriestraße 1  
26121 Oldenburg

Telefon: 0441 235-2398  
[www.oldenburg.de](http://www.oldenburg.de)

Redaktion:  
Fachdienst Städtebau und Stadterneuerung  
S. Brüning-Mader  
V. Czerny  
E. Dannemann  
S. Kersten

Fotos und Pläne:  
Stadt Oldenburg

Gestaltung:  
V. Czerny

Druck:  
Flyerheaven, Oldenburg

Allgemeine Anfragen an die Stadt Oldenburg  
bitte an das ServiceCenter unter  
Telefon 0441 235-4444.

Liebe Oldenburgerinnen und Oldenburger,

vor rund 15 Jahren ist das Kennedy-Viertel in das Städtebauförderprogramm „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – Soziale Stadt“ aufgenommen worden. Mit der Aufnahme in dieses Förderprogramm steht neben der klassischen Städtebauförderung ein Instrumentarium zur Verfügung, das sowohl dem Städtebau als auch dem sozialpolitisch bedeutsamen Feld der Sanierung von sogenannten „sozialen Brennpunkten“ mit den entsprechenden Aufgaben und Herausforderungen gerecht wird. Damit unterstützt das Programm „Soziale Stadt“ die städtebauliche Aufwertung und die Stärkung des gesellschaftlichen Zusammenhalts in benachteiligten Stadt- und Ortsteilen. Städtebauliche und funktionale Mängel sollen beseitigt werden, um eine Aufwertung des Stadtteils und eine langfristige Stabilisierung der sozialen Struktur zu erreichen. Ab dem Jahr 2000 hat sich die Stadt Oldenburg dieser komplexen Aufgabe gestellt und im Kennedy-Viertel an verschiedenen Stellen saniert und neu gebaut. Neben der Schaffung von mehr Sicherheit im öffentlichen Raum sowie Verbesserungen des Infrastrukturangebots konnte eine Verbesserung der Wohnverhältnisse erreicht werden. Außerdem wurde das Angebot zur Erholung und Freizeitgestaltung im öffentlichen Raum ausgebaut.

Mit Hilfe der Sanierungsgelder aus dem Förderprogramm war es möglich, diese Umgestaltung vorzunehmen. Insgesamt wurden über den Sanierungszeitraum von 1999 bis heute rund 5,2 Millionen Euro Städtebaufördermittel eingesetzt. Zusätzlich wurde das über das Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend sowie den Europäischen Sozial-Fonds geförderte, nicht investive Programm „Lokales Kapital für soziale Zwecke“ eingebunden.

Mit dieser Förderung konnten Mikroprojekte initiiert werden, um vor Ort soziale und beschäftigungswirksame Potenziale zu entwickeln und zu stärken. Die Sanierung wurde über die Jahre kontinuierlich von einem Sanierungsbeirat begleitet. Dieser hat sich in über 50 Sitzungen ehrenamtlich für die Neugestaltung des Wohngebietes eingesetzt. Von der Verabschiedung eines Rahmenkonzeptes zu Beginn der Sanierung, das die planerische Grundlage bildete, wonach die Projekte der nächsten Jahre koordiniert und effizient durchgeführt werden sollten, bis hin zur Festlegung der Mittelverwendung wurde im Beirat vieles erörtert, diskutiert und beschlossen.

Das Projekt war auch deshalb so erfolgreich, weil alle von der Sanierung Betroffenen – Bewohner, Hauseigentümer und die Stadt die Bereitschaft mitgebracht haben, zusammenzuarbeiten und sich gemeinsam an der Umgestaltung zu beteiligen.

Die soziale und kulturelle Infrastruktur des Stadtteils wurde wesentlich verbessert – Buntheit und Vielfalt kennzeichnen heute das sozial durchmischte Wohngebiet. Ich danke allen, die an diesem Prozess beteiligt waren.



Foto: Andreas Caspari

Ihr  
Jürgen Krogmann  
Oberbürgermeister der Stadt Oldenburg



## 1 Das Kennedy-Viertel

1.1 Geschichte des Kennedy-Viertels.....	8
1.1.1 Städtebauliche Entwicklung.....	8
1.1.2 Sozialstrukturelle Entwicklung.....	9
1.2 Struktur des Kennedy-Viertels.....	10
1.2.1 Städtebauliche Struktur.....	10
1.2.2 Soziale Struktur.....	17

## 2 Vorbereitung der Sanierung

2.1 Untersuchung der städtebaulichen Missstände.....	20
2.2 Untersuchung der sozialen Missstände.....	22
2.3 Untersuchungsergebnisse.....	23
2.4 Ziele der Sanierung.....	23
2.5 Projekt „Soziale Stadt“.....	24
2.6 Freiraumrahmenplan.....	26
2.7 Sanierungssatzung.....	26
2.8 Sanierungsabgrenzung.....	26
2.9 Programmaufnahme.....	27

## 3 Programmaufnahme

3.1 Wohnungspolitische Leitlinie.....	30
3.2 Modernisierungs- und Instandsetzungsrichtlinie.....	30
3.3 Soziale Leitlinie.....	31
3.4 Städtebauliche Leitlinie.....	31
3.5 Leitlinie zur Beteiligung der Betroffenen.....	31

## 4 Durchführung der Sanierung

4.1 privat-investive Maßnahmen.....	34
4.2 öffentlich-investive Maßnahmen.....	38
4.3 nicht investive Maßnahmen.....	46
4.4 Beteiligung.....	49
4.5 Übersicht.....	52

## 5 Kosten und Finanzierung.....56

## 6 Resümee.....60



# 1 Das Kennedy-Viertel



# 1 Das Kennedy-Viertel

## 1.1 Geschichte des Kennedy-Viertels

### 1.1.1 Die städtebauliche Entwicklung

Das Kennedy-Viertel liegt am westlichen Stadtrand des Oberzentrums Oldenburg im Stadtteil Bloherfelde. Das Siedlungsgebiet von etwa 36 Hektar Größe wurde in den 1960er und 1970er Jahren des vorigen Jahrhunderts als Demonstrativ-Bauvorhaben des Bundes, des Landes Niedersachsen und der Stadt Oldenburg errichtet. Anlass hierfür war die Unterbringung von Landesbediensteten sowie kinderreichen Familien; die Bebauung nach der Grundidee: „Zeile – Abstandsgrün – Freiraum“ war für Oldenburg bis dahin untypisch.

Die umgebende Wohnbebauung in der in Oldenburg vorherrschenden kleinteiligen Bebauungsstruktur wurde Ende der 1970er,

Anfang der 1980er Jahre zumeist in verdichteter Bauweise in Form von Reihenhäusern fortgesetzt. Am westlichen Rand des Kennedy-Viertels schließen sich zum Teil landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Der Flächennutzungsplan der Stadt Oldenburg von 1996 stellt das Gebiet als Wohnbaufläche dar; nur im Norden, entlang der Bloherfelder Straße, ist eine gemischte Baufläche dargestellt. Die Haupteinschließung des Siedlungsgebietes erfolgt über die von der Bloherfelder Straße abzweigende, in Nord-Süd-Richtung verlaufende Kennedystraße, nach welcher das neu entstandene Wohnquartier benannt wurde.

Das Gebiet besteht überwiegend aus drei- bis acht-geschossigen Wohnhäusern des Sozialen Wohnungsbaus sowie einzelnen sozialen Einrichtungen, wie einem städtischen Kindergarten, der städtischen Gemeinwesenarbeit, zweier Kirchengemeinden.



# 1 Das Kennedy-Viertel

Der Bebauung von zunächst ungefähr 500 Mietwohnungen folgten circa 500 weitere Wohnungen in den 1970er Jahren, davon 80 Wohneinheiten für Landesbedienstete und etwa 30 Seniorenwohnungen. Als Bau-träger waren drei Wohnungsbauunternehmen beteiligt, wobei die GSG Oldenburg Bau- und Wohnungsgesellschaft mbH (GSG) von Anbeginn maßgebliche Trägerin des Wohnungsbaus war. Heute befinden sich ungefähr 550 der insgesamt 1.000 Miet-wohnungen in ihrem Eigentum; circa 300 Wohnungen gehören nach mehrmaligem Eigentümerwechsel nun der Gewoba. Etwa 150 Wohnungen besitzt die Raiffeisen-Wohnungsbaugenossenschaft eG (RaiWo); ein Gebäude mit 60 Wohnungen befindet sich in der Verwaltung von Bautra Immobilien GmbH (Bautra).

## 1.1.2 Sozialstrukturelle Entwicklung

Nach den Grundsätzen des Sozialen Wohnungsbaus wurde das Kennedy-Viertel in den 1960er und 1970er Jahren errichtet. Neben einem Anteil Landesbediensteter sollten vor allem kinderreichen Familien Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in möglichst grüner Lage und mit Anbindung an vorhandene Infrastruktur zur Verfügung gestellt werden. Die nach der Fertigstellung des ersten Bauabschnitts bevorzugt zugewiesenen kinderreichen Familien aus Obdachlosen-Siedlungen konnten sich mit der veränderten Wohnsituation und den damit verbundenen Anforderungen nicht zurechtfinden, was zum Teil zur Ausweisung aus den Wohnungen und erneuten Unterbringung in Schlichtwohnungen führte. Zunächst war daher die Fluktuationsrate im Kennedy-Viertel recht hoch. Im Laufe der Zeit stabilisierten sich die Verhältnisse und es bildete sich ein fester Bewohnerstamm heraus, der einerseits aufgrund seiner materiellen Lage nicht ausgewiesen werden konnte, andererseits aber auch keine Möglichkeit hatte, weitere finanzielle Mittel für eine Veränderung der Wohnsituation aufzubringen.

So wurden die Wohnungen dann für viele statt eines Durchgangsstadiums ein festes Zuhause. Entsprechend der eher zufälligen Zuweisung in einen Stadtteil, den man sich nicht freiwillig ausgesucht hatte, entstand allerdings häufig nur eine geringe Identifikation mit dem Wohngebiet. Anfang der 1980er Jahre veränderte sich der Wohnungsmarkt unter anderem durch deutliche Abnahme der Anzahl der Großfamilien und starke Zunahme der Anzahl kleinerer Haushalte aus den nachwachsenden Generationen sowie aufgrund des sich abzeichnenden demographischen Wandels innerhalb der Gesellschaft. Aufgrund eines Überangebotes an ‚großen‘ Wohnungen drohten nun Leerstände. Begegnet wurde dieser Situation mit gezielter Vermietungspolitik in Form von Förderung des Zuzugs von Studenten (Mehr-Zimmer-Wohnungen für Wohngemeinschaften). Durch die Nähe zur Universität und den Mangel an Wohnraum für die wachsende Zahl Oldenburger Studenten konnte sich das Kennedy-Viertel als attraktives Wohngebiet für diese Bevölkerungsgruppe etablieren. Damit einher ging der Versuch, die Gefahr sozialer Segregation durch verstärkte Einflussnahme auf eine Durchmischung der sozialen Struktur im Viertel zu verringern. Die stabilisierende Wirkung durch die Zuwanderung der Studierenden wurde durch die Einrichtung sozialer Dienste (Beratungsstellen, Nachbarschaftsläden) – zum Teil mit universitärer Unterstützung – verstärkt. Durch massiven Neubau von auf die besonderen Bedürfnisse der Studenten zugeschnittene Wohnungen und Wohnheime in anderen Teilen der Stadt Anfang bis Mitte der 1990er Jahre, zerfiel die für das Kennedy-Viertel günstige sozialstrukturelle Mischung wieder. Seit dem starken Zuzug von Aussiedler- und Einwandererfamilien vor allem aus Osteuropa, bedingt durch die deutsch-deutsche Vereinigung, stieg die Nachfrage nach größeren Wohnungen für wirtschaftlich schwächere Familien wieder an. Die Folge war eine Konzentration kinderreicher Familien, die über geringe Deutschkenntnisse verfügten.

# 1 Das Kennedy-Viertel

Diese Bevölkerungsgruppe tendierte dazu, sich untereinander stark zusammenzuschließen, und insbesondere die Jugendlichen und jungen Erwachsenen zeigten wenig Integrationsneigung. Einer Phase der Vollvermietung folgte Ende der 1990er Jahre erneut eine sinkende Nachfrage, aus der eine Konzentration einkommensschwacher, in Bezug auf Ausbildung und Arbeitsplatz benachteiligter Bewohnergruppen auf das Viertel resultierte.

Noch immer besteht die Wohnbevölkerung im Quartier aus einem (schwindenden) Anteil von Mietern mit langjährigen Verträgen. Der Wunsch nach Gebietsbindung wird gelegentlich durch Umzüge innerhalb des Viertels (zum Beispiel in eine kleinere Wohnung nach Auszug der Kinder) oder durch den Verbleib junger Menschen, die erstmals eine eigene Wohnung beziehen, offensichtlich.

Dennoch hat die Fluktuation im Kennedy-Viertel in den letzten Jahren vor Sanierungsbeginn wieder erheblich zugenommen. Dies lag in erster Linie an der häufig sehr kurzen Wohndauer der neu nach Oldenburg zuziehenden Bürger (überwiegend Spätaussiedler), für die das Kennedy-Viertel oftmals nur eine Durchgangsstation darstellte; daneben aber auch an dem Ansteigen des Problempotenzials durch zuziehende Bevölkerungsgruppen mit teilweise mehrfacher ökonomischer und sozialer Benachteiligung. Die in ihrer Entstehungszeit statushohe, als fortschrittlich angesehene Stadtrandsiedlung, umgeben von parkähnlichen Grünflächen, wurde zunehmend von Teilen der Mieterschaft sowie von Wohnungssuchenden aufgrund der fehlenden Nutzungs- und Aneignungsqualitäten als defizitär empfunden.

## 1.2 Struktur des Kennedy-Viertels

### 1.2.1 Städtebauliche Struktur

#### Infrastruktur

Am nördlichen Rand begrenzt die Bloherfelder Straße mit einer für Ausfallstraßen typischen uneinheitlichen Baustuktur und gemischten Nutzungen das Wohngebiet. Im Süden bildet der Osterkampsweg als weitere Innenstadt-Verbindung eine Begrenzung. Entlang der Bloherfelder Straße befinden sich Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote sowie ein Marktplatz; weitere wesentliche Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs befinden sich am Osterkampsweg. Das Gebiet ist über zwei Buslinien an das ÖPNV-Netz angeschlossen, eine davon führt direkt durch das Kennedy-Viertel, eine weitere tangiert es im Süden. Das Viertel ist mit einem Angebot an Waren und Dienstleistungen weitestgehend versorgt; die relative Nähe zur Innenstadt – die Entfernung zur Fußgängerzone im Zentrum der Stadt beträgt knapp vier Kilometer Luftlinie – und die Busanbindung tragen grundsätzlich zur Versorgungsqualität bei, wobei diese im nördlichen Segment insgesamt deutlich besser entwickelt ist.

Ein weit verzweigtes Netz von Fuß- und Radwegeverbindungen ermöglicht eine Durchlässigkeit des Quartiers über das Potenzial der befahrbaren Straßen hinaus. In unmittelbarer Nachbarschaft zu den Wohngebäuden befindet sich im westlichen Bereich des Kennedy-Viertels eine Kindertagesstätte mit rund 120 Plätzen aus den frühen 1990er Jahren. Drei weitere Kindergärten sowie zwei Grundschulen grenzen an das Gebiet an. Ein Schulzentrum mit Haupt- und Realschule sowie ein Gymnasium und das Oldenburg-Kolleg, Institution des zweiten Bildungsweges, befinden sich ebenfalls in fußläufiger Entfernung. Die Universität Oldenburg liegt in einer Entfernung von etwa zwei Kilometern.



# 1 Das Kennedy-Viertel



Theodor-Heuss-Straße



Theodor-Heuss-Straße



Theodor-Heuss-Straße

An den Rändern des Gebietes sind städtische Sportanlagen mit Hallenbad, ein Abenteuer- und Bauspielplatz, eine Jugendfreizeitstätte der evangelischen Kirche und weitere Freizeit- und Erholungsgebiete gelegen und fußläufig erreichbar. Diese Einrichtungen werden sowohl von Bewohnern des Kennedy-Viertels als auch von benachbarten Quartieren genutzt. Innerhalb des Gebietes befindet sich an Bloherfelder Straße der Treffpunkt Gemeinwesenarbeit, eine städtische Einrichtung, die 1997 gegründet wurde und ein breites Angebot an Beratung, Kursen und Veranstaltungen für die Bewohner der Stadtteile Bloherfelde und Eversten bereithält. In unmittelbarer Nähe liegen außerdem Kirchen verschiedener Konfessionen mit Freizeit- und Betreuungsangeboten. Darüber hinaus existiert im Stadtwesten insgesamt ein gut ausgebautes Netz an Hilfen für Senioren. Seit Frühjahr 2009 wird dieses ergänzt durch betreute Seniorenwohnungen der GSG im nördlichen Teil des Sanierungsgebietes.

## Baustruktur

Das Kennedy-Viertel spiegelt den zur Zeit seiner Errichtung typischen Städtebau wider. Prägend für die Bebauung ist die überwiegend mehrgeschossige Zeilenbauweise mit großflächigem Abstandsgrün, die seit ihrer Entstehung nahezu unverändert geblieben ist. Geplant und gebaut wurde zur Erweiterung des Mietwohnungsangebotes sowie zur Befriedigung des wachsenden Bedarfs an gut ausgestatteten, familienfreundlichen Wohnungen in ruhiger, aber verkehrsgünstiger Stadtrandlage mit Anbindung an eine vorhandene Infrastruktur. Sammelstellplätze, zum Teil auch Garagenhöfe, befinden sich vor den Wohngebäuden zur Straßenseite hin (Stellplatzschlüssel etwa 1:1 inklusive Garagen). Die Freiflächen zwischen den Gebäuden sind Rasenflächen mit eingebetteten Spielplätzen.

# 1 Das Kennedy-Viertel

Circa 1.000 Mietwohnungen verteilen sich auf 42 Gebäude (drei-, vier-, sechs- und acht-geschossig). Während in den acht-geschossigen Hochhäusern der Wohnungsspiegel vielfältig ist (Ein- bis Drei-Zimmer-Wohnungen auf jeder Etage), zeichnen sich die übrigen Gebäude durch einen sehr hohen Anteil an Vier- und Fünf-Zimmer-Wohnungen aus.

Nach vorausgegangenen Modernisierungsmaßnahmen hatten alle Wohnungen bereits doppeltverglaste Fenster und alle Häuser elektronische Türöffnungssysteme; die Hochhäuser verfügten über Gegensprechanlagen.

Der größte Teil des Wohnungsbestandes wurde im Rahmen des Demonstrativbauvorhabens – gefördert von Bund und Land – nach den Grundsätzen des Sozialen Wohnungsbaus errichtet. Bis zum Jahr 2003 unterlag er daher einer im Rahmen des öffentlich geförderten Mietwohnungsbaus festgelegten Mietpreis- und Belegungsbindung.

Die Mietwohnungsbauten des Kennedy-Viertels lassen sich drei Siedlungsabschnitten aus drei Bauphasen zuordnen; die Abgrenzung stimmt im Wesentlichen mit den Eigentums Grenzen der beteiligten Wohnungsbaugesellschaften überein.

## **Nordöstlicher Abschnitt: Theodor-Heuss-Straße, Lilienthalstraße**

In den Siedlungsflächen im nordöstlichen Abschnitt des Gebietes liegen die drei- bis viergeschossigen Zeilenbauten mit einer durchschnittlichen Länge von 40 bis 60 Metern und einer Nord-Süd-Ausrichtung. Signifikant für diese Art von Gebäudetyporganisation ist die Gebäude-Freiraum-Zonierung mit Gebäudefronten an den Nord- oder Ost-Seiten, mit Grundrissen, welche pro Geschoss in der Regel zwei spiegelbildlich angeordnete Wohnungen verzeichnen, sowie die daraus resultierende öffentliche und private Ausrichtung der Wohnungen.

An den halb öffentlichen Gebäudefronten ergibt sich eine Zone sozialer Kontrolle. Abstandsflächen, die eine Pufferzone zwischen den halböffentlichen Räumen der einzelnen Gebäude darstellen, sind als Grünflächen angelegt. Von Kindern werden diese Flächen sporadisch als Spielflächen genutzt. Relativ dichter Baumbestand verhindert Sichtkontakt zu den oberen Geschossen.

## **Nordwestlicher Abschnitt sowie Randbebauung der Kennedystraße**

Auf den Siedlungsflächen im nordwestlich angrenzenden Abschnitt des Gebietes und entlang der Kennedystraße variiert das zuvor beschriebene Siedlungsmuster durch das Aufnehmen von Elementen des organischen Städtebaus.

Die Gebäudezeilen liegen so zueinander versetzt, dass sich aus einem Großteil der Wohnungen ein Ausblick in den Talraum des Wasserlaufes zum Kennedyteich ergibt. Der Zeilenbau in Randlage ohne direkte Nachbarschaft wird punktuell von achtgeschossigen Gebäuden unterbrochen; der Ortsrand-Charakter wird durch eine Teich- und Hügellandschaft mit Baumkulisse verstärkt.

Bei der linearen Bau-Freiraum-Struktur werden die Gebäude durch versetzt angelegte Wohnwege erschlossen; unstrukturierte Rasenflächen schaffen weiträumige Abstandsflächen. Hinter den Gebäuden verläuft parallel zum Siedlungsrand in einer Entfernung von circa 30 Metern ein Fuß- und Radweg als übergeordnete Quartierverbindung. In westlicher Richtung gehen die Freiflächen in einen öffentlichen Grünzug über, der sich im Bereich des Kennedyteiches stark ausweitet. Die südlicher gelegenen Randbauten zur Kennedystraße gehören in wesentlichen Merkmalen der Konzeption und Baustruktur zum im Folgenden beschriebenen südlichen Abschnitt.



Kennedystraße



Kennedystraße

# 1 Das Kennedy-Viertel

## **Südlicher Abschnitt: Thomas-Dehler-Straße, Osterkampsweg, Otto-Suhr-Straße, Ernst-Lemmer-Straße**

Im südlichen Bereich des Gebietes befindet sich der jüngste Bauabschnitt der Siedlung aus den 1970er Jahren. Neben Teilbereichen mit Wohneigentums-Anlagen und einem Wohnheim für Studierende (Bebauung ab 1980) bestimmen mehrgeschossige Mehrfamilienhäuser in verdichteter Form einen großen Teil der Siedlungsfläche. Hier wurde das Prinzip des Zeilenbaus mit gründerzeitlicher Blockrandbebauung verknüpft, ohne dass eine der Blockrandbebauung entsprechende Erschließung und Nutzung der Innenhöfe aufgenommen wurde.

Der Grundtyp des viergeschossigen Zweispänners wird hier im Grundriss stärker gegeneinander versetzt und im Winkel angeordnet. Über Eck sind zur Betonung sechs- bis achtgeschossige Kopfbauten als Drei- und Mehrspanner platziert. Dadurch ergeben sich zusammenhängende Gebäudekörper von bis zu 150 Metern Länge. Achtgeschossige Kopfbauten säumen eine öffentliche Platzanlage, die sich als von hohen Gebäuden umrahmte öffentliche Mitte, als urbanes Zentrum darstellt.



Thomas-Dehler-Straße

# 1 Das Kennedy-Viertel

## Freiraum

Die Wohnungen entsprachen vom Zuschnitt und von der Ausstattung her den gängigen Typen des Sozialen Wohnungsbaus der 1960er Jahre. Etwa ein Drittel der Wohnungen hatten keinen Balkon, keine Terrasse oder private Gärten. Weiträumige Grün- und Rasenflächen umgaben als Abstandsgrün die mehrgeschossigen Wohngebäude. Im Westen gingen diese Freiflächen in einen öffentlichen Grünzug über, der sich im Bereich des Kennedyteiches stark ausweitet und an eine Wiesenfläche anschließt.

Größere öffentliche Grünflächen im nördlichen Abschnitt entstanden als Abpflanzung der Grundstücksgrenze zwischen der Bebauung zum angrenzenden Reihenhausbau im Westen sowie in der Umgebung des Regensammel- und Wasserrückhaltebeckens Kennedyteich als Gestaltung des Ortsrandes im Übergang von Bebauung zur freien Landschaft und als wegbegleitender Gehölzrand. Die ehemals lockere Anpflanzung wurde im Laufe der Zeit zu einem dichten Bestand mit Unterbewuchs ausgedehnt. Der im Zuge der Quartiererrichtung entstandene Kennedyteich, dessen Aushub zur Schaffung einer Erdhügellandschaft mit Gehölzsaum verwendet wurde, sowie die umgebenden Grünflächen wurden ursprünglich als Naherholungsfläche angelegt. Westlich angrenzend befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen mit Grünlandnutzung.

Um den Teich verläuft ein gepflasterter Rundweg mit Sitzbänken. Die weitere Wegführung von Fuß- und Radwegen durch das Teilgebiet wird mit ihren teils quaterverbindenden Funktionen unterschiedlich stark frequentiert.



Thomas-Dehler-Straße vorher



Thomas-Dehler-Platz vorher

# 1 Das Kennedy-Viertel

An der Bloherfelder Straße befindet sich ein Marktplatz. Die offene Platzfläche, deren mittlerer Bereich für die Aufstellung von Verkaufswagen mit Betonstein befestigt ist, wird eingefasst von einem Baumring mit Gehölzsaum und teils dichtem Unterbewuchs. An Nicht-Markttagen wird der Platz mit den am Gehwegrand aufgestellten Wertstoffcontainern als Kfz-Stellfläche genutzt. Gelegentlich finden hier Stadtteil-feste statt. Im Zentrum der Wohnbebauung im Süden des Quartiers befindet sich ein zweiter öffentlicher Platz. Die Mitte wird hier von Pergolen und Hochbeeten bestimmt, teils besteht Strauch-Abpflanzung zu den Gebäuden. Institutionalisierte regelmäßige Nutzungen gibt es auf dieser Fläche nicht.

Für Kleinkinder gibt es haus- und blockbe-zogene Sandkastenspielplätze an nahezu allen Gebäudestandorten. Fünf Spielplätze mit 300 bis 500 Quadratmetern Fläche für ältere Kinder liegen im nördlichen Quar-tierabschnitt; der südliche Abschnitt weist neun entsprechende Plätze auf, in einige davon sind die Sandkastenspielplätze integriert.

Die Flächen sind zumeist eingezäunt, teils an den Rändern bepflanzt und mit einem Bodenbelag aus wassergebundenen Decken ausgestattet. In der Regel befinden sich große Sandflächen im Spielgeräte-Bereich. Des Weiteren gibt es im südlichen Quartierabschnitt einen Bolzplatz (Klein-spielfeld). Die Kindergärten an den Gebiets-rändern bieten weitere Spielplätze.

Östlich angrenzend an das Kennedy-Viertel liegen stadtteilbezogene Sportanlagen, außerdem ein städtisch betreutes Areal mit dem Abenteuerspielplatz. In ihrer Funkti-on nicht festgelegte Flächen werden von älteren Kindern mit größerem Aktionsradius häufig als Spielorte genutzt. Die Siedlungs-ränder des Quartiers und Ufer der Wasserzü-ge mit ihren geschlossenen Grünbeständen zeigen deutlich Nutzungsspuren als Streif-räume und attraktiv empfundene Spielorte.



Marktplatz Bloherfelde vorher

# 1 Das Kennedy-Viertel

## 1.2.2 Soziale Struktur

Zum Zeitpunkt der Programmaufnahme 1999 lebten etwa 2.200 Menschen im Kennedy-Viertel. 17 Prozent der Bevölkerung hatte einen Migrationshintergrund (hauptsächlich aus arabischsprachigen Ländern, kurdischen Gebieten und aus dem russischsprachigen Raum). Der Anteil der Aussiedler aus osteuropäischen Ländern, vor allem aus dem Gebiet der ehemaligen Sowjetunion, betrug dabei rund 27 Prozent. Es handelte sich überwiegend um kinderreiche Familien. Der Anteil der Kinder und Jugendlichen von 0 bis 18 Jahren belief sich auf etwa 36 Prozent der Gesamtbevölkerung (Stadt Oldenburg insgesamt 17 Prozent). Diese Tatsache führte zu der räumlichen Konzentration der Spätaussiedler im Kennedy-Viertel. Hier konnte der Bedarf an großen Sozialwohnungen, der andernorts in der Stadt nur schwer befriedigt werden konnte, gedeckt werden.

Das Gebiet war durch ein geringes Einkommen der Bewohner geprägt. Der Anteil der Transferleistungsempfänger lag 1998 bei etwa 30 Prozent (Stadt Oldenburg 6,8 Prozent). Die Erwerbslosenquote betrug etwa 25 Prozent (Stadt Oldenburg 13,8 Prozent). Von den 120 Plätzen in der Kindertagesstätte Kennedystraße wurden in 84 Fällen die Elternbeiträge vom Amt für Jugend, Familie und Schule übernommen, woraus auch auf eine erhebliche Kinderarmut geschlossen werden kann.

Durch die sich immer mehr herausbildende einseitige Struktur in der Bewohnerschaft potenzieren sich im Kennedy-Viertel Probleme wie Erwerbslosigkeit, Beschäftigungs- und Perspektivlosigkeit von Jugendlichen, Alkoholismus, Drogenkonsum, Aggressivität, Gewaltbereitschaft und Vandalismus.

Des Weiteren führte unzureichende Kenntnis über fremdländische Kulturen zu sozialen Spannungen; die älteren, langjährigen Bewohner reagierten mit Unzufriedenheit und Ablehnung auf sprachliche und kulturelle Verständigungsschwierigkeiten; daraus resultierte eine partielle hohe Fluktuation und eine weitere rapide Verschiebung in der Bewohnerstruktur. Die geringe Bereitschaft sich miteinander auseinanderzusetzen oder kennenzulernen verfestigte sich zunehmend.



# 2 Vorbereitung der Sanierung

Bund-  
Länder-  
Programm



Soziale Stadt

## 2 Vorbereitung der Sanierung

### 2.1 Untersuchung der städtebaulichen Misstände

Die Bestandsaufnahme für das Untersuchungsgebiet zeigte, dass sowohl im städtebaulichen und funktionalen, als auch im sozialen Bereich vielschichtige Mängel und Defizite im Kennedy-Viertel vorlagen. Wohnungs- und Gebäudeleerstände, unterlassene Instandhaltungen von Wohngebäuden, vernachlässigte Wohnumgebungen sowie die soziale Entwicklung des Wohnquartiers seit seiner Entstehung bedingten eine hohe Fluktuation der Wohnbevölkerung; die ortsfeste Bewohnerschaft zeichnete sich durch einen hohen Anteil an Erwerbslosen und Transferleistungsempfängern aus.



Thomas-Dehler-Straße vorher



Kennedystraße vorher

### Bebauung und Wohnumgebung

Die bauliche Struktur bot nur ein geringes Maß an integrativen Möglichkeiten, auch im Hinblick auf eine positive Identifikation gab es wenig Freiraum. Da das Kennedy-Viertel ausschließlich zu Wohnzwecken errichtet wurde, mangelte es an gut gestalteten und strukturierten öffentlichen und halböffentlichen Räumen mit Möglichkeiten für die Bewohner sich ihren Wohn- und Lebensraum zu Eigen zu machen. Das Umfeld bot nur wenige Anreize, keinen Erlebniswert, keinen geeigneten Raum für gemeinsame Aktivitäten oder um hier eine dauerhafte Kommunikationsebene entwickeln zu können. Die Kinderspielplätze waren wenig einladend und die großflächig angelegten Rasenflächen zwischen der Bebauung boten nur geringe Nutzungsqualität.

Die Verwahrlosung des Umfeldes ist ein äußeres Kennzeichen für mangelnde Identifikation mit dem Gebiet.

Einseitige Belegungspolitik gepaart mit wirtschaftlichen Zwängen der Wohnungseigentümer erschwerte zudem die soziale Mischung unterschiedlicher Personengruppen im Quartier.

Ein Teil der Wohnungen stand außerdem leer, da der Stadtteil und das Wohngebiet von den Mietinteressenten nicht mehr angenommen wurde. Bedingt durch den schleichenden Statusverlust des Viertels gestaltete sich eine Wohnungsvermietung an die übrige Stadtbevölkerung als schwierig.

Dreißig bis vierzig Jahre nach ihrer Bauzeit wies die Wohnsiedlung wesentliche gestalterische und funktionale Mängel auf. Trotz intakter und funktionsfähiger städtebaulicher Grundstruktur unterlag das Kennedy-Viertel einem schlechten Image – nicht zuletzt aufgrund der verwitterten, abblätternen Fassaden und der Instandhaltungsmängel der Wohnumgebungen.

## 2 Vorbereitung der Sanierung

Die Bausubstanz sämtlicher Gebäude bedurfte einer energetischen Sanierung; die Ausstattungsstandards der Wohnungen befanden sich auf einem niedrigen, nicht mehr zeitgemäßen Niveau. Massive Mängel lagen auch in den gemeinschaftlich nutzbaren Bereichen wie Hauseingängen, Fluren, Kellern und stark beanspruchten Frei- und Abstellflächen. Defizite in der Feinstruktur der privaten und öffentlichen Freiflächen prägten insgesamt das Wohnumfeld. Es waren keine ansprechenden, nutzbaren Anlagen vorhanden, da aufgrund fehlender baulicher Begrenzungen Gebrauchs- und Aufenthaltsbedingungen sowie Zugehörigkeiten von Flächen unklar waren. Die weniger einsehbaren Flächen an den Gebäuderückseiten wurden von Jugendlichen als Treffpunkt genutzt. Neben Lärmbelästigung trug auch die Verschmutzung zur Verärgerung der Nachbarschaft bei. Privat nutzbare Außenflächen wie Terrassen oder Mietergärten gab es nicht wodurch die Kinder das Abstandsgrün zwischen den Wohngebäuden sporadisch als Spielfläche nutzen. Auf einigen Flächen vor den Hauseingängen entstanden ebenfalls ungeordnete hausbezogene Nutzungen. Unübersichtliche und nicht einsehbare Wegeabschnitte, dichter Bewuchs durch Strauchpflanzen und geringe Beleuchtungsfrequenz an Wegen und Hauseingängen verhinderten soziale Kontrolle und bedurften somit Verbesserung von Übersichtlichkeit und Sicherheit. Auch dichter Baumbestand zwischen den Gebäuden musste zur Aufhellung und ‚Verjüngung‘ des Gebietes dringend gelichtet werden. Spielplätze wurden häufig von älteren Kindern und Jugendlichen als Treffpunkt aufgesucht und dienten nicht mehr als Spielfläche für Kleinkinder. Der südlich gelegene Bolzplatz bot aufgrund fehlender Ballfangzäune und Einzäunung nur eine eingeschränkte Nutzbarkeit, ebenso der Abenteuerspielplatz aufgrund von Altersbegrenzung und kurzen Öffnungszeiten. Aus diesen Konflikten resultierte eine Überlagerung der Nutzungen auf den zum Spielen angelegten Plätzen.



Marktplatz Bloherfelde vorher

Zu den Interessenkonflikten zwischen unterschiedlichen Altersgruppen kam Verärgerung, Verschmutzung und Zerstörung hinzu. Im gesamten Gebiet mangelte es an gestalteten und strukturierten öffentlichen und halböffentlichen Räumen. Auch die großflächig angelegten Rasenflächen zwischen den Häusern boten lediglich geringe Nutzungsqualität aufgrund fehlender Aufenthaltsanreize und Erlebniswert. Der Marktplatz an der Bloherfelder Straße war durch die hohe Beanspruchung stark instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig. Bodenbeläge, Vegetation und sonstige Nutzungsausstattung sowie die aufgestellten Wertstoffcontainern waren beschädigt und verwildert. Auch die Wege und Bepflanzung des öffentlichen Platzes im Süden des Quartiers befanden sich in schlechtem baulichen Zustand. Nutzungseinschränkungen und Nutzungskonflikte waren im südlichen Siedlungsabschnitt aufgrund höherer Wohnungsdichte besonders ausgeprägt vorzufinden. Fuß- und Radwegeverbindungen waren stellenweise nur schwach ausgebaut und sanierungsbedürftig; sie wurden durch unbefestigte, wenig beleuchtete Trampelpfade durch die Rasenflächen ergänzt. Durch die teilweise offenen Abstandsflächen zu den Gebäuderückseiten entstand eine Verunsicherung von Passanten. Das Gebiet um den Kennedyteich wurde von Wildbewuchs geprägt, ursprüngliche Pfade durchliefen ungepflegtes Grün. Das Gebiet wurde als unattraktiv und nicht sicher empfunden.

## 2 Vorbereitung der Sanierung

### 2.2 Untersuchung der sozialen Missstände

Das Kennedy-Viertel hatte mit vielen Vorurteilen zu kämpfen: Wohnsiedlung mit hauptsächlich großen Mehrfamilienhäusern, vielen kinderreichen Familien, teils mit Migrationshintergrund, und Bewohnern mit geringen ökonomischen Möglichkeiten, dazu unzureichender sozialer Infrastruktur. Die kritische Entwicklung der Sozialstruktur im Quartier hatte zur Folge, dass gesellschaftliche Probleme entstanden. Die Fluktuation bei den Hinzuziehenden war hoch, bei den übrigen Bewohnern wuchs die Unzufriedenheit aufgrund zunehmender sozialer Differenzen und Spannungen. Fehlende Individualität der Siedlung machte es den Bewohnern schwer, sich heimisch zu fühlen.

Auch hinsichtlich der Integrationsangebote für Zuwanderer und der Freizeitangebote für Kinder und Jugendliche wurde die Lebenssituation im Quartier von deutlichen Mängeln geprägt: Die Tagesbetreuung für Kinder im Alter von 0 bis 2 Jahren und 6 bis 9 Jahren war unzureichend und es fehlte an attraktiven Angeboten für Jugendliche. Wegen der mangelhaften Attraktivität und der ausbleibenden Entwicklungsimpulse haben ökonomisch aufstrebende, vor allem jüngere Familien diese Quartiere nach und nach verlassen. Haushalte mit sehr begrenzter ökonomischer Leistungsfähigkeit sowie geringem Integrationsvermögen sind nachgerückt. Die Spirale nach unten ist dadurch verstärkt worden, dass die zeitgleich verlaufende Aufwärtsentwicklung in anderen Stadtteilen zur Verdrängung der Schlechterverdienenden in die sozial benachteiligten Gebiete beigetragen hat. (Leitfaden zur Ausgestaltung der Gemeinschaftsinitiative „Soziale Stadt“ vom 29. August 2005, Seite 3, Gebietstypen).

### Bewohnerschaft

Mit einerseits stetigem Wechsel in der Bewohnerschaft neben andererseits beständiger, aber wirtschaftlich abhängiger Mieterschaft veränderte sich die soziale Struktur kontinuierlich weiter.

Die alteingesessene Mieterschaft blieb unter sich; Zuwanderer pflegten überwiegend innerfamiliäre Beziehungen, traten wenig an die Öffentlichkeit; Bewohner mit Migrationshintergrund pflegten häufig nur vereinzelte Kontakte.

Interessenkonflikte sowohl zwischen den Generationen als auch den Ethnien und Kulturen sowie sprachliche Barrieren bestimmten einen großen Teil der Problematik im nachbarschaftlichen Miteinander. Außerdem prägten Perspektivlosigkeit in Bezug auf den Arbeitsmarkt, mangelnde Integrationsbereitschaft einzelner Bewohnergruppen sowie Fremdenfeindlichkeit den täglichen Umgang und (Klein-/Jugend-) Kriminalität, Drogenkonsum und Vandalismus nahmen zu.

## 2 Vorbereitung der Sanierung

### 2.3 Untersuchungsergebnisse

Bausubstantielle Mängel, die kritische Entwicklung der Sozialstruktur und damit einhergehende quartierfunktionale Verluste kennzeichneten den Handlungsbedarf im Kennedy-Viertel somit auf allen Ebenen. Sowohl die Gebäude selbst als auch die sie umgebenden Flächen bedurften umfangreicher Verbesserungsmaßnahmen. Durch die vorliegenden Mängel bedingte Wohnungs- und Gebäudeleerstände, unterlassene Instandhaltungen in und an Wohngebäuden sowie Vernachlässigung der Umgebungen trugen ihren Teil zur problematischen Situation des Wohnquartiers und der Attraktivität für neue Bewohner bei.

Während die baulichen Maßnahmen ausschließlich den dargestellten Untersuchungsbereich betrafen, sollten im Rahmen der sozialen Aktivitäten durchaus die Möglichkeiten und Chancen von Kontakt und Kooperation mit der angrenzenden Nachbarschaft genutzt werden.

(Rahmenkonzept Kennedy-Viertel 06/2003, Seite 10; Wohnungspolitische Leitlinie)

### 2.4 Ziele der Sanierung

Um der Gefahr eines weiteren sozialen Abgleitens des Kennedy-Viertels und der fortschreitenden Stigmatisierung zu begegnen, beabsichtigte die Stadt Oldenburg verschiedene Maßnahmen zur städtebaulichen Aufwertung und sozialen Stabilisierung. Zur Beseitigung der vorgenannten Missstände wurde eine breite Zusammenarbeit und Vernetzung mit verschiedenen Trägern und Einrichtungen im sozialen und wirtschaftlichen Bereich angestrebt.

Bauliche Verbesserung der unmittelbaren Wohnungsqualität und Wohnumgebungen sowie soziale Initiativen zur Integration hatten die Sanierungsmaßnahmen als übergeordnete Entwicklungsziele. Vorrangiges Ziel der Sanierung war die Beseitigung der städtebaulichen und funktionalen Mängel unter Berücksichtigung der grundlegenden Aufwertung des Stadtteils und langfristige Stabilisierung der Sozialstruktur.

Neben einer Verbesserung der sozialen Infrastruktur waren der Erhalt und die Förderung intakter Nachbarschaften, die Stärkung der Eigeninitiative der Bewohner sowie ihrer Fach- und Sozialkompetenzen wichtige Elemente des Vorhabens. Heutige Wohnansprüche sind jedoch nicht allein unter dem Aspekt der Funktionalität zu befriedigen. Um die Wohnungen des Kennedy-Viertels wieder für einen breiteren Personenkreis attraktiv zu machen, waren umfassende Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen im Innen- und Außenbereich erforderlich.

In der wohnungspolitischen Leitlinie wurden die grundlegenden Ziele konkret ausformuliert in

- Öffnung des Quartiers für eine andere soziale Zusammensetzung der Bewohnerschaft, der entsprechende Wohnungen und ein ansprechendes Umfeld angeboten werden müssen; ebenso geltend für eine Bindung von Bewohnern an den Stadtteil, um weiteren Abwanderungen entgegenzusteuern und
- die Übernahme der Aufgabe, auch weiterhin, wenn auch in verringertem Umfang, solche Bevölkerungsgruppen mit Wohnraum zu versorgen, die auf Bestände außerhalb des freien Wohnungsmarktes angewiesen sind.

## 2 Vorbereitung der Sanierung

### 2.5 Projekt „Soziale Stadt“

Das eigenständige Bund-Länder-Programm „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – die Soziale Stadt“ (kurz: „Soziale Stadt“) wurde 1999 gestartet, um der zunehmenden sozialen und räumlichen Spaltung in den Städten entgegenzuwirken, um benachteiligte – und damit häufig einhergehend benachteiligende Stadt- und Ortsteile nachhaltig zukunftsfähig zu entwickeln.

Für Wohnquartiere mit besonders großem Bedarf an sozialer, wirtschaftlicher und städtebaulicher Veränderung wird seitens des Bundes und Landes Geld für investive, zum Teil auch nicht-investive Verbesserungsmaßnahmen sowohl der städtebaulichen als auch der Sozial- und Infrastruktur zur Verfügung gestellt.

Der Leitfaden zur Ausgestaltung der Gemeinschaftsinitiative „Soziale Stadt“ befasst sich eingehend mit den Zielen und Maßnahmen für die Entwicklung der Quartiere. Diese liegen darin, (...) Quartiersentwicklungsprozesse in Gang zu setzen, welche die sozialen Problemgebiete zu in die Stadt integrierten Stadtteilen mit positiver Zukunftsperspektive machen sollen. (Leitfaden zur Ausgestaltung der Gemeinschaftsinitiative „Soziale Stadt“ vom 29. August 2005, Seite 4, Ziele und Maßnahmen)

Ziele der angestrebten Prozesse sind:

- Verbesserung der Lebensbedingungen in den Quartieren,
- Schaffung stabiler Sozialstrukturen und
- Verbesserung der Lebenschancen für die Bewohner.

Inhaltlich einbezogen werden Integration und Förderung des Zusammenlebens, Verbesserung des Bildungsangebotes beziehungsweise des Zugangs zu Bildungsangeboten sowie Gesundheitsförderung als stabilisierende Faktoren in einem strukturell schwachen Gebiet.

Voraussetzung für eine Programmbeteiligung und damit Vergabe der Fördermittel ist neben den Problemlagen auch eine angemessene Beteiligung der Betroffenen im Quartier, um die Einbeziehung der Bedürfnisse der Betroffenen zu gewährleisten sowie eine nachhaltige Entwicklung einzuleiten.



## 2 Vorbereitung der Sanierung

Mit dem gesellschaftlichen Wandel wurde ein Umdenken in der Stadtentwicklung erforderlich, verbunden mit der Förderung integrativer und kooperativer Herangehensweisen in der Stadtteilentwicklung. Soziale Entwicklungsziele zur Verbesserung der Lebensverhältnisse gewinnen gegenüber baulich-räumlichen Zielen der traditionellen Stadterneuerung zunehmend an Bedeutung.

Eine fachbereichs- und ressortübergreifende Durchführung der Aufgabe wird mit den grundlegenden Strategien des Programms „Soziale Stadt“ ermöglicht. Die Förderung von nicht-investiven Maßnahmen und damit die enge Verknüpfung städtebaulicher mit sozialen Maßnahmen weist den Weg von tradiertem Ressort-Denken zu einem ganzheitlichen, solidarischen und entscheidungsfreundlichen Handeln.

Im Kennedy-Viertel sind das Quartier-Management und der Sanierungsbeirat die Gremien, die maßgeblich an der Entscheidungsfindung zur Umgestaltung des Quartiers beteiligt sind.

Aufgaben des Quartiermanagements sind die verantwortliche Koordinierung sämtlicher Sanierungsmaßnahmen, die Prozessbeteiligung aller Beteiligten sowie die Ermöglichung von Synergieeffekten durch Schaffung von Strukturen im Stadtteil, die ein hohes Maß an Beteiligung und Engagement der lokal wirksamen Akteure implementieren. Das Quartiermanagement setzt sich zusammen aus Beschäftigten der Kommunalverwaltung und externen Auftragnehmern der Kommune.

Vertreter der Quartiersbevölkerung, Gebietsbeauftragte entsprechender Verwaltungsressorts, Mitarbeiter der Verwaltung und Wohnungseigentümer bilden den Sanierungsbeirat. Gewählte Vertreter der verschiedenen gesellschaftlichen Gruppen werden darüber in den Gesamtprozess aktiv einbezogen. Nach dem Motto Keine Sanierungsmaßnahme ohne Entscheidung des Sanierungsbeirates werden gemeinsam geplante Vorhaben diskutiert und abgestimmt.

### **Das Kennedy-Viertel: Ein Stadtteil mit besonderem Entwicklungsbedarf**

Die 1999 durchgeführten Vorbereitenden Untersuchungen ergaben, dass das Kennedy-Viertel als Stadtteil mit besonderem Entwicklungsbedarf zu betrachten war. Nach den Sanierungsgebieten Osternburg, Pferdemarkt und ehemalige Clausewitz-Kaserne wurde das Kennedy-Viertel das vierte Sanierungsgebiet der Stadt Oldenburg.

Die Sanierungsziele wurden gegenüber den bisherigen Sanierungsverfahren durch weitergehende Schwerpunkte bestimmt: Bedingt durch die veränderten gesellschaftlichen und ökonomischen Rahmenbedingungen sind die Probleme komplexer und damit die Auswirkungen auf die sozialen und räumlichen Strukturen massiver geworden.

## 2 Vorbereitung der Sanierung

Das Kennedy-Viertel erfüllte in hervorragender Weise das Anforderungsprofil des Bund-Länder-Programms „Soziale Stadt“. Die bereits bestehenden Ansätze der Gemeinwesenarbeit, die Aktivität des Runden Tisches Eversten und Bloherfelde (ein Zusammenschluss von Vertretern verschiedener im Stadtteil bestehender Institutionen wie Kirchen, Schulen, Polizei...) und die Mitwirkungsbereitschaft der Grundstücks- und Wohnungseigentümer im Viertel bildeten hierfür eine solide Grundlage.

Eine konsequente Vernetzung der bereits vorhandenen Strukturen und Zusammenhänge und Bündelung der Ressourcen vor Ort zur Förderung von Erhalt und Entwicklung des trotz und neben allem auch als gewachsenes Zentrum zu betrachtenden Quartiers mit eigenen Potenzialen konnte im Kennedy-Viertel zur nachhaltigen Entwicklung beitragen. Das ressortübergreifende Förderkonzept „Soziale Stadt“ bildete das finanzielle Fundament für die dafür notwendige umfassende und integrierte Stadtentwicklung.

Vor dem beschriebenen Hintergrund war die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen im Kennedy-Viertel für das Oberzentrum Oldenburg eine Möglichkeit, die Bewältigung der Aufgaben im Sinne der Solidargemeinschaft auch für die Umlandgemeinden wahrzunehmen.

### 2.6 Freiraum-Rahmenplanung

Die Stadt Oldenburg hat die Arbeitsgemeinschaft der Büros BSL (Kassel) und Collage Nord (Bremen) mit der Aufstellung eines Freiraum-Rahmenkonzeptes beauftragt.

Der Freiraum-Rahmenplan wurde im November 2001 vorgelegt und ergänzte die vorbereitenden Untersuchungen in Bezug auf die Feinstruktur der Wohnumgebungen.

Die hierüber gewonnenen Erkenntnisse sind in die vorausgegangene Darstellung der Ausgangssituation im Planungsgebiet einbezogen worden. Zielsetzung des Rahmenplans war die Aufwertung von Aufenthalts- und Gebrauchsqualität von Freiflächen an Wohngebäuden und Entwicklung von Möglichkeiten wohnergänzender Funktionen, wie beispielsweise die Verfügbarkeit eines auf die Wohnung bezogenen Außenraums; ergänzt durch eine Korrektur der Strukturen des öffentlichen Raums: Wege, Plätze, Spielflächen, Parkplätze, die unter den Aspekten Verkehrsaufkommen, Sicherheit, Beleuchtung, Vegetation, Abfall etc. betrachtet wurden.

### 2.7 Sanierungssatzung

Die Sanierungssatzung wurde im November 1999 vom Rat der Stadt Oldenburg beschlossen.

### 2.8 Sanierungsgebiet-Abgrenzung

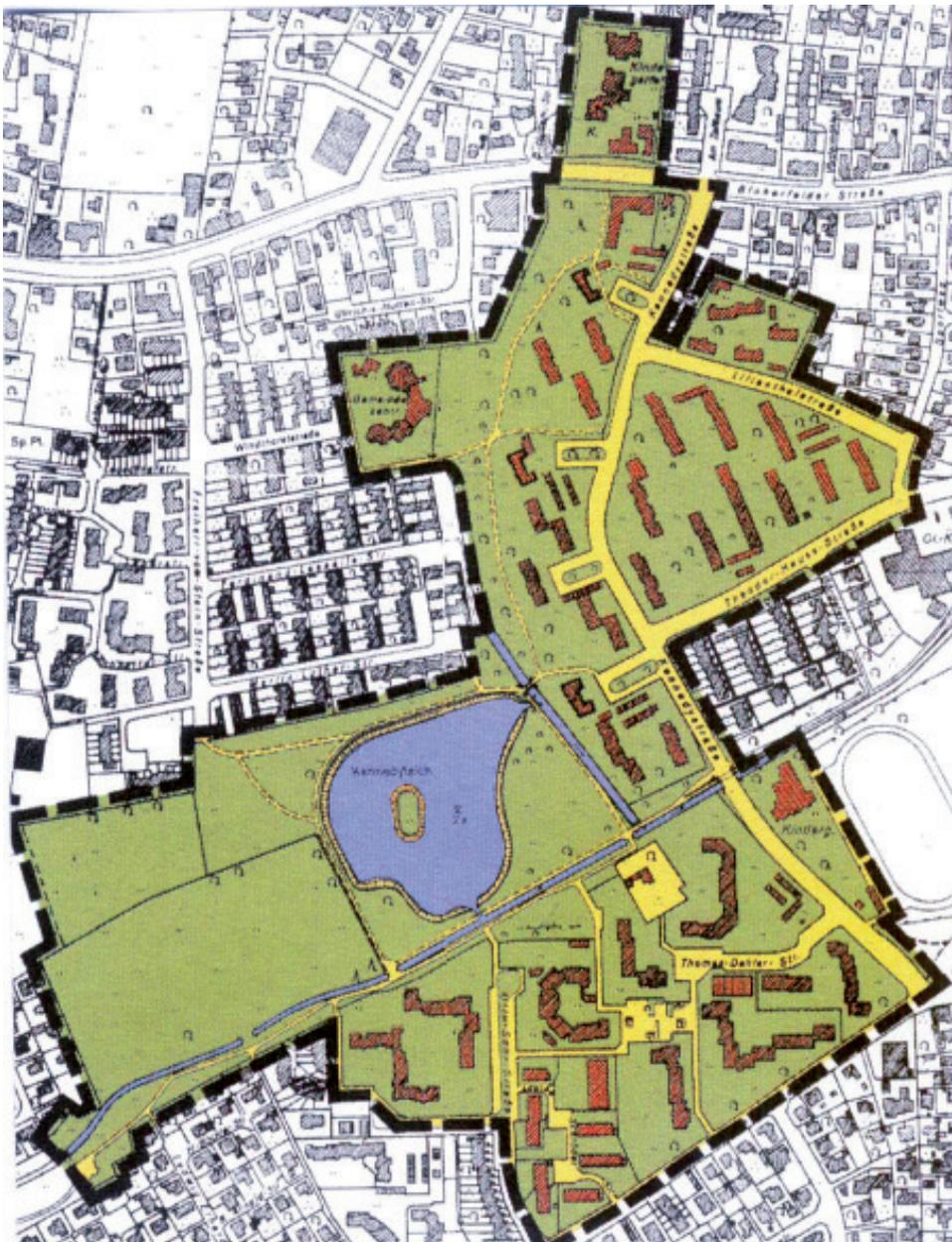
Die Abgrenzung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes umschließt den in der nebenstehenden Karte dargestellten Bereich. Die Maßnahmen im festgelegten Sanierungsgebiet Kennedy-Viertel wurden im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Beim „vereinfachten Verfahren“ kommen die „besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften“ der §§ 152 bis 156a BauGB nicht zur Anwendung. Dieses Verfahren geht davon aus, dass keine oder nur sehr geringe Bodenwertsteigerungen zu erwarten sind. Es erfolgt keine Kaufpreisprüfung und keine Erhebung von Ausgleichsbeträgen nach Abschluss der Sanierung.

## 2 Vorbereitung der Sanierung

### 2.9 Programmaufnahme

Die Programmaufnahme des Kennedy-Viertels erfolgte 1999 durch das Niedersächsische Ministerium für Frauen, Arbeit und Soziales (heute: Niedersächsisches Ministerium für Soziales, Frauen, Familie und Gesundheit). Der erste Bewilligungsbescheid

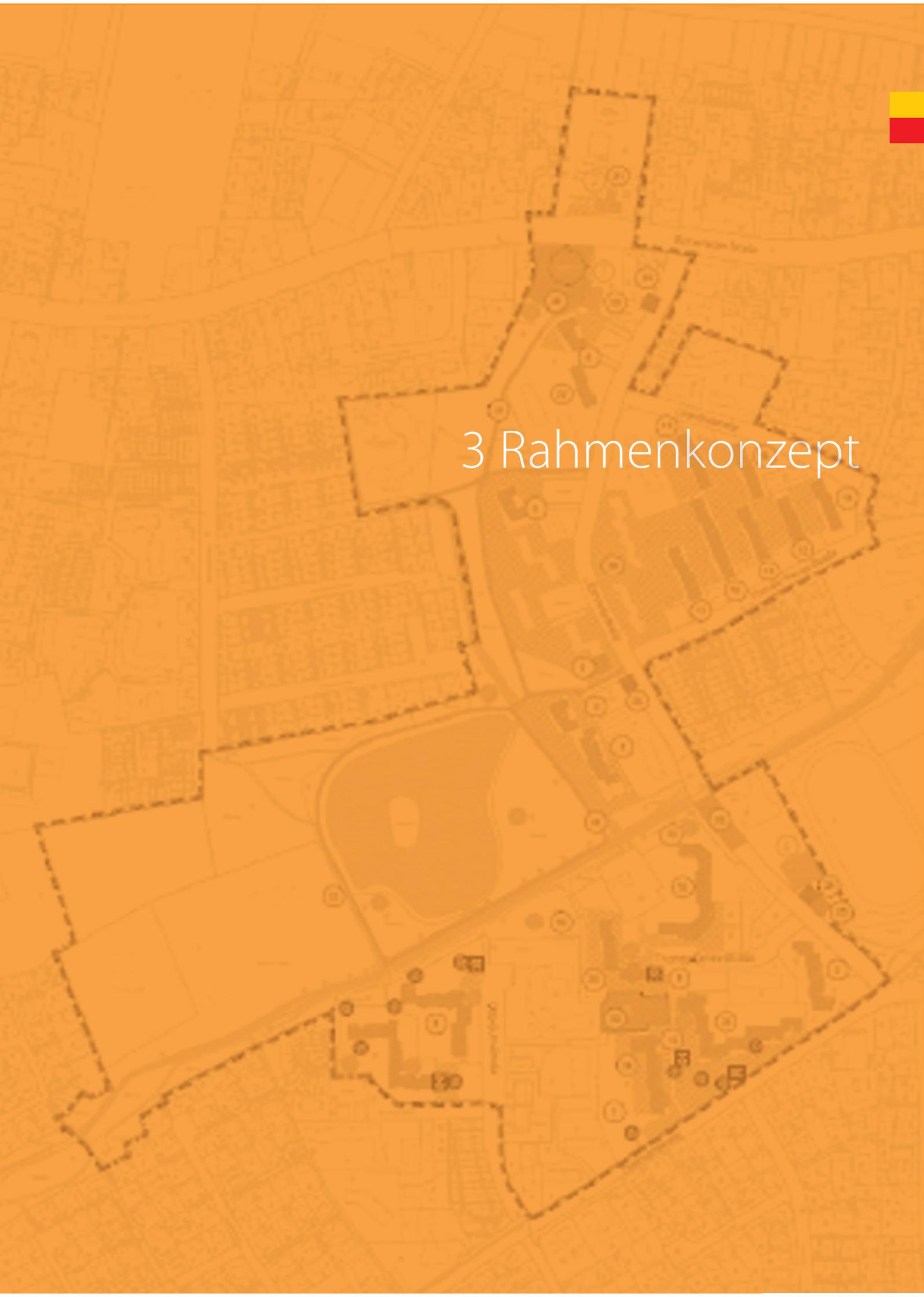
wurde im Jahr 2000 von der damaligen Bezirksregierung Weser-Ems (heute: Amt für regionale Landesentwicklung) erlassen. Die Gesamtkosten wurden damals mit umgerechnet 5,3 Millionen Euro veranschlagt. Die Programmumsetzung erfolgte unter Berücksichtigung des Aktionsprogramms für ein zukunftsfähiges Oldenburg.







# 3 Rahmenkonzept



## 3 Rahmenkonzept



Das Quartiermanagement hat seit Mitte des Jahres 2000 parallel zur Realisierung erster Maßnahmen Handlungsleitlinien für die Sanierung erarbeitet. Vom Sanierungsbeirat und den Gremien des Rates wurden die Leitlinien als Sanierungsziele beschlossen. Zum Rahmenkonzept wurden die folgenden Teilkonzepte in der Fassung vom Juni 2003 zusammenfassend dargestellt.

Der konkreten Umsetzung wurden folgende Zielvorgaben vorangestellt:

- Sicherung von Angeboten für Familien- und Singlehaushalte durch Umgestaltung von Wohnungen,
- Steigerung der Lebensqualität durch gemischte Nutzung und Erweiterung der Eigentumsformen,
- Erweiterung des Angebots an Wohnergänzungseinrichtungen,
- Aufnahme von Kriterien einer verträglichen Nachbarschaft bei der Vergabe von Wohnraum und
- Beteiligung der Bewohner.



### 3.1 Wohnungspolitische Leitlinie

Gemeinsam mit den Wohnungsbauunternehmen, die im Gebiet Eigentümer der für die Maßnahmen wesentlichen Wohnungsbestände sind, ist die wohnungspolitische Leitlinie erarbeitet worden. Damit sollte die Umsetzung der Sanierungsziele durch die Hauptakteure sichergestellt werden.

Dieses Teilkonzept bildete die Basis für die übrigen Konzepte und beschäftigte sich in erster Linie mit der Funktion des Kennedy-Viertels auf dem Wohnungsmarkt und der Zielsetzung der Sanierung in Bezug auf die potenzielle Entwicklung der Wohnbevölkerung. Sowohl die Öffnung des Quartiers für neue Zielgruppen als auch die Bindung von Bewohnern an das Quartier und Beibehaltung des Angebotes von günstigem Wohnraum für finanziell benachteiligte Bevölkerungsgruppen durch Erhalt und Verbesserung der Bausubstanz standen dabei im Vordergrund.

### 3.2 Modernisierungs- und Instandsetzungsrichtlinie

Die Richtlinie formuliert Mindestvorgaben für Voll- und Teilmodernisierungen sowie kleinere Maßnahmen und legt Mindestbeträge an Gesamtkosten der entsprechenden Maßnahmen fest. Besondere Berücksichtigung verlangt die Aufnahme fest umrissener ökologischer und energetischer Standards innerhalb der Richtlinie.

## 3 Rahmenkonzept

### 3.3 Soziale Leitlinie

Abgestimmt mit Vertretern der im Gebiet tätigen Einrichtungen formuliert die Leitlinie weitgehend die Weiterentwicklung der vorhandenen sozialen Strukturen. Sie wurde auf die besonderen Bedürfnisse der Bewohnerschaft ausgerichtet und hatte eine langfristige Verbesserung des ursprünglich reinen Wohngebietes zu einem Quartier, in dem Leben, Arbeiten und Wohnen unter Berücksichtigung der verschiedenen Altersgruppierungen und kulturellen Unterschiede sowie Vorhaltung entsprechender Angebote feste Bestandteile würden, zum Ziel.

### 3.4 Städtebauliche Leitlinie

Die städtebauliche Leitlinie formuliert welche städtebaulichen Qualitäten gesichert und weiterentwickelt werden sollten, welche Anpassungen der städtebaulichen Strukturen an die zukünftige Funktion des Gebietes erforderlich waren und welche Verbesserungen der äußeren Lebensbedingungen vorgenommen werden konnten. Sie beruht auf der Erkenntnis, dass die vorhandenen städtebaulichen Merkmale der Erschließung und der Bebauung keiner wesentlichen Änderung bedurften. Angesichts der intakten Grundstruktur des Quartiers wurden hier vorrangig Aussagen zur funktionalen und gestalterischen Reorganisation der privaten und öffentlichen Flächen als Wohnumfeld aufgenommen. Als Grundlage für die Formulierung der Leitlinie wurde der von einem externen Fachbüro erstellte Freiraum-Rahmenplan hinzugezogen.

### 3.5 Leitlinie zur Beteiligung der Betroffenen

Bei der städtebaulichen Sanierung des Kennedy-Viertels im Programm „Soziale Stadt“, das auf eine nachhaltige soziale Stabilisierung im Viertel zielt, kam der Beteiligung der Bewohner besondere Bedeutung zu. Stärker als bei klassischen Beteiligungsformen, bei denen Bürgerbeteiligung vor allem an Konfliktreduzierung und Akzeptanz der Maßnahmen orientiert ist, musste es im Kennedy-Viertel um Teilhabe der Bewohner an den Veränderungen des Viertels als Möglichkeit zur sozialen Integration gehen.

Beteiligung war auf drei Ebenen sicherzustellen:

- Direkte Beteiligung im unmittelbaren Interessenbereich der alltäglichen Lebenssituation (Wohnungsmodernisierung, Wohnumfelderneuerung),
- allgemeine Beteiligung bei Vorhaben, die das gesamte Wohngebiet betrafen (Neugestaltung und Neuorganisation von öffentlichen Einrichtungen, Verkehrsflächen, Freiflächen) sowie
- aktive Einbindung der Betroffenen in den Sanierungsprozess als eigenständige Akteure, die Aufgaben der Erneuerung übernahmen und Selbstorganisation praktizierten.





# 4 Durchführung der Sanierung



# 4 Durchführung der Sanierung

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen dienen auch dem Wohl der Allgemeinheit. Die Behebung städtebaulicher Mängel setzt eine Bezugnahme auf öffentliche sowie private Belange voraus.

Die Durchführung der Sanierung des Kennedy-Viertels richtete sich nach den Vorschriften des besonderen Städtebaurechts des Baugesetzbuches (BauGB) und wurde im vereinfachten Verfahren nach § 142 Absatz 4 BauGB durchgeführt. Die Abwicklung der Sanierung erfolgte durch die drei beteiligten Wohnungsbauunternehmen sowie durch die Stadt Oldenburg im Hinblick auf die öffentlichen Freiflächen und Einrichtungen.

## 4.1 Privat-investive Maßnahmen

Privat-investive Maßnahmen umfassen alle Investitionen privater Eigentümer (Wohnungsbauunternehmen), das heißt: Sanierung, Modernisierung und Instandhaltung der Wohnungsbestände sowie der Wohnumgebungen.

Die Modernisierungsmaßnahmen der Wohnungsgesellschaften wurden nach Abzug einer Pauschale von 10 Prozent für unterlassene Instandhaltungen zu 50 Prozent der nicht durch andere Fördermittel gedeckten Kosten aus Städtebaufördermitteln gefördert.

Eine Auswahl der durchgeführten Maßnahmen:

- Maßnahmen am Gebäudebestand der GSG Oldenburg Bau- und Wohnungsgesellschaft mbH (GSG)  
**Kennedystraße:** Umgestaltung und Neuanlage der Eingangs- und Außenanlagen, neue Wegeführung und Beleuchtung nebst Entsorgungsinfrastruktur
- Maßnahmen am Gebäudebestand der Raiffeisen-Wohnungsbau Genossenschaft eG (RaiWo)  
**Lilienthalstraße 1, 3, 5, 7, 9 und 11:** Umgestaltung und Neuanlage der Eingangs- und Außenanlagen, neue Wegeführung und Beleuchtung nebst Entsorgungsinfrastruktur
- Maßnahmen am Gebäudebestand der Semmelhaack WBS Achte Vermietungs-GmbH & Co.KG (WBS)  
**Thomas-Dehler-Straße 9 bis 15:** Energetische Sanierung, Fassaden, Dächer, Keller, Modernisierung der Treppenhäuser, Um- und Neugestaltung der Eingangs- und Außenanlagen (Fahrradstellplätze, Gehwege, Beleuchtung)

## 4 Durchführung der Sanierung

Vorher/Nachher Bilder Lilienthalstraße 1, 3, 5, 7, 9 und 11



bis 2005



ab 2006

# 4 Durchführung der Sanierung

Vorher/Nachher Bilder Thomas-Dehler-Straße 9 -15



bis 2009



ab 2009



# 4 Durchführung der Sanierung

Vorher/Nachher Bilder Kennedystraße



bis 2005



ab 2006

# 4 Durchführung der Sanierung

## 4.2 Öffentlich-investive Maßnahmen

Die öffentlich-investiven Maßnahmen umfassen alle baulichen Investitionen in öffentliche Einrichtungen und öffentliche Flächen (Beispiele: Abenteuerspielplatz, öffentliche Grün- und Verkehrsflächen) sowie die von anderen Eigentümern, soweit die dabei neu geschaffenen, umgebauten oder moder-

nisierten Einrichtungen eine öffentliche Aufgabe übernehmen (Beispiele: die Offene Tür als Erweiterungsbau der GSG für den Treffpunkt Gemeinwesenarbeit sowie das Gemeinschaftshaus Süd/Männertreff als Neubau). Im öffentlich-investiven Bereich wurden vor allem städtebauliche Programme von Bund und Ländern im Sinne der Bündelung von Fördermitteln herangezogen. Ein Kostenanteil von bis zu 25 Prozent konnte in Einzelfällen durch den Einsatz von Beschäftigungsprojekten, finanziert aus Arbeitsmarktmitteln, gedeckt werden. Im Fall der Maßnahme Erweiterungsbau Jugendfreizeitstätte Offene Tür beteiligte sich die evangelische Kirchengemeinde Bloherfelde-Eversten als Träger an der Finanzierung. Die am Abenteuerspielplatz sowie am Treffpunkt Gemeinwesenarbeit durchgeführten Maßnahmen wurden nahezu vollständig aus Städtebaumitteln finanziert.

### Konzept Gemeinschaftshaus

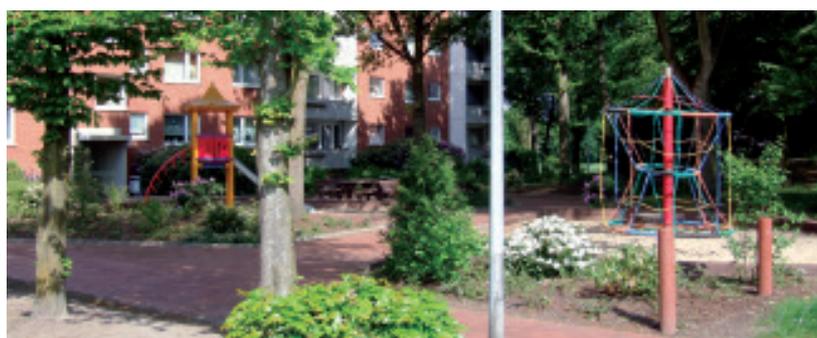
Ein Ergebnis der Weiterentwicklung der sozialen Infrastruktur im Quartier war das ergänzende Konzept eines dezentralen Gemeinschaftshauses an vier Standorten mit lokalen, bedarfsorientierten Angeboten, das vor allem den investiven Teil der Maßnahmen umreißt. Im April 2001 wurde mit Gründung des Bewohnervereins Wir für uns e.V. die Zielsetzung, geeignete Räumlichkeiten für das Gemeinschaftshaus zu finden und Trägerschaft und Leitung der Einrichtungen zu übernehmen, aufgenommen. Dem Wunsch nach Kooperation und Anknüpfen an vorhandene Strukturen und Institutionen wurde deutlich durch die Zusammenarbeit mit dem bestehenden Treffpunkt Gemeinwesenarbeit der Stadt Oldenburg (am nördlichen Rand des Sanierungsgebietes gelegen) Ausdruck verliehen.



Spielplatz Otto-Suhr-Straße

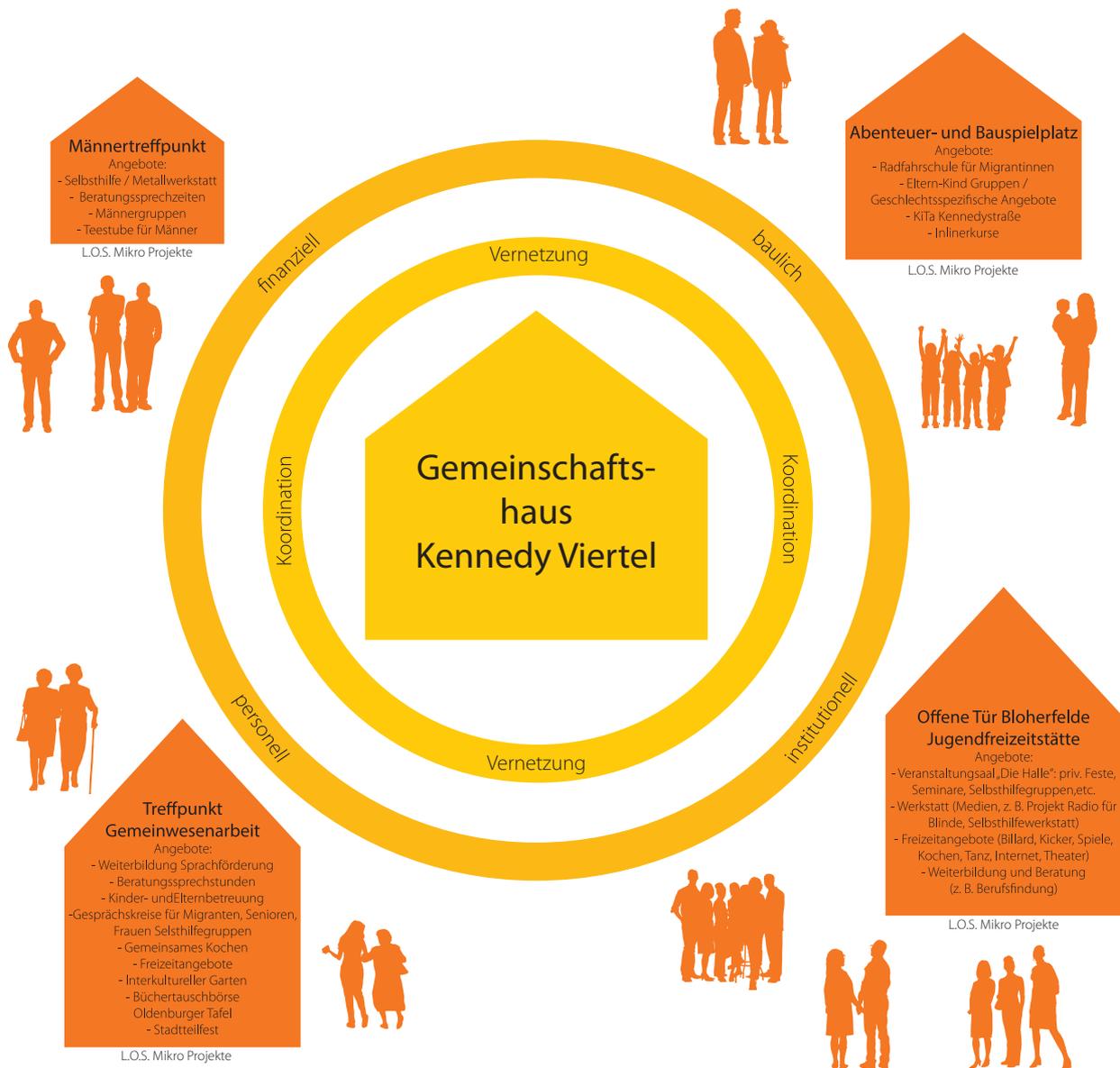


übergeordnete Wegeverbindung



Spielplatz

# 4 Durchführung der Sanierung



## 4 Durchführung der Sanierung



Reitplatz vorher bis 2009



Reitplatz nachher ab 2009



Halle auf dem Abenteuerspielplatz

Die vier Standorte des dezentralen Gemeinschaftshauses umfassen folgende Einrichtungen:

### 1. Standort Abenteuer und Bauspielplatz

Der Abenteuerspielplatz ist eine pädagogisch betreute Einrichtung. Kindern und Jugendlichen wird hier Freiraum in zugleich geschützter Atmosphäre geboten. Durch den Umgang mit Erde, Feuer, Wasser, Luft/Raum sowie mit verschiedenen Materialien und nicht zuletzt durch den Kontakt mit Tieren können grundlegende Erfahrungen gesammelt werden. Auf dem Abenteuerspielplatz gibt es zum Beispiel den Baubereich, wo Hütten gebaut werden oder am Lagerfeuer Stockbrot gebacken wird. In einem weiteren Bereich gibt es einen Ponyhof, auf dem man alles über Pferde erfährt und sogar die Grundlagen des Reitens erlernen kann. Viele weitere tolle Angebote wie der Zaubergarten, eine Wasserbaustelle oder ein Schmiedeplatz bis hin zum Partybus den man für die eigene Geburtstagsfeier mieten kann, bilden ein Freizeitparadies für Kinder. Im Rahmen der Sanierungsarbeiten wurde eine große Mehrzweckhalle des Abenteuerspielplatzes umgebaut und renoviert. Außerdem wurden die Erschließung und die Entwässerung des Reitplatzes hergestellt.

# 4 Durchführung der Sanierung



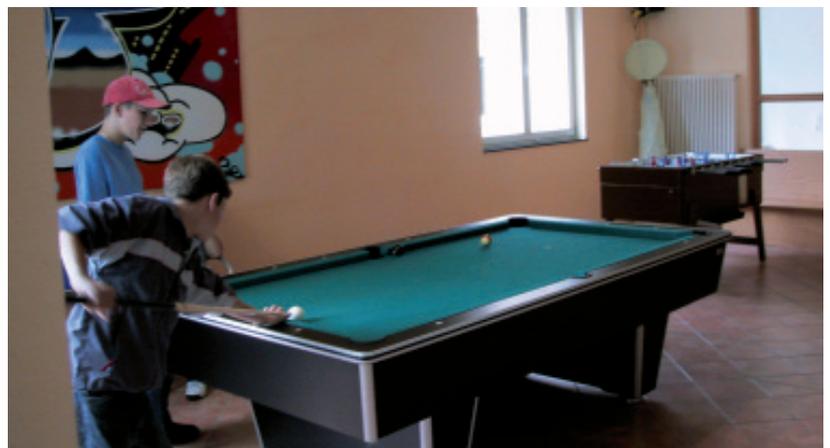
## 2. Standort Offene Tür Bloherfelde

Die Offene Tür Bloherfelde ist eine Freizeitstätte für Jugendliche ab 12 Jahren. Innerhalb der Woche steht den Jungen und Mädchen die Einrichtung von 15 Uhr bis 21.30 Uhr offen. Das Angebot umfasst Theater- und Tanzgruppen, gemeinsames Kochen, Kickern, Basketball spielen und noch viele weitere Freizeitbeschäftigungen. Damit Mädchen sowie Jungen auch mal unter sich sein können, werden spezielle Mädchen- und Jungentage angeboten. Es besteht auch die Möglichkeit eine Hausaufgabenhilfe in Anspruch zu nehmen. Einmal im Monat gibt es den „langen Freitag“. Da können die Jugendlichen bis 23 Uhr in der Offenen Tür miteinander Zeit verbringen.

2003 wurde der Standort der Offenen Tür umgebaut und modernisiert. Zudem wurde ein Multifunktionsraum eingerichtet.



Offene Tür Bloherfelde bis 2009



Offene Tür Bloherfelde ab 2009



Offene Tür Bloherfelde

## 4 Durchführung der Sanierung

### 3. Standort Treffpunkt Gemeinwesenarbeit

2006 wurde der Treffpunkt Gemeinwesenarbeit umgebaut, modernisiert und auch das Café für die Bewohner des Kennedy-Viertels wurde durch Sanierungsmaßnahmen aufgewertet. Im Stadtteil Bloherfelde/Eversten leben viele Menschen unterschiedlicher Herkunft. Ideen, Fähigkeiten und vielfältige Interessen bilden ideale Voraussetzungen zum Austausch. Der Treffpunkt ist ein Angebot der Stadt Oldenburg in dem sich Bewohnerinnen und Bewohner des Stadtteils treffen und kennen lernen.



Treffpunkt Gemeinwesenarbeit



Standort Kennedystraße 59

Hier werden verschiedene Aktivitäten gemeinsam wahrgenommen. Der Treffpunkt ist täglich geöffnet und bietet dem Stadtteil Beratung, Gesprächsangebote und Hilfestellungen an. Bei Fragen und Themen zu allen Lebensbereichen erhalten die Bewohner hier Informationen. Die Gemeinwesenarbeit hat sich zum Ziel gesetzt, die Potenziale der Bevölkerung im Stadtteil zu aktivieren und zu stärken und somit Hilfe zur Selbsthilfe zu ermöglichen. Probleme, Unzufriedenheit, Ideen und Wünsche finden im Treffpunkt immer ein offenes Ohr.

### 4. Standort Kennedystraße 59

2012 wurde auch der vierte Standort des dezentralen Gemeinschaftshauskonzeptes verwirklicht. In einem neu errichteten Gebäude inmitten des Kennedy-Viertels sollte ein Treffpunkt für Männer aus dem Stadtteil Bloherfelde/Eversten entstehen. Durch die Einrichtung einer Fahrradwerkstatt, einer Maßnahme des Job-Centers, konnte dem Wunsch nach handwerklichen Tätigkeiten entsprochen werden. Die Maßnahme richtet sich an Langzeitarbeitslose aus dem Stadtgebiet Oldenburg. Im Gebäude befinden sich des Weiteren ein Büro und ein Besprechungsraum mit Teeküche. Letzterer kann von Nutzergruppen angemietet werden. An diesem Standort werden von der Gemeinwesenarbeit insbesondere Hausaufgaben- und Nachhilfe für alle Jahrgänge angeboten.

### Rund um den Kennedyteich

Im März 2013 wurden die Maßnahmen rund um den Kennedyteich abgeschlossen. Diese Maßnahmen sind als Empfehlungen aus der Freiraumrahmenplanung des Kennedy-Viertels hervorgegangen. Ziel war es das als Aufenthaltsort hochqualitative Gebiet rund um den Kennedyteich weiter als Freizeit- und Erholungsort auszubauen.



## 4 Durchführung der Sanierung

Die Wünsche der Bürger wurden im Rahmen einer Bürgerbeteiligung entgegen genommen. Aus vielen interessanten Anregungen und Ideen ist der Leitgedanke entsprungen, das Gebiet um den Kennedyteich in das Projekt „Oldenburg rollt“ einzubeziehen, dessen Ziel es ist, die bisher wenigen und eher kleinen Flächen für Skater und BMXer in Oldenburg auszubauen. So wurde der bisher gepflasterte Weg, der um den Kennedyteich führt, asphaltiert. Auch die Absicht, das Interesse weiterer Bewohner aus anderen Stadtteilen an diesem schönen Ort zu wecken, war Zweck dieses Vorhabens. Entlang des neuen Weges wurden die vorhandenen Sitzgelegenheiten optimiert, ergänzt und mit mehr Abfallbehältern ausgestattet. Für die Jugendlichen wurde ein windgeschützter Pavillon gebaut, um sich auch bei schlechtem Wetter treffen zu können. Das größte Projekt war die Zugänglichkeit und die Erfahrbarkeit des Wassers herzustellen. Hierfür wurde ein teilweise barrierefreier rund 17 Meter langer Steg am südlichen Ufer installiert. Diese neu entstandenen Aufenthaltsorte erfreuen sich generationenübergreifend wie auch ethnienübergreifend großer Beliebtheit.

### Querungshilfe

Um das Überqueren der Kennedystraße vor allem den Kindern der Kindertagesstätte zu erleichtern und eine bessere Übersichtlichkeit der Straße herzustellen, wurde eine Fahrbahnverengung vor der Kindertagesstätte vorgenommen. Durch den Rückbau der Straße von rund 7 Meter auf 4 Meter Breite über eine Länge von 21 Meter, dem Rückschnitt des Straßenbegleitgrüns und durch die Bildung von Baumtoren die auf die besondere Situation hinweisen, wird heute eine höhere Verkehrssicherheit gewährleistet.



Kennedyteich



Sitzgelegenheit Kennedyteich



Querungshilfen nachher ab 2001

## 4 Durchführung der Sanierung

### Marktplatz Bloherfelde

Plätze sind immer Orte der Begegnung und des Gesprächs – dieser Funktion sollte der Marktplatz Bloherfelde nach der großen Umgestaltung, die durch die Aufnahme in das Programm „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – Soziale Stadt“ ermöglicht wurde, wieder gerecht werden. Im Jahr 2009 wurde für dieses Projekt ein Wettbewerb ausgeschrieben. Gewonnen hat das Hannoveraner Architekturbüro LohausCarl.



Marktplatz Bloherfelde bis 2010



Marktplatz Bloherfelde ab 2012

Die Übersetzung des Wortes „Blohfeld“ als „Feld beim Walde“ wird zum Thema des Platzes. Ein befestigtes Feld mit teilweise großem Baumbestand ist das prägende Gestaltungselement. Es wurde eine einheitliche Pflasterung geschaffen, die für viele Nutzungen geeignet ist. Außerdem sollen angelegte Bauminseln die Atmosphäre auflockern. Am Südrand sind im Übergang zum Grünzug Spielfelder in die Platzfläche integriert, die ein vielfältiges Angebot zum Klettern, Balancieren, Rutschen und Schaukeln bieten. Außerdem wurde eine lange Sitzbank als besonderes Gestaltungselement installiert. Gerade das Nebeneinander der angrenzenden Nutzungen, altersgerechtes Wohnen, dem Treffpunkt Gemeinwesenarbeit, der Wohnnutzung und der temporären Marktnutzung verspricht, diesen Ort zu einem noch lebendigeren Platz werden zu lassen. Die Aufgabe, einen barrierefreien Ort der Begegnung für Jung und Alt zu schaffen, wurde sehr gut gemeistert. Ende 2010 wurde der neue Marktplatz offiziell eröffnet.

### Spielplatz Otto-Suhr-Straße

Auch die Umgestaltung des bestehenden Spielplatzes an der Otto-Suhr-Straße geht aus Empfehlungen der Freiraumrahmenplanung des Kennedy-Viertels hervor. Die Gestaltung des Rahmenprogrammes nimmt Bezug auf die Zusammensetzung der Bevölkerung im Stadtteil Bloherfelde sowie darauf, dass hier vergleichsweise viele Kinder leben. In Zusammenarbeit mit der Gemeinwesenarbeit wurde eine Bürgerbeteiligung vorgeschaltet, die in Form eines Stadtteilstestes durchgeführt wurde. Hier konnten die Kinder kreativ werden und anhand von Basteleien und Modellen ihre Vorstellungen von einem neuen Spielplatz zeigen. Aus diesen Informationen wurde dann ein Spielplatzkonzept erstellt. Heute steht den Kindern ein breit gefächertes Spielangebot, wie zum Beispiel eine Seilbahn, zur Verfügung.

## 4 Durchführung der Sanierung

Die Ergänzung der Sitzmöglichkeiten bietet für die begleitenden Eltern von Kleinkindern die Möglichkeit sich entspannt auszutauschen. Die Begrünung des Spielplatzes wurde im Rahmen des „Tag des Baumes“ begangen. An diesem Tag hat die Stadt Oldenburg alle Bürger, vor allem Kinder dazu eingeladen, gemeinsam den Spielplatz zu bepflanzen.

### Thomas-Dehler-Platz

Der Stadt Oldenburg war es eine besondere Freude den Thomas-Dehler-Platz umgestalten zu können, da der Platz für diesen Teil des Sanierungsgebietes eine wichtige Aufgabe erfüllt. Im direkten Umfeld leben relativ viele Menschen unterschiedlichster Nationalitäten auf engem Raum. Private Gärten stehen den Menschen in unmittelbarer Nähe ihrer Wohnung nicht zur Verfügung. Umso wichtiger ist der öffentliche Freiraum, der Angebote zur Erholung und Freizeitgestaltung vorhalten sollte. Die Gestaltung des Platzes war nicht mehr zeitgemäß. Durch die Sanierung konnte der sehr schlechte bauliche Zustand beseitigt werden. Vormalig prägten abgebrochene Beeteinfassungen, Pflanzflächen in desolatem Zustand den Platz und durch eine nicht mehr funktionstüchtige Entwässerung entstanden große Pfützen. Die den Platz überspannende Pergola sorgte für viele dunkle Ecken, die nicht zum Aufenthalt einluden.

Heute präsentiert sich der Platz in freundlichen Farben, ist hell und mit modernen Elementen ausgestattet. Die Pflasterung wurde erneuert, die Beleuchtung verbessert, es gibt neue Bänke und Tische sowie eine Fläche zum Boule spielen. Insbesondere von Kindern und Jugendlichen wird der Platz vermehrt genutzt.



Spielplatz Otto-Suhr-Straße



Thomas Dehler-Platz

# 4 Durchführung der Sanierung

## 4.3 Nicht-investive Maßnahmen

Nicht-investive Maßnahmen umfassen alle Vorhaben und Planungsziele, die keine baulichen Investitionen sind: Maßnahmen zur weiteren Vorbereitung der Sanierung, der Bürgerbeteiligung und der Öffentlichkeitsarbeit. Beispiele: Quartiersmanagement, Gutachten, nicht objektbezogene Planungen, Sanierungszeitungen sowie alle übrigen Maßnahmen: soziale Projekte, Projekte der Bewohner, das Abfallprojekt

Auszug aus den durchgeführten Mikroprojekten:

- Berufsorientierung für junge Einwanderinnen
- Fahrradschule für Frauen
- Grundbildung für Frauen
- Mütter lernen Deutsch
- Professionalisierung Wir für uns e.V.
- Erfolg durch Eigeninitiative FORINT e.V.
- Existenzgründungsberatung
- Bewerbungstraining
- Lebenshilfe und Beratung
- Stadtteil-Integrationstheater
- Suchtmittelprävention
- Jugendfilmfirma

Die der Vorbereitung der Sanierung und Öffentlichkeitsarbeit dienenden Maßnahmen wurden vollständig aus Städtebaufördermitteln finanziert. Soziale Projekte, z. B. Vorträge und Kurse zur Gesundheitsförderung und Leitung des Bewohner-Vereins, wurden aus Haushaltsmitteln der Stadt grundfinanziert; ergänzende Fördermittel wurden im Rahmen der Jugendhilfe gewährt.

Projekte der Bewohner wurden aus Eigenmitteln des Bewohnervereins Wir für uns e.V. grundfinanziert. Diese Mittel wurden dem Verein von den Wohnungsbaugesellschaften zur Verfügung gestellt. Des Weiteren wurde das über das Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (BMFSFJ) und den Europäischen Sozialfonds (ESF) geförderte, nicht-investive Programm Lokales Kapital für soziale Zwecke (LOS) eingebunden. Mit diesen Fördergeldern konnten jeweils befristet für ein Jahr so genannte Mikroprojekte initiiert werden, um vor Ort soziale und beschäftigungswirksame Potenziale zu entwickeln.

2003 wurde ein lokaler Aktionsplan mit den angestrebten Entwicklungszielen und Handlungsfeldern erstellt: Aktivierung von Selbsthilfepotenzialen, Vernetzung und Professionalisierung lokaler Selbsthilfestrukturen, Entwicklung der Beschäftigungsfähigkeit, Vermittlung von Sprachkompetenz und sozialen Kompetenzen, Förderung der Mitwirkungsmöglichkeiten zur Verbesserung des sozialen Wohnumfeldes. In Beschäftigungs- und Qualifizierungsprojekten wurden Quartieraufgaben wie Instandsetzung, Grünpflege, Abfallberatung umgesetzt; mit Hilfe von Qualifizierung von Bewohnern konnten niedrigschwellige Strukturen der Bürgerbeteiligung weiter ausgebaut werden. Als semiprofessionelle Helfer können sie heute nachbarschaftliche Unterstützung übernehmen. Die Einzelprojekte wurden vor allem in bestehende Stadtteilstrukturen, die Gemeinwesenarbeit, den Bewohnerverein Wir für uns e.V. und die Schulen im Quartier integriert und in ihrer Arbeit vernetzt. Von 2003 bis 2008 wurden im Kennedy-Viertel 46 Mikroprojekte mit insgesamt 380.000 Euro gefördert. Insgesamt hat das Programm LOS mit seiner finanziellen Förderung und der Umsetzung durch die Mikroprojekttäger vor Ort wesentlich zur Verbesserung der Lebenssituation der Menschen im Quartier beigetragen.



# 4 Durchführung der Sanierung



## 4 Durchführung der Sanierung



# 4 Durchführung der Sanierung

## 4.4 Beteiligung

Die Sanierung ist durch eine intensive Öffentlichkeitsbeteiligung begleitet worden. Neben der regionalen Presse und öffentlichen Veranstaltungen sind die Betroffenen während des gesamten Umgestaltungsprozesses informiert und eingehend über den Entwicklungsstand beraten worden. Als Auftaktveranstaltung wurde eine Bürgerversammlung durchgeführt. Diese sollte zur Information für die von der Sanierung Betroffenen dienen und die Planung erörtern. Alle Anwesenden sprachen sich für das Sanierungsvorhaben aus. Zur weiteren Information und Abstimmung wurden regelmäßig öffentliche Sanierungsforen einberufen. Während der ersten zwei Jahre wurde ein Sanierungsbüro in der Kennedystraße eingerichtet, danach stellte der Treffpunkt Gemeinwesenarbeit Ansprechpartner vor Ort für Sanierungsfragen. Außerdem standen den Bürgern die Mitarbeiter der Sanierungsstelle der Stadt Oldenburg für Einzelgespräche jederzeit zur Verfügung.

Mit der Programmaufnahme wurde im Juli 2000 das Quartiersmanagement eingerichtet, das sich aus einem externen Berater sowie jeweils einer Mitarbeiterin der mit der Sanierung befassten Fachdienste des Stadtplanungsamtes und des Jugendamtes der Stadt Oldenburg zusammensetzt. Der Sanierungsbeirat wurde aus zwei Vertretern der Grundstückseigentümer, fünf Vertretern der Mieter, zwei Vertretern der Kirchen, zwei Vertretern des Runden Tisches (davon eine Jugendvertreterin) sowie jeweils einem Vertreter aus dem Bürgerverein und der Umweltwerkstatt GmbH gebildet. Die Träger öffentlicher Belange wurden durch die Stadt Oldenburg im Oktober 1999 über das Sanierungsvorhaben informiert und um eine Stellungnahme gebeten. Alle Trägerinstitutionen gaben ihre Zustimmung. Die kontinuierliche Information der Bürger wurde im August 1999 eingeleitet durch das zweisprachige (deutsch/russisch) Faltblatt

Stadtplanung aktuell der Stadt Oldenburg: Sanierungsgebiet Kennedy-Viertel. Neben einer kurzen Darstellung des Förderprogramms „Soziale Stadt“ und Skizzierung des Quartiers mit seinen derzeitigen Defiziten wurde der Geltungsbereich anhand eines Lageplans genau aufgezeigt sowie die geplanten Vorhaben als erste Verbesserungsvorschläge formuliert. Die Herausgabe einer Sanierungszeitung mit jeweils aktuellen Informationen zum Stand der Umsetzung einzelner Vorhaben sowie Bekanntgabe von Projektangeboten und Berichten über Gemeinschaftsaktivitäten und Projektarbeit im Quartier informierte die Bürger des Viertels zunächst ebenfalls in mehrsprachiger Ausführung (deutsch/russisch/arabisch) über den gesamten Zeitraum der Maßnahmenumsetzung. Neben dieser innerquartierlichen Information berichtete auch die regionale Presse über die Sanierung des Kennedy-Viertels. Der Beteiligungsprozess war durch Informationsveranstaltungen, Workshops, aktivierende Befragungen, Bildung von Arbeitsgruppen zu den jeweiligen Vorhaben sowie Aufnahme von Anregungen und konkreten Wünschen der Bewohner sicherzustellen. Bei Vorhaben, die in besonderem Maße spezielle Nutzergruppen betrafen, beispielsweise Spielplätze, Jugendzentrum, sollten diese gesondert einbezogen werden. Um die Beteiligungschancen der nicht-deutschsprachigen Bürger des Viertels sicherzustellen, sollte sprachliche Unterstützung angeboten werden. Die Bereitschaft zu Eigenarbeit sollte durch fachliche Betreuung im Rahmen von Beschäftigungs- und Qualifizierungsmaßnahmen gestützt und somit sichergestellt werden. Anders als bei der Beteiligung an Planungen, die mit dem Ende der Sanierung abgeschlossen sind, konnten dabei Strukturen mit länger anhaltender sozialer Wirkung geschaffen werden. Sich selbst tragende Organisationen (Selbsthilfegruppen, Initiativen, Vereine und so weiter) sollten mit dem Ziel des Aufbaus stabiler sozialer Netze und der Aktivierung von Selbsthilfepotenzialen gefördert und unterstützt werden.

# 4 Durchführung der Sanierung

## Im Kennedy-Viertel reden Mieter ein Wörtchen mit Sanierungsbeirat hat zahlreiche Aufgaben

kf Oldenburg. Verbesserung der Wohnverhältnisse, Schaffung und Sicherung der Beschäftigung im Viertel, Verbesserung der sozialen Infrastruktur – das sind nur einige der Ziele, die die Planung des Sanierungsgebiets Kennedy-Viertel verfolgt. Nachdem das Land eine finanzielle Förderung für das mehrjährige Projekt zugesagt hat und im vergangenen November die förmliche Festsetzung des Sanierungsgebiets festgelegt worden ist (die swz berichtete), hat sich der Rat nun auch auf die Zusammensetzung und die Statuten des Sanierungsbeirats geeinigt.

Diese Gruppe soll sich mit allen Angelegenheiten, die das Sanierungsgebiet mittel- oder unmittelbar betreffen, befassen, vor allem durch Planungen, Vorschläge und Maßnahmen. Zudem soll sie Empfehlungen aussprechen können, die anschließend in den zuständigen Ausschüssen und im Rat behandelt werden. Durch diesen Beirat könne eine „effektive Zusammenarbeit mit den Betroffenen“ erreicht werden, heißt es in der Verwaltung, die auf positive Erfahrungen mit solchen

Gruppen in den bisherigen Sanierungsgebieten verweist.

Nach einstimmiger Meinung des Rats werden dem Beirat zwei Vertreter der Grundeigentümer, fünf Vertreter der Mieter (unter Berücksichtigung von ethnischer/kultureller Zugehörigkeit), zwei Vertreter der Kirchen, zwei Vertreter (darunter ein Jugendlicher) des „Runden Tisches“ sowie je ein Vertreter des Bürgervereins und der Umweltwerkstatt angehören.

Nach manchem Kompetenzgerangel im Vorfeld der Entscheidungen sind die Fraktionen nun froh über die Festlegung. „Es geht auch um Geld“, so Berndt Zabel (Grüne). „Die zehnmal eine Million in den nächsten zehn Jahren sollten nicht nur für die Bausubstanz da sein.“ Heike Bockmann (SPD) verwies zwar darauf, dass mit der Sanierung „die Bausünden der 60er/70er Jahre, die das Kennedy-Viertel zu einem Glascherbenviertel gemacht haben“, behoben werden können. Zugleich habe das Projekt auch eine soziale Aufgabe: „Dafür müssen alle Gremien zusammen arbeiten.“

4. April 2000

## Kennedy-Viertel soll offen sein für jeden Bürger

Wohnentwicklungsplan für Sanierungsgebiet

kf Oldenburg. Sanierungsgebiet Kennedy-Viertel – das bedeutet nicht nur Veränderung und Verbesserung der Bausubstanz, das bedeutet auch ein Aufwerten der Wohnqualität in dem Hochhaus-Quartier. Darum wurde dem Bauausschuss jetzt ein dreiteiliges, von der Verwaltung zusammen mit den Wohnungsgesellschaften erstelltes Konzept für die Entwicklung des Wohnsektors vorgestellt, das dieses Gremium einstimmig guthieß. Sollte der Rat genauso entscheiden, ist dieses Konzept bindend.

Die wohnungspolitischen Leitlinien gehen davon aus, dass das Kennedy-Viertel auch in Zukunft vor allem die bereits heute dort lebenden Bevölkerungsgruppen aufnehmen muss. Mithin sei die Sanierung auf ihre Bedürfnisse „zuzuschneiden“, insbesondere müsse die weitere Verfügbarkeit sozial gebundenen Wohnraums gesichert sein. Gleichzeitig soll die zunehmende einseitige Zusammensetzung der Anwohnerschaft, die das Quartier zu einem sozialen Brennpunkt mache, aufgebrochen werden. Das bedeutet, dass das Viertel auch

für andere Bevölkerungsgruppen attraktiv zu gestalten.

Die Richtlinie für die Förderung der Modernisierung und Instandsetzung geht auf diese Vorgabe ein, der Einsatz von Städtebaufördermitteln soll das wohnungspolitische Ziel umsetzen. Im Kennedy-Viertel sollen dabei vor allem für Teilmodernisierungs- und andere kleine Maßnahmen Zuschüsse eingeholt werden, daneben für so genannte Vollmodernisierungen. Diese Abweichung vom „Standardmodus der Modernisierungsförderung“ des Landes, das im Prinzip nur Vollmodernisierungen bezuschusst, ist möglich, weil sie sich an ähnlichen Regelungen im Programm „Soziale Stadt“ orientiert.

Schließlich beinhaltet das Konzept noch einen Beschluss zur Freistellung des Gebiets von den Bindungen des Sozialen Wohnungbaus auf fünf Jahre. Auch mit Hilfe dieser Maßnahme soll eine stärkere „soziale Differenzierung“ der Anwohner-Zusammensetzung erreicht werden. Nicht nur B-Schein-Berechtigte sollen ins Kennedy-Viertel ziehen können.

21. Januar 2002

## Dicke Finanzspritze fürs Kennedyviertel

SOZIALE STADT Aus dem Topf der Bundesregierung gehen weitere 138 000 Euro nach Bloherfelde

Mit dem Geld sollen Grünflächen und Spielplätze saniert werden. Auch das Gemeinschaftshaus wird gefördert.

**BLOHERFELDE/TH** – In Bloherfelde kann es rund um das Kennedyviertel weiter aufwärts gehen: Die Bundesregierung gewährt für dieses Jahr 138 000 Euro, mit denen die Stadtpolier das Viertel weiter sanieren können. Das Geld stammt aus dem Programm „Soziale Stadt“.

Bereits seit 1999 fließen Bundesmittel in das Kennedyviertel, mittlerweile 800 000 Euro. Mit diesem Geld hat bereits der Abenteuer- und Bauspielplatz eine neue große Halle bekommen, auch die Jugendfreizeitanlage der Kirchengemeinde Ebensten „OT“ wurde schon vollständig renoviert und ausgebaut. Sie wird ebenso wie die große Werkstatt nach Absprache von Bloherfelder Vereinen für verschiedene Veranstaltungen genutzt.

„Das Geld ist eine wichtige Finanzspritze für das Viertel“,

heut sich die SPD-Bundestagsabgeordnete Gesine Mulhaupt. „Denn hier besaßen noch Defizite – etwa im Be-

„Die Stadt Oldenburg kann nicht alles alleine wuppen“  
GESINE MULHAUPT

nreich der Wohnungsanmietung und der Betreuung für sozial schwache Familien –, die die Stadt Oldenburg finan-

ziell nicht alleine wuppen kann.“ Wichtig sei jetzt, das Geld punktgenau dort einzusetzen, wo es wirklich gebraucht werde.

Laut Stadtsprecher Jürgen Krogmann gibt es eine Prioritätenliste für den Einsatz der Bundesmittel. „Investiert werden soll vor allem in Grünflächen, die Außenraumgestaltung und die Spielplätze.“ Zudem ist eine Förderung des Gemeinschaftshauses geplant, auch soziale Dienste, wie etwa die Hausaufgabenhilfe, sollen Unterstützung erhalten.

„Sicherlich kann man mit den Zuschüssen aus dem Bundesprogramm nicht alle Probleme lösen, die in sozialen Brennpunkten wie dem Kennedyviertel entstehen“, betont Mulhaupt. Die Umsetzung des Regierungsprogramms „Soziale Stadt“ sei aber ein wichtiger Anstoß gemeinsam mit den Bewohnern und mit Einbindung anderer sozialpolitischer Maßnahmen einer Abwärtsentwicklung und sozialen Polarisierung in schwierigen Stadtteilen wie dem Kennedyviertel dauerhaft entgegenzuwirken.

21. Oktober 2004

# 4 Durchführung der Sanierung

Artikel aus Nordwest-Zeitung, Oldenburg  
ausgenommen „Wir im Kennedy Viertel“

## Kleine Projekte sollen Integration verbessern

### KENNEDYVIERTEL 100 000 Euro verteilt

**OLDENBURG/RD** – Um soziale und beschäftigungswirksame Vorhaben im Kennedyviertel auf den Weg zu bringen, erhält die Stadt 100 000 Euro aus dem vom Europäischen Sozialfonds geförderten Programm „Lokales Kapital für soziale Zwecke“ (LOS). Das Geld, das – so sehen es die Förderrichtlinien vor – bis Ende Juni ausgegeben werden muss, wird zu gleichen Teilen auf zehn so genannte Mikroprojekte verteilt. Der Förderzeitraum könne aber auf Antrag bis maximal 2006 verlängert werden, sagte Sozialdezernentin Maria Niggemann gestern bei der Vorstellung des Programms.

Träger der einzelnen Angebote sind die VHS, die Diakonie, der TuS Bloherfelde, eine Studentinnengruppe der Uni-

versität, der Sender Oldenburg eins, die Umweltwerkstatt und der Bewohnerverein des Kennedyviertels. Die zur Verbesserung der sozialen und beruflichen Integration gedachten Vorhaben richten sich insbesondere an Ausländer und Aussiedler. So gibt es z.B. einen Deutschkurs für Mütter aus Migrantenfamilien und einen Kurs zur Berufsorientierung für Hauptschülerinnen. In einem anderen Kurs lernen ausländische Frauen das Fahrradfahren. Überdies werden Sozialhilfempfänger geschult, um den im Viertel eingesetzten Abfallmanager zu unterstützen.

Für die Koordinierung und Betreuung der Projekte ist Cordula Breitenfeldt, Leiterin der Gemeinwesenarbeit Bloherfelde/Eversten, zuständig.

18. Februar 2004

## Befragung im Kennedyviertel

In Oldenburg. Der Abfallwirtschaftsbetrieb lässt ab Mittwoch, 1. Dezember, Bewohner des Kennedyviertels zum Thema Abfallentsorgung befragen. Zwei Interviewerinnen, die neben der deutschen auch die türkische bzw. kurdische und russische Sprache beherrschen, gehen von Wohnung zu Wohnung und erkundigen sich nach dem Entsorgungsverhalten der Bewohner. Zudem werden mehrsprachige Infozettel zur Abfallsortierung verteilt und Verbesserungsvorschläge aufgenommen. Die Aktion soll dazu dienen, ein neues Müllkonzept für das Viertel zu erarbeiten.

27. November 1999

## Sitzung des Kennedy-Beirates

In Oldenburg. Die Sanierung des Kennedyviertels nimmt konkrete Formen an. Die erste öffentliche Sitzung des Sanierungsbeirates findet am Montag, 27. November, ab 20 Uhr im Treffpunkt Gemeinwesenarbeit, Bloherfelder Str. 173, statt. Der Beirat soll „Empfehlungen aussprechen zu allen wesentlichen Angelegenheiten, die in Zusammenhang mit der Sanierung stehen und im Rat und seinen Ausschüssen behandelt werden“. Die Verwaltung hat auch ein Sanierungsbüro eingerichtet.

25. November 2000

**Wir im KENNEDY Viertel**  
Sanierungszustellung

**Mehr Platz für ungenutzte Flächen**  
Erweiterungsbauprojekt

**Neue Terrassengärten an der Kennedystraße**

**Einsparung der Energiekosten und besseres Wohnklima**  
Weitere umfangreiche Sanierungen durch die Stadt Oldenburg und die WBS

**Aufbau und Verbesserung der Wohnqualität**  
Sanierungsarbeiten in der Thomas-Dehler-Straße ab Frühjahr 2008

## 4 Durchführung der Sanierung



# 4 Durchführung der Sanierung



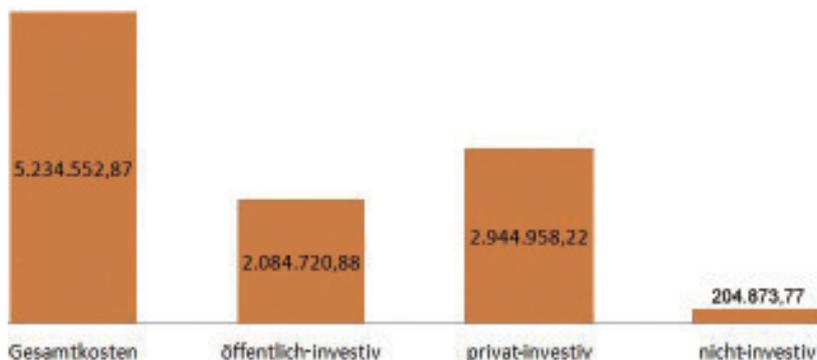




# 5 Kosten und Finanzierung

## 5 Kosten und Finanzierung

Für Durchführung und Abschluss der Sanierungsmaßnahmen wurde ein Zeitraum von mindestens zehn Jahren angenommen. Dieser Zeitraum ergab sich unter anderem dadurch, dass für die Miethaushalte der zu sanierenden Wohnhäuser adäquate Wohnungsangebote vorhanden sein sollten. Ein weiterer Aspekt war die gerade im sozialen Bereich angestrebte prozesshafte Weiterentwicklung des Quartiers. Es wurde davon ausgegangen, dass aufgrund der bereits bestehenden Gemeinwesenarbeit mit einer aktiven Beteiligung der Betroffenen gerechnet werden konnte. Dieser Bürgerbeteiligung sollte ein gewisser Zeitraum eingeräumt werden um sich zu einer effektiven und langfristigen tragfähigen Entwicklung etablieren zu können. Unter Zugrundelegen der Städtebauförderungsrichtlinien wurde bei einem Fördersatz für Wohnungsmodernisierung und Instandsetzung von 50 Prozent und für öffentliche Maßnahmen von 100 Prozent mit dem Einsatz von öffentlichen Mitteln in Höhe von 5,34 Millionen Euro gerechnet. Von diesem Betrag waren von der Stadt Oldenburg ein Drittel, entsprechend 1,78 Millionen Euro, bereitzustellen.



Aufteilung der Kosten Stand 31. Dezember 2014

Die Finanzierung der Sanierung unterteilt sich wie folgt:

nicht-investive Maßnahmen:

- Finanzierung aus Städtebaufördermitteln

öffentlich-investive Maßnahmen:

- Finanzierung überwiegend aus Städtebaufördermitteln mit Deckung eines Kostenanteils von jeweils 25 Prozent durch Einsatz von Beschäftigungsprojekten, finanziert aus Arbeitsmarktmitteln

privat-investive Maßnahmen:

- Finanzierung zu 50 Prozent der nicht durch andere Fördermittel gedeckten Kosten durch Städtebaufördermittel, Vollmodernisierungen aus Wohnungsbaufördermitteln

Die angesetzten Kosten ergaben sich aus:

- Kostenschätzungen für Modernisierungen und Instandsetzungen (privat-investive Maßnahmen),
- Kosten für Umbaumaßnahmen am Abenteuerspielplatz, Kosten für Quartiersmanagement, Gutachten und so weiter und
- Personal- und Sachkostenansätzen
- für mehrere Jahre (Sozial- und Bewohnerprojekte)

In die Finanzierung der Gesamtmaßnahme waren eingestellt:

- Städtebaufördermittel,
- Haushaltsmittel, welche die Stadt zusätzlich zu den Städtebaufördermitteln für das Sanierungsgebiet vorgesehen hatte,
- Eigenmittel der Eigentümer und
- sonstige Fördermittel, zusammengesetzt aus Arbeitsmarktmitteln, Förderungen im Rahmen der EU, Sonderförderungen des Landes und Wohnungsbaufördermitteln.

# 5 Kosten und Finanzierung

Die Maßnahmen wurden durch folgende Institutionen gefördert:

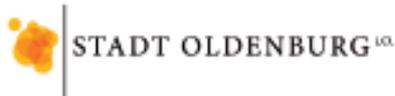


aufgrund eines Beschlusses  
des Deutschen Bundestages



Niedersächsisches Ministerium  
für Soziales, Frauen, Familie,  
Gesundheit und Integration

EVANGELISCH-LUTHERISCHE  
GESAMTKIRCHENGEMEINDE  
EVERSTEN



**SEMELHAACK**

Wohnungsbaugesellschaft mbH



Raiffeisen-Wohnungsbaugenossenschaft eG

2014 konnten die Sanierungsmaßnahmen abgeschlossen werden. Ein Großteil der angestrebten Verbesserungen wurde bis zu diesem Zeitpunkt umgesetzt. Die beantragten Städtebaufördermittel wurden fast komplett abgerufen.

# 5 Kosten und Finanzierung

## Ausgaben Kennedy-Viertel 2000 bis 2014

Die Ausgaben für die Sanierungsmaßnahmen des Kennedy-Viertels von 2000 bis zum Sanierungsabschluss im Jahr 2014 lassen sich wie folgt aufteilen:

Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen, Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung, Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen/sonstige Ordnungsmaßnahmen und nach Ausgaben für sonstige Maßnahmen/Abwicklung der Sanierung.

Maßnahme	Geschätzte Kosten in €	Städtebauförderung in €	Ausgaben bis 31.12.2014 in €
<b>A. nicht-investiv (~5%)</b>	1.486.155	255.155	<b>204.873,77</b>
1. Quartiersmanagement (QM)	102.500	102.500	101.292,82
2. Planung/Gutachten	76.500	76.500	50.339,75
3. soziale Projekte	776.000		
4. Bewohnerprojekt	330.000		
5. Abfallprojekt	125.000		
6. öffentliche Arbeit/Sonstiges	76.155	76.155	53.241,20
<b>B. öffentlich-investiv (~ 35 %)</b>	2.661.868	1.880.000	<b>2.084.720,88</b>
1. Gemeinschaftshaus			
a) Abenteuerspielplatz	250.370	169.000	245.540,41
b) Offene Tür	826.666	465.000	485.896,00
c) GWA Anbau	186.666	140.000	177.908,24
d) Haus Süd	250.666	188.000	282.636,41
2. Grünflächen/Spielplätze 3. Verkehrsflächen	1.147.500	918.000	892.739,82
<b>C. privat-investiv (~ 60 %)</b>	9.992.518	3.202.732	<b>2.944.958,22</b>
<b>Summen</b>	<b>14.140.541</b>	<b>5.339.973,91</b>	<b>5.234.552,87</b>

Städte bestehen nicht aus  
Häusern und Straßen,  
sondern aus Menschen  
und ihren Hoffnungen.

Augustinus, Bischof von Hippo Regius, christlicher Kirchenvater  
13. November 354 bis 28. August 430, Algerien

6 Resümee

## 6 Resümee

Die Herausforderung bei der Umsetzung des Programms „Soziale Stadt“ bestand insbesondere darin, die Balance zu finden zwischen Maßnahmen, die zu raschen und sichtbaren Ergebnissen führen und langfristigen Veränderungen althergebrachter Strukturen. Dass diese Balance im Kennedy-Viertel gefunden wurde, ist deutlich an den Resultaten abzulesen.

Die in den vorbereitenden Untersuchungen festgestellten Erneuerungsbedarfe und die daraus abgeleiteten Leitziele wurden erfüllt: Eine Steigerung der Attraktivität des Kennedy-Viertels sowohl als Wohngebiet als auch dessen Einbindung in den Stadtteil Bloherfelde ist gelungen, das Stadtteil-Image wurde aufgewertet. Die Aufenthaltsqualität im Straßenraum, Wegesystem, Platzbereichen sowie im unmittelbaren Wohnumfeld wurde maßgeblich verbessert. Die zahlreichen privaten Sanierungsmaßnahmen haben ebenfalls zur Aufwertung des Stadtteils und damit des Stadtbildes beigetragen. Instandsetzungen und Modernisierungen der Bausubstanz und die Neugestaltung von Wohnumgebungen dokumentieren eindrucksvoll den Erfolg der Sanierung. Durch gezielte einzelne Maßnahmen wie Anpassung von Wohnungen auf zeitgemäße Ansprüche, Modernisierung der sanitären Einrichtungen, energetische Sanierung sowie Balkonausbauten und Anlage von Mietergärten wurde die Wohnqualität in vielen Gebäuden verbessert. Sanierungsbedürftige Gebäude wurden damit in attraktive Wohnungen mit dauerhafter Vermarktungsfähigkeit umgestaltet. Im Sinne einer ganzheitlichen Aufwertungsstrategie konnte die Sanierungsmaßnahme Kennedy-Viertel hervorragend umgesetzt werden. Die Abwärtsspirale aus – sich gegenseitig verstärkenden – städtebaulichen, wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Problemen wurde hier erfolgreich aufgehoben und damit einer drohenden Stigmatisierung entgegengewirkt.

Neben den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen wurde die soziale und kulturelle Struktur des Stadtteils wesentlich verbessert:

Kinder und Jugendliche finden deutlich mehr betreute Freizeitangebote. Ebenfalls werden eine Vielzahl an geschlechtsspezifischen Aktivitäten für Frauen und Männer generationsübergreifend angeboten. Nachbarschaftlichen und familiären Strukturen wird mit der Nutzbarkeit des Multifunktionsraumes und der Um- und Neugestaltung der Wohnumgebungen neuer Raum gegeben. Durch die Einrichtung beziehungsweise die Erweiterung des Gemeinschaftshauses mit seinen vier Standorten und den vielfältigen Angeboten wurde eine entscheidende Voraussetzung für eine stärkere Beteiligung der Bewohner an den Nachbarschaftsaktivitäten geschaffen. Selbständigkeit und Selbsthilfepotenziale wurden aktiviert, das Bewusstsein dafür, Verantwortung für das persönliche, soziale und wohnliche Umfeld zu übernehmen, geschärft. Durch konkrete Weiterbildungs- und Qualifizierungsmaßnahmen konnten Einzelfälle am Arbeitsmarkt neu Fuß fassen. Die Verzahnung unterschiedlicher Politik- und Handlungsfelder konnte im Rahmen der Sanierungsmaßnahme erfolgreich umgesetzt und in die städtische Praxis verankert werden.

Innerhalb der Verwaltung wurden innovative und leistungsfähige ressortübergreifende Organisationsstrukturen aufgebaut, um die Mittel aus den unterschiedlichen Förderbereichen zielgerichtet einsetzen zu können. Durch Mittelbündelung mit nicht-investiven Maßnahmepaketen, orientiert an realem Bedarf und mit Entscheidungsbeteiligung, konnten maßgeschneiderte Lösungen entwickelt werden. Insbesondere die Durchführung von Mikroprojekten als Mehrzielprojekte mit Synergieeffekten im Rahmen des nur in Verbindung mit „Soziale Stadt“ gebieten durchführbaren Programms LOS hat gezeigt, welche Potenziale geweckt

## 6 Resümee

werden können, wenn für die Menschen im Stadtteil die notwendigen Bedingungen geschaffen und die sozialen Realitäten berücksichtigt werden. Die Verbesserung der Lebensbedingungen der Menschen im Quartier führt zu einer gesteigerten Zufriedenheit, einer stärkeren Identifikation mit dem Viertel, und ermöglicht einen wertschätzenden Umgang miteinander – generationen-, geschlechter- und nationalitätenübergreifend.

Buntheit, Vielfalt, Potenziale kennzeichnen heute den sozial durchmischten Stadtteil Bloherfelde.

„(...) Längst sind noch nicht alle Probleme des Kennedy-Viertels gelöst. Und wahrscheinlich wird es noch einige Zeit dauern, bis sich wirklich alle Bewohner mit ihrem Quartier identifizieren und sich aktiv für ein schöneres Umfeld und eine noch bessere Nachbarschaft einsetzen werden. Doch die Aktivitäten seit 1999 stimmen hoffnungsvoll – und können sich sehen lassen. Das Ziel für die Zukunft ist klar: Die Kinder, die heute im Viertel wohnen, sollen eines Tages mit Stolz sagen können: Ich komme aus dem Kennedy-Viertel – aus einem der buntesten Viertel der Stadt.“ (GSG-Magazin 2/2002, Siedlungsgeschichten)

Damit die Sanierung des Quartiers nachhaltig wirken kann, müssen Projekte über den Interventionszeitraum der Sanierung hinaus wirksam und die Einrichtungen und Angebote dauerhaft verfügbar sein. Es liegt nun in der Hand der Stadt, Konzepte für eine Erhaltung des Programmansatzes weiterzuverfolgen und die Fortführung der über die Jahre gewachsenen Strukturen nachhaltig zu etablieren. Auch wenn mehrjähriges Lernen in der Projektarbeit dazu führen kann, dass ehrenamtliches Engagement einen Teil der professionellen Arbeit ersetzt, wird sich der Programmserfolg allein auf ehren-

amtlicher Basis und sich selbst tragender Strukturen nicht forttragen lassen. Es bedarf zukunftsweisender finanzieller und struktureller Rahmenbedingungen auf kommunaler beziehungsweise auf Landesebene für eine langfristige Sicherung der Ergebnisse.

Da eine Stadt immer ein Ort des Zusammenlebens von Menschen ist, von Menschen mit ihren Hoffnungen, Wünschen und Bedürfnissen, wird städtischer Wandel in großem Maße von diesen bestimmt.

Zumindest sollte städtischer Wandel in großem Maße von diesen bestimmt werden. Das Kennedy-Viertel stellt heute ein gutes Beispiel dafür dar.

Programmaufnahme 1999  
Programmabschluss/  
Abschluss der Sanierung 2014

Zahlen und Fakten:

Größe des Sanierungsgebietes rund

- 36 Hektar
- 25 Hektar Baufläche
- 11 Hektar Park- und Teichfläche

Art des Sanierungsverfahrens:  
vereinfachtes Verfahren

Beschluss zur Durchführung Vorbereitende  
Untersuchungen  
Ratsbeschluss am 21. September 1999  
Bekanntgabe am 29. September 1999

Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes  
im Oktober 1999

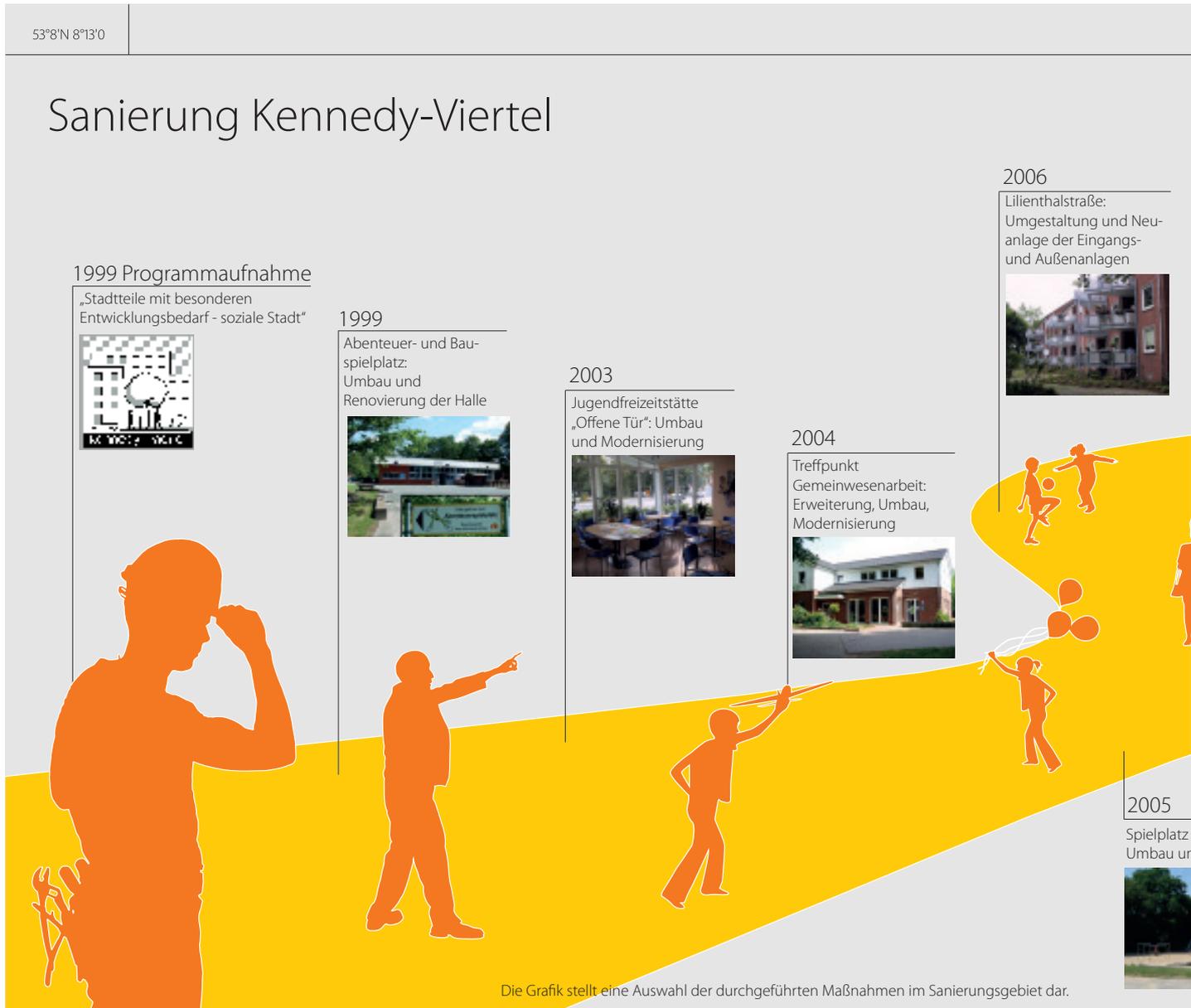
Sanierungssatzung Verabschiedung und  
Rechtsverbindlichkeit November 1999

Bericht über die Ergebnisse der Vorbereitenden  
Untersuchungen November 1999

Freiraum-Rahmenplanung November 2001  
Beschluss Rahmenkonzept: Juni 2003

Weitergehende Informationen:  
[www.oldenburg.de/kennedy-viertel](http://www.oldenburg.de/kennedy-viertel)

# 6 Resümee



# 6 Resümee

WWW.OLDENBURG.DE

2008

Thomas-Dehler-Spielplatz:  
Umgestaltung



2010

Kennedystr. 8-10:  
Umbau und Sanierung



2012

Thomas-Dehler-Platz:  
Neu- und  
Umgestaltung



2014

Fahrradwerkstatt:  
Neubau



2014

Ende Sanierung  
Abschlussfest  
19.9.2014



2013

Unterstand am  
Kennedyteich



2011

Marktplatz:  
Neu- und Umgestaltung



2009

Thomas-Dehler-Str.:  
energetische  
Sanierung



5  
Platz Otto-Suhr-Straße:  
Umbau und Modernisierung



 STADT OLDENBURG

## 6 Resümee



### Großes Fest zum Sanierungsabschluss

Projekt „Soziale Stadt“ nach 15 Jahren beendet – 5,2 Millionen Euro Fördergelder

Das Kennedy-Viertel aufzuwerten und zu stärken, war das Ziel des Projektes. Die Stadt feiert die erfolgreiche Umsetzung.

Bloherfelde Viele haben am Wandel des Kennedy-Viertels mitgearbeitet. Vor 15 Jahren wurde das Quartier in das Bundes-Länder-Programm „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – die soziale Stadt“ aufgenommen. Damit werden die städtebauliche Aufwertung und die Stärkung des gesellschaftlichen Zusammenhalts in benachteiligten Stadt- und Ortsteilen unterstützt. Nun ist das Projekt abgeschlossen. Und das soll am Freitag, 19. September, ab 16 Uhr mit einem Fest auf dem Bloherfelder Marktplatz gefeiert werden. Dabei wird auf die erfolgreichen Sanierungsarbeiten zurückgeblickt.

Ab dem Jahr 2000 wurde in dem Viertel an verschiedenen Stellen gebaut und saniert (siehe Info-Kasten). Ein wichtiger Aspekt dabei waren auch die öffentlichen Grünanlagen, denn private Gärten in unmittelbarer Nähe standen den Bewohnern nicht zur Verfügung. Als Beispiele für die guten Ergebnisse, die mithilfe des Projektes erzielt wurden, nennt die Stadt die Sanierung des Abenteuer- und Bauspielplatzes, der erst kürzlich sein 40-jähriges Bestehen feierte sowie die des Spielplatzes an der Thomas-Dehler-Straße. Dort gibt es nun ein breitgefächertes Spielangebot, zu dem auch eine Seilbahn gehört.

Außerdem wurden weitere kleinere wohnungsnaher Kleinkinderspielplätze modernisiert und gebaut.

Genannt werden auch die Aufwertung der Fuß- und Radwege vom Bloherfelder Markt bis zum Bloherfelder Wasserzug, die Umgestaltung des Bloherfelder Marktplatzes, des Thomas-Dehler-Platzes und auch die Maßnahmen rund um den Kennedyteich. „Mithilfe der Sanierungsgelder war es möglich, diese Umgestaltung vorzunehmen“, sagt Stadtbaurätin Gabriele Nießen. Insgesamt seien von 1999 bis heute rund 5,2 Millionen Euro Städtebaufördermittel eingesetzt. Zu bedenken sei darüber hinaus, dass nach wirtschaftswissenschaftlichen Studien jeder Euro der Städtebauförderung bis zu acht Euro an öffentlichen und privaten Folgeinvestitionen auslösen könne, so Nießen. Die Städtebauförderung setze sich zusammen aus Finanzhilfen des Bundes, die durch Mittel der Länder und Kommunen ergänzt werden.

Zusätzlich wurde das über das Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend sowie den Europäischen Sozialfonds geförderte, nicht investive Programm Lokales Kapital für soziale Zwecke eingebunden. Damit konnten Mikroprojekte angestoßen werden, um vor Ort soziale und beschäftigungswirksame Potenziale zu entwickeln und zu stärken, hieß es. „Das Projekt war auch deshalb so erfolgreich, weil alle von der Sanierung Betroffenen – Bewohner, Hauseigentümer und die Stadt die Bereitschaft mitgebracht haben, zusammenzuarbeiten und sich gemeinsam an der Umgestaltung zu beteiligen“, sagte Nießen.

Die Sanierung wurde kontinuierlich von einem Sanierungsbeirat begleitet. Dieser hat sich in 52 Sitzungen ehrenamtlich für die Neugestaltung des Viertels mit seiner bunten Vielfalt eingesetzt.

4. September 2014 aus Nordwest-Zeitung, Oldenburg



## Staunen über Wandel im Viertel

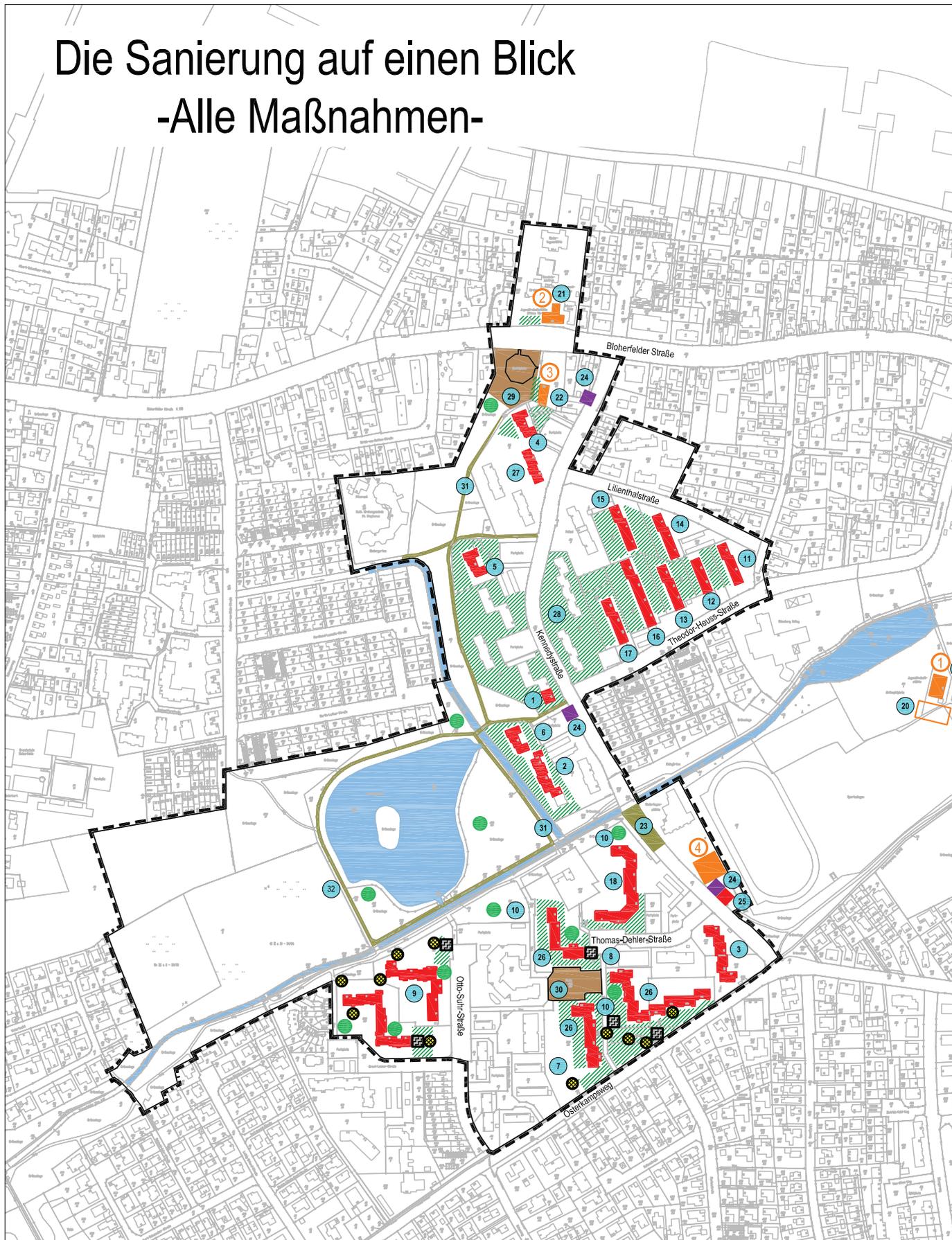
Abschlussfest nach 15 Jahren Sanierung in Bloherfelde

Es war ein Langzeitprojekt: Stadt und Bewohner ließen am Freitag 15 Jahre Sanierungsarbeit im Kennedy-Viertel Revue passieren. Bloherfelde Mit lateinamerikanischen Rhythmen heizte die Sambahschule Eversten den Besuchern des Abschlussfestes anlässlich des Abschlusses der 15 Jahre währenden Sanierungsarbeiten des Kennedy-Viertels am Freitag auf dem Bloherfelder Marktplatz ein. Neben einem Hockey-Platz sorgte der Oldenburger Spielefant für zahlreiche Spielmöglichkeiten für die jüngeren Besucher. Die Johanniter stellten eine Hüpfburg zur Verfügung. Der Treffpunkt Gemeinwesenarbeit und die Jugendfreizeitstätte „Offene Tür“ präsentierten Interessierten ihre Arbeit. Seit 1999 fördern Bund und Stadt die Aufwertung des in den 1960er Jahren erbauten Wohnviertels – insgesamt mit rund 5,2 Millionen Euro. Aufseiten der Verantwortlichen zieht man positive Bilanz: „Unsere Ziele wurden einwandfrei erreicht. Das Viertel wurde deutlich aufgewertet“, sagt Klaus Vogt, Leiter des Sanierungsbeirates. „Dem Viertel ist es gelungen, dass alle an einem Strang ziehen“, lobt Sozialdezernentin Dagmar Sachse in einer Ansprache. Auf dem Plan standen die Instandsetzung der Wohnungen und die Schaffung von Freizeitangeboten. Zudem war es ein Anliegen der Projekturheber, das nachbarschaftliche Miteinander zu stärken. Auf Stelltafeln konnten Besucher des Abschlussfestes auf Fotografien im „Vorher-Nachher-Vergleich“ sehen, wie sich ihr Viertel im Laufe der Jahre verändert hat. Staunend steht auch Anwohnerin Galina Krecker vor den Fotografien. Den Wandel des Kennedy-Viertels erlebt sie vor allem durch ihre Enkel. „Hier wird immer viel veranstaltet. Das ist besonders gut für die Kinder“, sagt sie.



# Die Sanierung auf einen Blick

## -Alle Maßnahmen-



## Legende

-  Geltungsbereich Sanierungsgebiet Kennedy-Viertel
-  private Modernisierung/ Umnutzung bzw. Errichtung
-  Umgestaltung von Außenanlagen (an Gebäuden)
-  Entwicklung von Quartiersplätzen
-  Erschließungsmaßnahmen: Straßenrückbau und Wege
-  Erschließungsmaßnahmen; Um- und Neugestaltung von Spielplätzen und Grünflächen
-  Aufstellung von Schaukästen
-  Modernisierung/ Umnutzung/ Erweiterung bzw. Errichtung von Gemeinbedarfseinrichtungen
-  1 Abenteuer- und Bauspielplatz
-  2 Jugendfreizeitstätte Offene Tür
-  3 Treffpunkt Gemeinwesenarbeit
-  4 4. Standort Gemeinschaftshaus (in Planung)



## Einzelne Maßnahmen

- 1 Modernisierung Kennedystraße 36
- 2 Modernisierung Kennedystraße 40-44
- 3 Modernisierung Kennedystraße 60-62 und Osterkampsweg 114-116
- 4 Modernisierung Kennedystraße 6
- 5 Modernisierung Kennedystraße 20
- 6 Modernisierung Kennedystraße 38
- 7 Gehwegbeleuchtung 
- 8 Müllplatzgestaltung 
- 9 Modernisierung Otto- Suhr- Straße 13-21
- 10 Spielplätze
- 11 Modernisierung Theodor- Heuss Straße 80-84
- 12 Modernisierung Theodor- Heuss Straße 86-88
- 13 Modernisierung Theodor- Heuss Straße 90-94
- 14 Modernisierung Lilienthalstraße 1-5
- 15 Modernisierung Lilienthalstraße 7-11
- 16 Modernisierung Theodor- Heuss Straße 96-102
- 17 Modernisierung Theodor- Heuss Straße 104-108
- 18 Modernisierung Kennedystraße 50-58, Thomas-Dehler-Straße 4-6 und Spielplatz
- 19 Gemeinschaftshaus 1 (Abenteuer- und Bauspielplatz)
- 20 Reitpaddock
- 21 Gemeinschaftshaus 2 (Offene Tür)
- 22 Gemeinschaftshaus 3 (Treffpunkt Gemeinwesenarbeit)
- 23 Straßenrückbau Kennedystraße
- 24 Schaukästen
- 25 Kennedystraße 61- Tibetischer Imbiss und Kiosk
- 26 Modernisierung Osterkampsweg 120-132, 134-140, Thomas-Dehler-Straße 9-11
- 27 Modernisierung Kennedystraße 8-10
- 28 Modernisierung Kennedystraße 17-34 (Außenanlagen)
- 29 Marktplatz Bloherfelde
- 30 Thomas-Dehler-Platz (in Planung)
- 31 Fuß- und Radwegeverbindungen
- 32 Neugestaltung rund um den Kennedy-Teich (in Planung)

53°8'N 8°13'O

WWW.OLDENBURG.DE



OLDENBURG

STADTPLANUNGSAMT  
FACHDIENST STÄDTEBAU UND STADTERNEUERUNG  
INDUSTRIESTRASSE 1, 26121 OLDENBURG

Projekt:

SANIERUNGSGEBIET KENNEDY-VIERTEL

geförderte Sanierungsmaßnahmen  
im privaten und öffentlichen Bereich

Datensituation:	Az.:	Blatt:	Maßstab 1: 5000	Datum:
Bearbeitet:	Da,	Datum:	11/10	Geprüft:
Gezeichnet:	Ky,	Datum:	12/14	Genehmigt:

FD 104 FACHDIENST STADTINFORMATION UND GEODATEN

