

**Sanierungsgebiet
Oldenburg
Pferdemarkt
1986 - 2006
Abschlussbericht**

**Sanierungsgebiet
Oldenburg Pferdemarkt
1986-2006**

Abschlussbericht

Inhalt

Vorwort	5
1. Historische und städtebauliche Entwicklung	7
2. Anlass der Sanierung	10
3. Vorbereitung der Sanierung	12
3.1 Vorbereitende Untersuchungen	12
3.2 Programmaufnahme	15
3.3 Abgrenzung des Sanierungsgebietes	15
3.4 Sanierungssatzung	16
3.5 Ziele der Sanierung	16
4. Durchführung der Sanierung	18
4.1 Beteiligung	18
4.2 Sanierungsmaßnahmen	21
4.3 Ordnungsmaßnahmen	21
4.4 Baumaßnahmen	34
4.5 Übersicht über alle durchgeführten Maßnahmen	42
5. Kosten und Finanzierung	44
6. Abschluss der Sanierung	45
6.1 Erhebung von Vorausleistungen	45
6.2 Erhebung der Ausgleichsbeträge	45
7. Zahlen/Daten/Fakten	47
Resümee	48



Vorwort

Die Stadt Oldenburg hat für den Bereich des Pferdemarktes, einem nördlich an die Innenstadt angrenzenden Stadtgebiet, eine städtebauliche Sanierung durchgeführt.

Der Bereich ist 1985 als Sanierungsmaßnahme in das städtebauliche Förderungsprogramm des Landes Niedersachsen aufgenommen worden. Das bedeutete für die Stadt Oldenburg eine finanzielle Unterstützung beim Bau von Straßen, Plätzen, öffentlichen Grünflächen; das bedeutet aber auch für die Eigentümer von Liegenschaften im Sanierungsgebiet eine finanzielle Entlastung bei der Sanierung ihrer Immobilie.

Insgesamt ca. 14,9 Millionen Euro haben der Bund, das Land Niedersachsen und die Stadt Oldenburg in die Sanierung investiert, um bauliche, verkehrliche und gestalterische Missstände zu beseitigen und eine städtebauliche Neukonzeption umzusetzen.

Ohne die finanzielle Beteiligung von Bund und Land sowie einem erheblichen Mittelaufwand der Stadt Oldenburg und auch

ohne das Engagement privater Investoren wäre dieses Ergebnis nicht zu erreichen gewesen. Durch die veränderten Erschließungsanlagen, die Neubebebauung einiger Grundstücke und die Modernisierungen hat sich die Lebens- und Wohnqualität für die Bürgerinnen und Bürger entscheidend verbessert.

Der Abschluss der Stadtsanierung „Pferdemarkt/Johannisviertel“ ist nunmehr nach rund 20 Jahren erreicht.

In der vorliegenden Broschüre wird das Sanierungsgebiet „Pferdemarkt“ dokumentiert und über die durchgeführten Sanierungsmaßnahmen berichtet.

Mein Dank gilt allen, die zur Umsetzung der Sanierung Pferdemarkt ihren Beitrag geleistet haben. Gemeinsam mit Ihnen freue ich mich über einen gelungenen Abschluss der Stadtsanierung.

Dietmar Schütz
Oberbürgermeister

1. Historische und städtebauliche Entwicklung

Lage:

Die ehemalige Residenzstadt des Großherzogtums Oldenburg und heutiges Zentrum der Weser-Ems-Region verdankt ihre lange Tradition als politischer, wirtschaftlicher und kultureller Mittelpunkt Nordwest-Niedersachsens nicht zuletzt ihrer vorteilhaften geographischen Lage.

konnten ("Friesische Heerstraße"). Außerdem hat, ähnlich wie bei Hamburg und Bremen, auch die Lage an der ehemaligen Gezeitengrenze (Seehafen, Stapel- und Umschlagplatz) wichtige stadtbildende Impulse gegeben.



Oldenburg markiert einen seit alters her bedeutenden Hunteübergang zwischen der Delmenhorster und der Oldenburgisch-Ostfriesischen Geest und entstand an einer Stelle, an der die ausgedehnten Moor- und Marschgebiete zwischen Weser und Ems früher am günstigsten passiert werden

Heute ist Oldenburg über die Autobahnen A 28 (Leer-Delmenhorst) und A 29 (Wilhelmshaven-Ahlhorn), die das Stadtgebiet ringförmig umschließen, an das internationale Fernstraßennetz hervorragend angebunden. Regionale Verbindungen werden über zahlreiche auf die Stadt zulaufende

Bundes- und Landesstraßen hergestellt. Die Eisenbahnlinien von Leer nach Bremen sowie von Wilhelmshaven nach Osnabrück schneiden sich in der Stadt und stellen Nah- und Fernverkehrsverbindungen u. a. mit ICE-Zügen her. Seeschiffe können über die Unterweser und Hunte den Oldenburger Hafen erreichen, Binnenschiffe (bis 1350 t) stellen über den Küsten- und den Dortmund-Ems-Kanal die Verbindung mit dem Ruhr- und Rheingebiet sowie mit dem Seehafen Emden her.

Oldenburg ist Oberzentrum und zeichnet sich besonders als Behörden-, Einkaufs- und Hochschulstandort aus und erfreut sich als Wohnstandort großer Beliebtheit.

1898 hatte Oldenburg 25.000 Einwohner. Bis 1925 verdoppelte sich diese Zahl auf 50.000. Im Jahre 1946 überschritt die Einwohnerzahl der Stadt durch Zustrom von 40.000 Heimatvertriebenen aus den deutschen Ostgebieten die Grenze von 100.000, wodurch sie zur Großstadt wurde. Anfang 2006 lebten in Oldenburg nach der Fortschreibung knapp 158.500 Menschen mit Hauptwohnsitz - historischer Höchststand. Oldenburg gehört zu den wenigen noch wachsenden Großstädten in der Bundesrepublik. Laut kleinräumiger Bevölkerungsvorausberechnung des niedersächsischen Landesamtes für Statistik wird Oldenburg im Jahr 2021 annähernd 171.000 Einwohner haben und somit zur drittgrößten Stadt Niedersachsens aufgestiegen sein. Ein Gebiet mit mehr als 1.000.000 Menschen gehört zum weiteren städtischen Einzugsbereich.

Historische Entwicklung des Pferdemarktes

Schon zu Anfang des 15. Jahrhunderts setzt die Siedlungsentwicklung außerhalb der mittelalterlichen Stadt in dem Bereich des Sanierungsgebietes ein. In der Straßengabelung nördlich des heutigen Pferdemarktes wird in Verbindung mit einem Siechenhaus die Gertrudenskapelle gebaut. Dem Hauptfriedhof der Stadt dient sie später als Friedhofskapelle. Als Endpunkt einer städtebaulich geplanten, später nicht weiter verfolgten Achse, wird um 1790 auf dem Friedhof das herzogliche Mausoleum als erstes klassizistisches Gebäude in Oldenburg errichtet.

Vor den Toren der Stadt entsteht westlich der Alexanderstraße eine einfache Siedlung auf einem überschwemmungsfreien, fruchtbaren Geeststreifen mit Ackerland für die Stadtbürger. Eine größere Bautätigkeit setzt nach dem Schleifen der Wälle ab 1790 an den Ausfallstraßen Alexanderstraße, Nadorster Straße und Donnerschweer Straße ein.

Der ausschlaggebende Impuls für die nördliche Stadtentwicklung geht von den militärischen Anlagen aus, die im ersten Drittel des 19. Jahrhunderts auf der Nord- und Westseite des Pferdemarktes gebaut werden. Der den Kasernen vorgelagerte Platz wird mit durch Baumreihen abgegrenzten Teilflächen als Exerzierplatz angelegt (Teilbereich C und D).

Als Folge der Anhäufung militärischer Einrichtungen entsteht Mitte des 19. Jahrhunderts ungeplant entlang alter Feldwege

eine locker bebaute Vorstadtsiedlung, das Johannisviertel. In der Gründerzeit wird die Siedlung durch höhere Bebauung langsam ergänzt.

Ab Beginn des 20. Jahrhunderts siedelt sich Gewerbe im Johannisviertel an, das nach dem Zweiten Weltkrieg jedoch wegen ungünstiger Standortbedingungen immer mehr zurückgeht. An den Rändern des Johannisviertel, vor allem an der Alexanderstraße, lassen sich schon früh Geschäfte und Dienstleistungsbetriebe nieder.

Der Straßengrundriss des Wohngebietes nordöstlich des Pferdemarktes (Milchstraße/Lindenstraße) geht, wie im Johannisviertel, auf alte Flur- und Feldteilungen zurück (Teilbereich B). Ihren Ausgang nimmt die Bebauung von der Donnerschweer Straße (noch vor 1800). Der Wechsel von Erstbebauung zu der größtenteils noch vorhandenen Folgebebauung setzt etwa ab 1840 zu beiden Seiten der Straße ein. Das Wohngebiet verdichtet sich nach und nach seit 1800, verstärkt aber in der späten Gründerzeit. Die Lindenstraße wird verbreitert. Sehr einheitlich in der Bebauung entsteht die Schäferstraße auf dem Gelände des ehemaligen Schäferhofes. Große öffentliche Gebäude werden errichtet, Kasernen, andere Militärbauten und Schulen. Zwischen Donnerschweer Straße und Eisenbahntrasse entsteht wegen der günstigen Lage zum Bahnhof ein Gewerbegebiet.

Das entscheidende Ereignis in der jüngeren Geschichte des Pferdemarktes war im Jahre 1966 die Hochlegung der Eisenbahntrasse Bremen/Wilhelmshaven/Leer und der Ausbau des Pferdemarktes zum wichtigsten innerstädtischen Verkehrsknotenpunkt, in

dem die drei Radialstraßen Alexanderstraße, Nadorster Straße und Donnerschweer Straße zusammenkommen.

2. Anlass der Sanierung

Anlass für die Durchführung der Sanierung waren die städtebaulichen und funktionalen Mängel im Einzugsbereich des Pferdemarktes. Gebäudeleerstände, unterlassene Instandhaltungen von Wohngebäuden und Gewerbebetrieben, hohe Fluktuation von Betrieben und Wohnbevölkerung sowie die Belastung der Bewohner durch ruhenden und fließenden Verkehr waren hier prägend. Zusätzlichen Anstoß gab die Entscheidung der Stadt Oldenburg, auf dem

Projekt weiterverfolgt werden konnte. Damit eröffneten sich Chancen für die Aufwertung und Umgestaltung des Pferdemarktes, zugleich sollte der Möglichkeit einer unkontrollierten Verdrängung der Wohnnutzung aus den anliegenden Wohngebieten begegnet werden.



Pferdemarkt ihr neues Rathaus zu errichten. Die Planungen hierfür waren nach zwei städtebaulichen Wettbewerben soweit fortgeschritten, dass im Rahmen der Sanierung dieses

Sequenzen aus der Johannisstraße vor Beginn der Sanierung, die exemplarisch die vielfältigen städtebaulichen Missstände dokumentieren.



3. Vorbereitung der Sanierung

3.1 Vorbereitende Untersuchungen

Der Rat der Stadt Oldenburg hat in seiner Sitzung am 18.06.1984 für den Pferdemarkt und sein Umfeld die Durchführung vorbereitender Untersuchungen gemäß § 4 Städtebauförderungsgesetz beschlossen. Mit Ratsbeschluss vom 20. Mai 1985 wurde das Untersuchungsgebiet um mehrere Bereiche erweitert. Die Untersuchungen sollten die bereits genannten städtebaulichen Missstände und Strukturschwächen konkretisieren, Grundlagen für eine zweckmäßige Abgrenzung eines künftigen Sanierungsgebietes liefern und erste Planungsvorstellungen für die zukünftige Entwicklung des Plangebietes formulieren.

Der Untersuchungsbericht wurde am 01.11.1985 fertig gestellt.

Das Untersuchungsgebiet lag im nördlich an das Stadtzentrum angrenzenden Bereich. Es beinhaltete den Pferdemarkt und die benachbarten Bereiche im Westen, Norden und Osten. Die Grenzen des Untersuchungsgebietes bildeten Ziegelhofstraße und Humboldtstraße, der vordere Bereich der Alexanderstraße, der nördliche Teil von Lindenstraße und Milchstraße sowie der Bereich der vorderen Donnerschweer Straße und der 91er Straße. Bei dem Untersuchungsgebiet handelt es sich nicht um einen einheitlichen abgeschlossenen Stadtteil im Ganzen; vielmehr sind hier sehr unterschiedliche Teilbereiche untersucht worden, die insgesamt dann das Sanierungsgebiet bildeten.

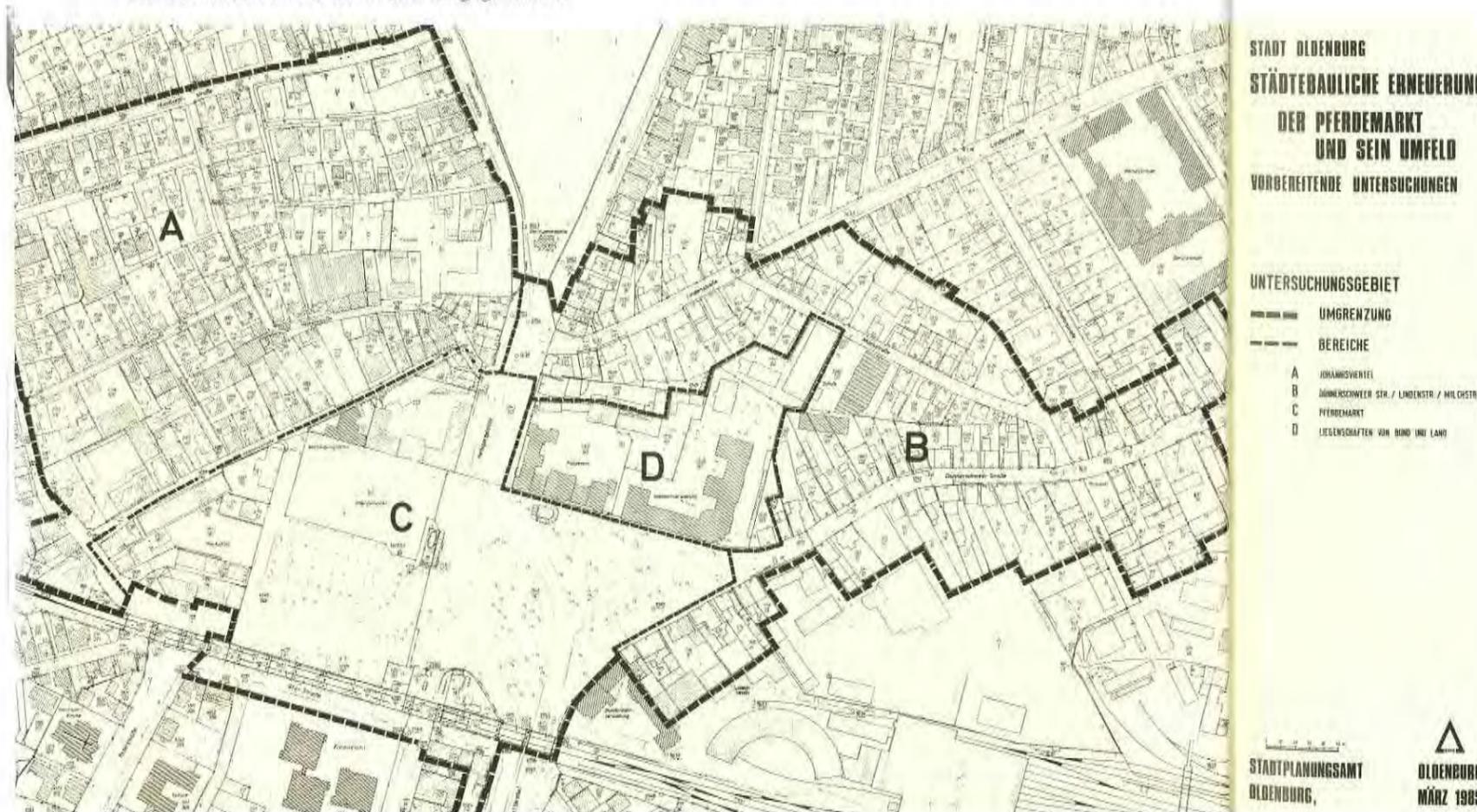
Das Untersuchungsgebiet wurde in vier Teilbereiche unterteilt:

	Größe
Bereich A – Johannisviertel	8,8 ha
Bereich B – Donnerschweer Straße/ Lindenstraße/Milchstraße	7,5 ha
Bereich C – Pferdemarkt	6,5 ha
Bereich D – Liegenschaften von Bund und Land	1,7 ha
insgesamt	24,5 ha

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchung wurden folgende Schwerpunktthemen bearbeitet:

- **Wohnbevölkerung:**
 - Haushaltsgröße und Altersstruktur
 - Nationalität
 - Rechtsverhältnisse zur Wohnung
- **Baustruktur:**
 - Gebäudealter
 - Gebäudezustand
- **Wohnumfeld und öffentliche Grünflächen:**
 - Versorgung mit öffentlicher und privater Infrastruktur
- **Wirtschaftsstruktur:**
 - Bestand der Betriebe nach Branche und Lage
 - Belastungen für die Betriebe
 - Belastungen durch die Betriebe
- **Verkehr:**
 - Individualverkehr
 - Öffentlicher Personennahverkehr

Die vier Bereiche des Untersuchungsgebietes.



Die Bestandsanalyse ergab zusammengefasst folgende städtebaulichen Missstände:

Bereich A – Johannisviertel

- Teilweise mangelhaft ausgestatteter und nicht instand gehaltener Wohnungsbestand
- Beeinträchtigungen der Wohnbebauung und des Wohnumfeldes durch störende Gewerbebetriebe sowie durch fließenden und ruhenden Verkehr
- Gestörtes Stadtbild durch Baulücken, Hinterhofbebauung und leer stehende Gebäude
- Ungeordnete Nutzungen von Flächen (provisorische Parkplätze) und Gebäuden
- Teilweise schlechter Zustand der Straßen
- Mangel an öffentlichen Grün- und Freiflächen
- Mangel an öffentlichen Stellplätzen wegen eines zu engen Straßenraumes
- fehlende Durchlässigkeit des Quartiers für Fußgänger und Radfahrer
- (Mögliche Strukturveränderungen durch den Rathausbau)

Bereich B – Donnerschwer Straße/Milchstraße/Lindenstraße

- Unzumutbare Verkehrsbelastungen in der Donnerschwer Straße
- Konflikte zwischen Radfahrern und Fußgängern infolge nicht ausreichender Verkehrsfläche aufgrund eines zu engen Straßenprofils

- Standortprobleme für Handel und Gewerbe (Schwierigkeiten des Zugangs und der Anlieferung, keine Lieferanten- und Kundenparkplätze)
- keine den Verkehrsbelastungen entsprechende Ausstattung der Gebäude (Belüftung, Schallschutz)
- Belastung der Wohnstraßen mit quartiersfremdem ruhendem Verkehr
- Mangel an Grün- und Freiflächen
- mangelhaft ausgestattete und nicht instand gehaltene Wohn- und Geschäftsgebäude überwiegend in der Donnerschwer Straße, aber auch vereinzelt in der Lindenstraße und Milchstraße

Bereiche C und D – Pferdemarkt

- Einseitige Nutzung des Platzes durch fließenden und ruhenden Verkehr
- ungeordnete städtebauliche Gestalt
- Defizit an nutzbaren Grünflächen
- Trennung der nördlichen Stadtviertel vom Stadtzentrum
- Unattraktive Fußwegeverbindung zwischen den nördlichen Wohngebieten und der Innenstadt (Fußgängertunnel)

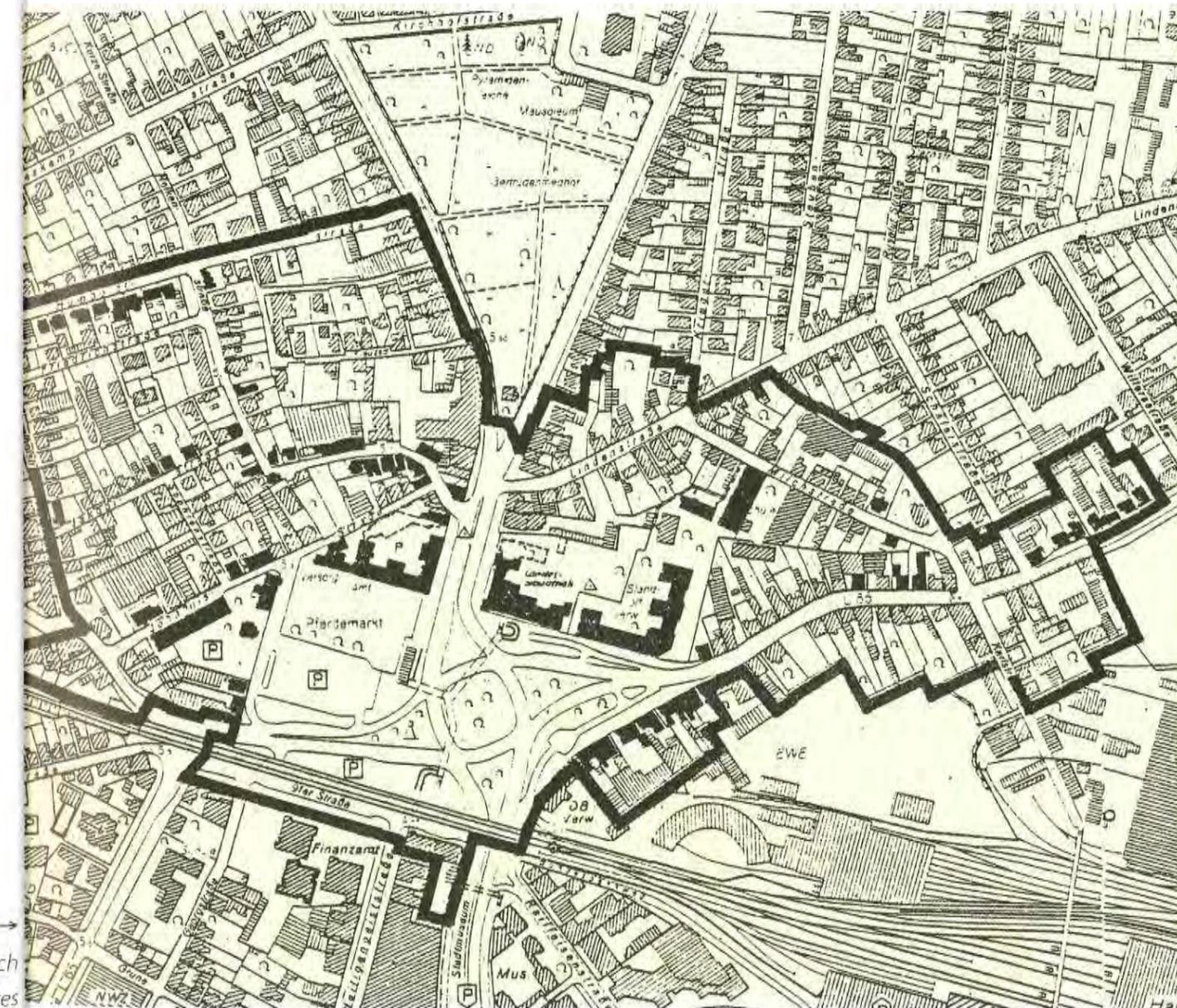
3.2 Programmaufnahme

Die Programmanmeldung erfolgte im Mai 1985, eine Entscheidung über die Aufnahme des Sanierungsgebietes erfolgte im November 1985 durch das Niedersächsische Sozialministerium. Der erste Bewilligungsbescheid wurde im Januar 1986 von der Bezirksregierung Weser-Ems erlassen. Die Gesamtkosten wurden damals mit voraussichtlich 42,1 Millionen DM veranschlagt. Dieser Betrag umfasste eine

Summe von 18 Millionen DM für den ersten Bauabschnitt einer Tiefgarage unter dem Pferdemarkt.

3.3 Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Das Sanierungsgebiet erstreckte sich über die in der nachfolgenden Karte dargestellten Bereiche um den Pferdemarkt.



Geltungsbereich des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes

3.4 Sanierungssatzung

Die Sanierungssatzung wurde am 24.06.1985 beschlossen und am 24.01.1986 rechtsverbindlich. Daraufhin wurden ab Mai 1986 Sanierungsvermerke in die Grundbuchblätter der im Sanierungsgebiet gelegenen Häuser und Grundstücke eingetragen. Wegen der Komplexität der durchzuführenden Maßnahmen wurde das klassische Sanierungsverfahren gewählt.

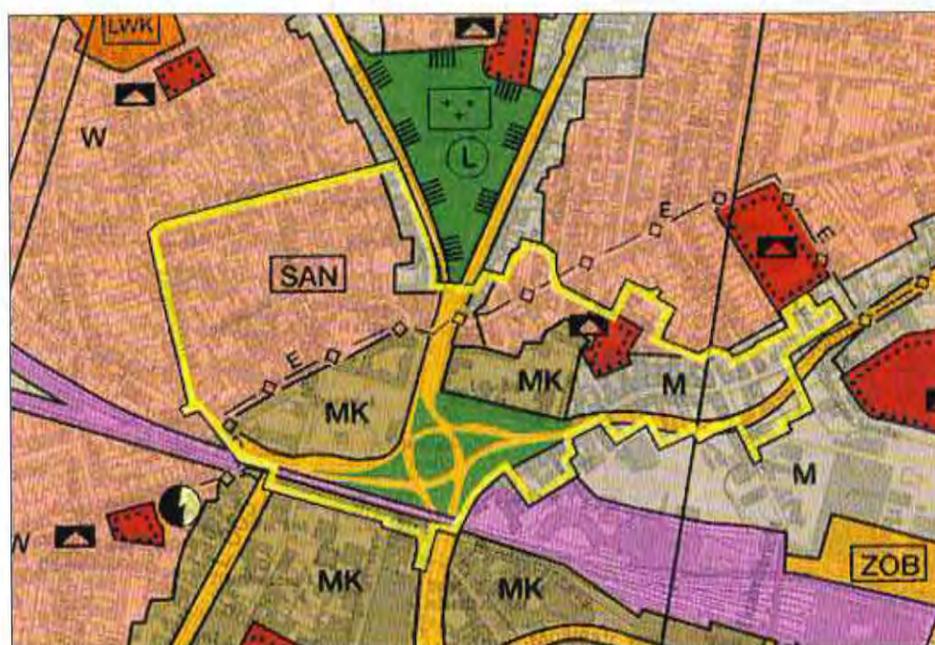
3.5 Ziele der Sanierung

Ziel der Sanierung war die Beseitigung der bereits genannten städtebaulichen und funktionalen Mängel im Bereich „Pferdemarkt“. Im Einzelnen war geplant, die Wohnbedingungen der ansässigen Wohnbevölkerung durch Förderung von Modernisierungsmaßnahmen, durch Wohnumfeldverbesserungen, durch Auslagerung von Gewerbebetrieben und Schaffung von

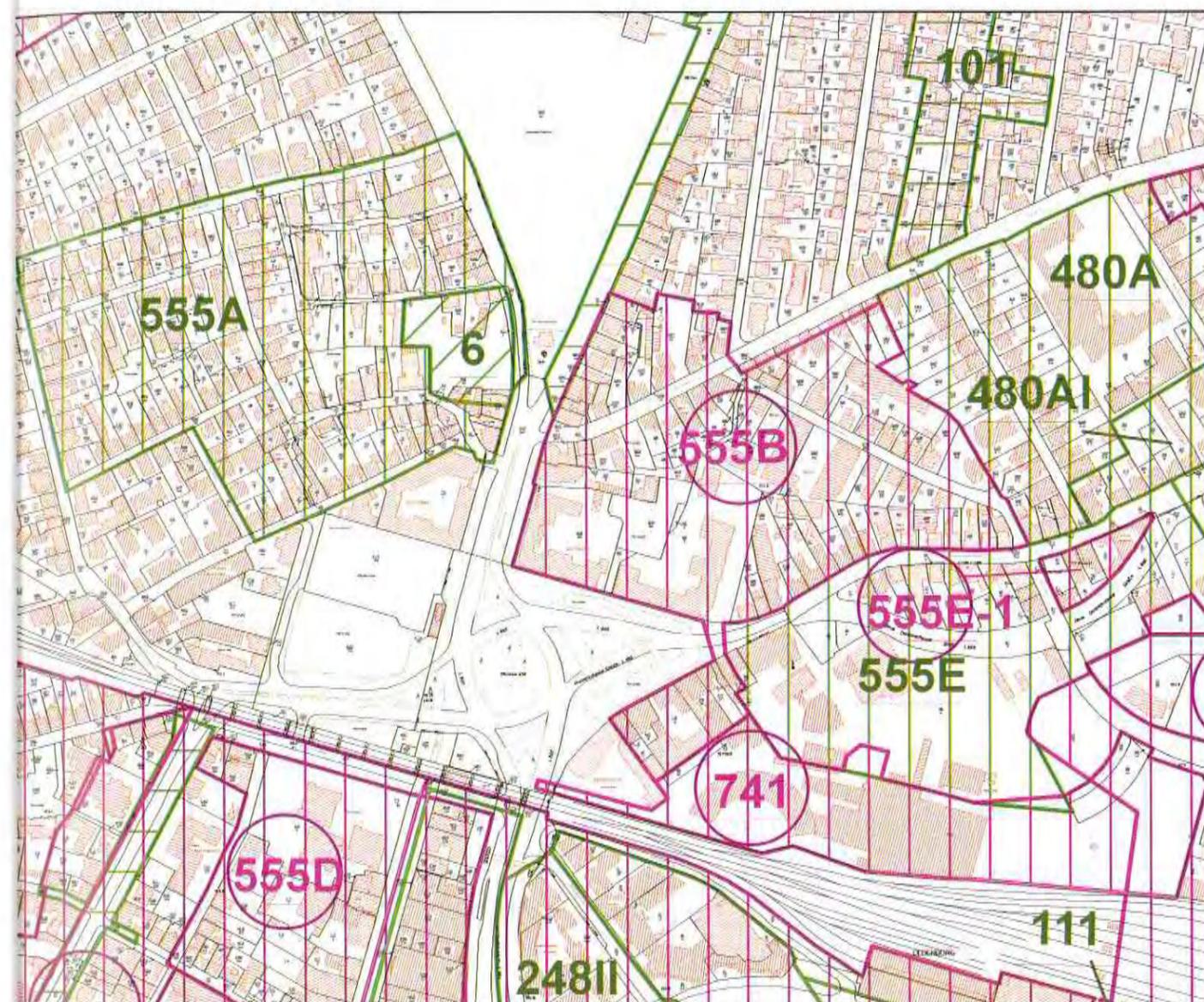
Grünflächen und Stellplätzen zu verbessern. Gleichzeitig sollten die Standortbedingungen des ansässigen Gewerbes durch Ausdehnungsmöglichkeiten, Vergrößerung des Stellplatzangebots und einer gestalterischen Aufwertung des Umfelds verbessert werden. Zudem sollte das Gebiet vom Durchgangsverkehr entlastet und der Pferdemarkt zu einem attraktiven städtischen Platz aufgewertet und durch eine Reihe öffentlicher Einrichtungen und repräsentative Platzgestaltung mit Grünflächen zu einem zentralen Anziehungspunkt umgestaltet werden.

Das Städtebauförderungsgesetz fordert eine einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung der Sanierung, was wiederum eine zügige Planungssicherheit bedingt.

In diesem Zusammenhang wurden folgende Bebauungspläne im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet bis heute aufgestellt:



Auszug FNP mit Darstellung der Abgrenzung des Sanierungsgebietes



Auszug aus der Bebauungsplanübersicht

Bebauungspläne:

M-555 A, rechtsverbindlich seit: 23.06.95
 M-555 B (Bürgerversammlung am 21. u. 26.09.1989) nicht rechtsverbindlich
 M-555 E, rechtsverbindlich seit: 25.10.96
 Änd. Nr. 1 M-555 E (Aushang 01.08. - 17.08.2001) nicht rechtsverbindlich

Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP):

Nr. 6 (Bürgerbeteiligung durch Aushang vom 19.09.- 09.10.02), nicht rechtsverbindlich

Die Tatsache, dass zwei der im Sanierungsgebiet liegenden Bebauungspläne und der VEP nicht rechtsverbindlich sind, hatte keine Auswirkung auf die erfolgreiche Umsetzung der Sanierung.

4. Durchführung der Sanierung

4.1 Beteiligung

Die Stadtsanierung ist durch eine intensive Öffentlichkeitsbeteiligung begleitet worden. Neben den Veröffentlichungen in der örtlichen Presse und öffentlichen Veranstaltungen sind die Betroffenen sowohl im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchung als auch während der innerhalb des Sanierungszeitraumes aufgestellten oder geänderten Bebauungspläne beteiligt worden. Im Zuge der vorbereitenden Untersuchung wurden die Einstellungen, die Mitwirkungsbereitschaft und die konkreten Vorschläge der Betroffenen zur Sanierung ermittelt.

Darüber hinaus wurden mit der Beteiligung der Bürger zu den Bebauungsplänen auch die Planungsvorstellungen/Planfestsetzungen für Teilbereiche des Sanierungsgebietes erläutert. Die Mitarbeiter der Sanierungsstelle der Stadt Oldenburg standen für Einzelgespräche ebenfalls jederzeit zur Verfügung.

Stadtviertel beim Pferdemarkt werden Oldenburgs zweites Sanierungsgebiet

Bauausschuß einstimmig: Antrag stellen – Bürgerbeteiligung sicher

HD Oldenburg. Die zweite großangelegte Sanierung im Stadtgebiet auf der Grundlage des Städtebauförderungsgesetzes wird nördlich und östlich vom Pferdemarkt stattfinden. Saniert werden sollen nach dem Johanns- und Nelkenstraßen, um Linden- und Milchstraße sowie die innere Donnerschwer Straße vom Pferdemarkt bis nahe an die Willersstraße. Der Bau- und Planungsausschuß empfahl dem Rat einstimmig, die Grenze für ein Sanierungsgebiet förmlich festzulegen, das die genannten Viertel und den Pferdemarkt selbst umfaßt; im Beschlußvorschlag erklärt sich die Sanierungsbehörde bereit, die Sanierungskosten aufzubringen, die durch staatliche Städtebauförderungsmittel und durch andere Einnahmen nicht gedeckt werden können.

Ratsbeschlüsse hatten die Verwaltung bereits zu vorbereitenden Untersuchungen des Pferdemarkt-Gebietes veranlaßt; das Ergebnis faßte im Ausschuß so zusammen: „Die Untersuchungen haben eindeutig bestätigt, daß der Bereich der Hauptkomplex des künftigen Rathauses am Südrand des Pferdemarktes und eine Tiefgarage unter dem Platz gehören werden. Zum Ausgleich des „Grün-Defizits“ ließe sich möglicherweise hinter der früheren Polizeikaserne etwas tun, die für die Landesbibliothek umgebaut wird.

Zu diesen Vorstellungen der Verwaltung kamen aus dem Ausschuß noch keine Nachfragen; alle fünf Fraktionen sind der Meinung, daß die Pferdemarkt-Sanierung in Angriff genommen werden solle, daß man sich nicht schon jetzt an Details klammern dürfe. „Aber wie ist das denn mit der Bürgerbeteiligung? Wird's einen Sanierungsausschuß geben wie in Osterburg?“ wollte SPD-Ratsmitglied Werner Röttig wissen. „Keine Frage“, beruhigte der Stadtbaurat, „weitestgehend vornehmlich sinkalkuliert, drei Besprechungen hätten bereits stattgefunden, mit Anwohnern der Donnerschwer Straße, mit Anwohnern der Lindenstraße und mit der Bürgerinitiative im Viertel Johannsstraße. Zustimmung nahm der Ausschuß Straßenbauentwürfe zur Kenntnis. Danach wird die Fahrbahn der Nadorster Straße zwischen Nordtangente und Kreyenstraße nun doch neun statt sieben Meter breit, damit be besser erreichen können. In Osterburg wird für 280 000 DM der Kreuzungsbereich Cloppener Straße/Anton-Günther-Straße ausgebaut, im Westen die Straße Am Tegebusch „verkehrsberuhigt“, wobei von den Anliegern Vorauszahlungen erwartet werden. Beim Schlagbaumweg entsteht eine Kleiberstraße, die bis zu einer Wendeplatz verlängert.

„Entscheidung ist außerordentlich begrüßenswert“

Sanierung im Förderprogramm

PS Oldenburg. „Außerordentlich begrüßenswert“ ist nach den Worten von Stadtbaurat Hans-Martin Schutte die Entscheidung des Sozialministeriums vom 1. März 1988 auf Anfrage der Landesregierung, das Sanierungsvorhaben Johannsviertel/Pferdemarkt für 1988 mit einem Fördertrag von 1,4 Millionen Mark in das Städtebauförderungsprogramm des Landes aufzunehmen. Damit sei eine wesentliche Finanzierungsvoraussetzung für ein Vorhaben gegeben, dem nicht zuletzt jederfallspolitisch positive strukturelle Auswirkungen zugeschrieben werden könnten.

Nach den Worten Schuttes sind die Planungen für das Projekt, dessen Finanzierung nach der gesetzlich vorgesehenen Dreiteilparität Bund/Land/Kommune für 1986 eine städtische Beteiligung von 700 000 Mark erfordert, weitgehend vorbereitet. Dazu gehören etwa Straßenumbauten zum Zwecke der Verkehrsberuhigung und Gebäudesanierungen. Auch die Bereitschaft zu privater Initiative sei erkennbar. Es zeichnete sich eine Reihe privater Vorhaben ab. Insgesamt besteht „kein Zweifel, daß es genügend Anhaltspunkte gibt, die Sanierung in Gang zu bringen“.

Die Haus-Modernisierung ist ein Schwerpunkt der Sanierung

Vorhaben Pferdemarkt geht in das fünfte Jahr – Gewerbebetrieb wird verlagert

Oldenburg. Für das jetzt ins fünfte Jahr gehende Sanierungsverfahren Pferdemarkt stehen nach dem städtischen Haushalt 3,85 Millionen Mark zur Verfügung. Zusagen des Niedersächsischen Sozialministeriums über anteilige Städtebauförderungsmittel zu diesem Beitrag liegen ebenfalls vor. Wie Stadtbaurat Hans-Martin Schutte gegenüber dem Bau- und Planungsausschuß erläuterte, werden die Schwerpunkte der Förderung 1990 wieder private Maßnahmen sein, wie die Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden und die Verlagerung von Gewerbebetrieben. Mit 800 000 Mark Zuschüssen soll die Modernisierung und Instandsetzung von sechs Wohn- und Geschäftsgebäuden gefördert werden. Darüber hinaus werden weitere 175 000 Mark für noch erwartete Anträge bereitgehalten.

Oldenburg – Stadtkern

Die Bundesvermögensverwaltung bietet an Ehemalige Pferdemarktkaserne, 2 Gebäude mit insgesamt ca. 11 000 m² Nutzfl., Baujahr 1882/1895, Grundstücksgröße: 7636 m². Lage im Sanierungsgebiet „Pferdemarkt“. Das Hauptgebäude steht unter Denkmalschutz. Vorgeschriebene Nutzungsart: „Schaffung von Studentenwohnraum“. Angebotstrist bis 31. Oktober 1992. Informationsamt Oldenburg, Zeughausstraße 73, Telefon 04 41 / 7 70 05 - 19 (Dw)

Pressestimmen zur Sanierung

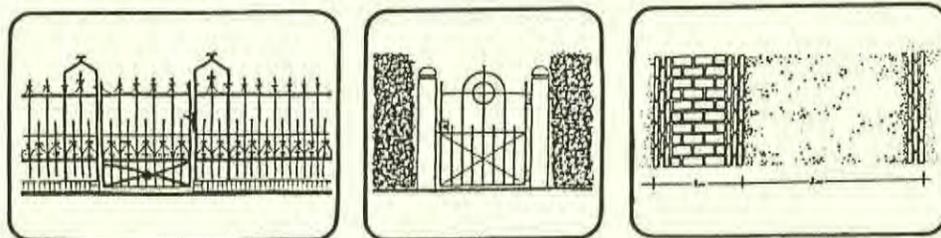
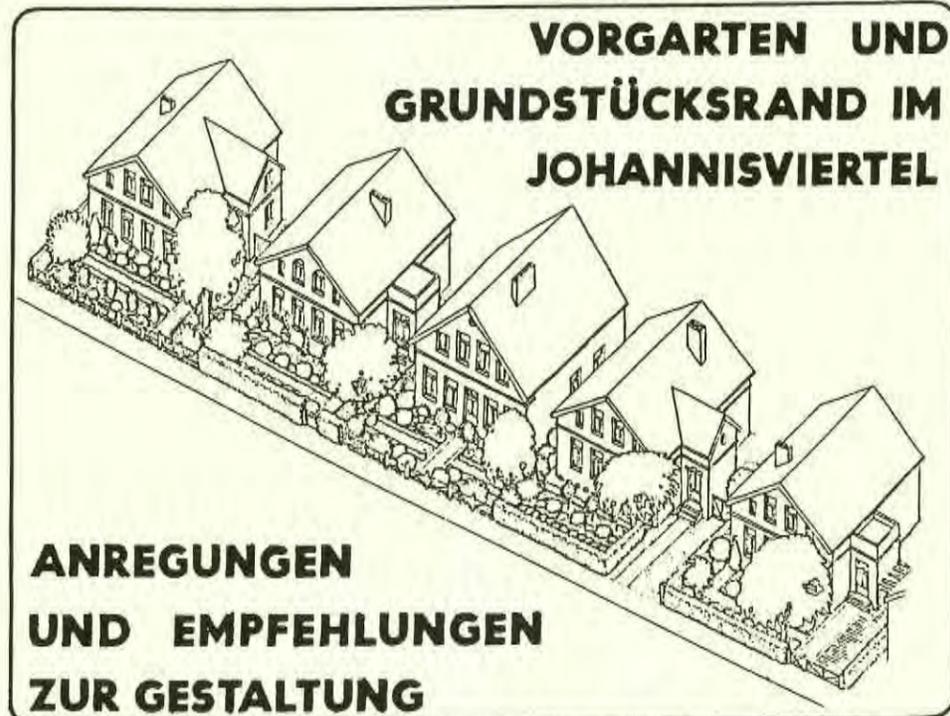


Durch Broschüren z. B. durch die Gestaltungsfibel für Vorgärten und Grundstücks-

ränder wurden den Bürgern konkrete Beispiele aufgezeigt.

STADT OLDENBURG

SANIERUNG PFERDEMARKT



Gestaltungsfibel zur Außenraumgestaltung im Johannisviertel

Die Abwicklung der Sanierung erfolgte nicht durch einen Sanierungsträger, sondern eigenständig durch die Stadt Oldenburg, ohne dass zusätzliches Personal eingestellt werden musste.

4.2 Sanierungsmaßnahmen

Das städtebauliche Konzept für die Sanierung des Gebietes Pferdemarkt/Johannisviertel sah neben dem Erhalt einiger stadtbildprägender Gebäude auch den Abriss alter Gebäude sowie den Ausbau einiger Straßenzüge vor. Durch diese Maßnahmen sollte insbesondere das Wohnen in diesem Viertel attraktiver gestaltet werden.

4.3 Ordnungsmaßnahmen

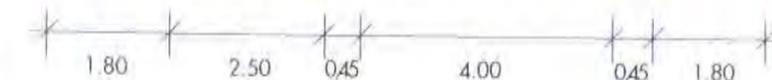
Ordnungsmaßnahmen umfassen im städtebaulichen Sinne neben der „Bodenordnung“ und den „Umzug von Bewohnern und Betrieben“ die „Beseitigung von baulichen Anlagen“, die „Änderung und Herstellung von Erschließungsanlagen“ sowie so genannte „sonstige Ordnungsmaßnahmen“.

Im Rahmen der Sanierung Pferdemarkt wurden durch die Ordnungsmaßnahmen vormals unzureichend genutzte Flächen

neu organisiert und gestaltet. Dazu wurden vor allem in den ersten zehn Jahren der Sanierung erhebliche Gebäudeabbrüche durchgeführt. Damit einhergehend fanden auch zahlreiche Umzüge von Bewohnern und Verlagerungen von Betrieben statt. Rund 19% der Gesamtkosten wurden hierfür aufgebracht. Fast einen genauso hohen Stellenwert (17%) hat die Erneuerung und der Umbau von Erschließungsanlagen eingenommen. Eine der bedeutendsten Vorhaben im Rahmen der Umgestaltung der Erschließungsanlagen war die Neugestaltung der Donnerschwer Straße (Teilbereich C-D).



Perspektive/Schnitt der umgestalteten alten Trasse der Donnerschwer Straße





Luftbild von der Donnerschwer Straße vor der Sanierung

Die Donnerschwer Straße ist eine der sechs wichtigsten Ausfallstraßen der Stadt, über die die Außenbezirke mit der Stadt verbunden sind. Im westlichen Abschnitt bildete sie zwischen Pferdemarkt und Taas-truper Straße einen Engpass, der den Verkehr, aber auch die wirtschaftliche Entwicklung behinderte. Im Jahr 1991 wurde auf der Grundlage eines Gutachterverfahrens entschieden, den Engpass durch eine süd-

lich verlaufende Umgehungsstraße zu beseitigen. Der Bebauungsplan M-555 E hat hierfür die rechtlichen Grundlagen geschaffen. Für den im Jahre 1998 neu gebauten zentralen Omnibusbahnhof („Oldenburger Stern“) bildet die südliche Umgehungsstraße die Voraussetzung zur optimalen Verknüpfung. Der Bereich der alten Trasse der Donnerschwer Straße wurde neu gestaltet und in seiner Aufenthaltsqualität und Attraktivität



Luftbild mit der Alten und Neuen Donnerschwer Straße nach der Sanierung

u.a. durch eine neue Möblierung erheblich gesteigert. Gleichzeitig bot sich für die Anlieger die Chance, die vorhandene Bebauung aufzuwerten bzw. zu ergänzen.

Neben der Donnerschwer Straße wurden auch die Johannisstraße, die Nelkenstraße, die Sophienstraße, die Jakobstraße, die Friedrichstraße, die Kreuzstraße und die

Milchstraße sowie der Vorplatz des Standesamtes saniert.

Im Rahmen der Umgestaltung der Erschließungsstraßen war auch die Neuverlegung von Versorgungsleitungen erforderlich. Die Kosten hierfür wurden ebenfalls als „sonstige Ordnungsmaßnahmen“ über die Städtebauförderung finanziert.



Nelkenstraße/Ecke Friedrichstraße vor der Sanierung und

Blick in die Nelkenstraße vor und



nach der Sanierung

nach der Sanierung mit Neugestaltung des Straßenraumes





Einfahrtsbereich in die Nelkenstraße vor und

Teilstück der Nelkenstraße vor der Sanierung und



nach der Sanierung

nach der Neugestaltung (Pflasterung, Mittelstreifen für Radfahrer, Gehweg, Beleuchtung)





Blick in die Alte Donnerschweer Straße vor der Sanierung

Gebäudezustand in der Alten Donnerschweer Straße vor der Sanierung



Neuer Einfahrtsbereich zur Alten Donnerschweer Straße

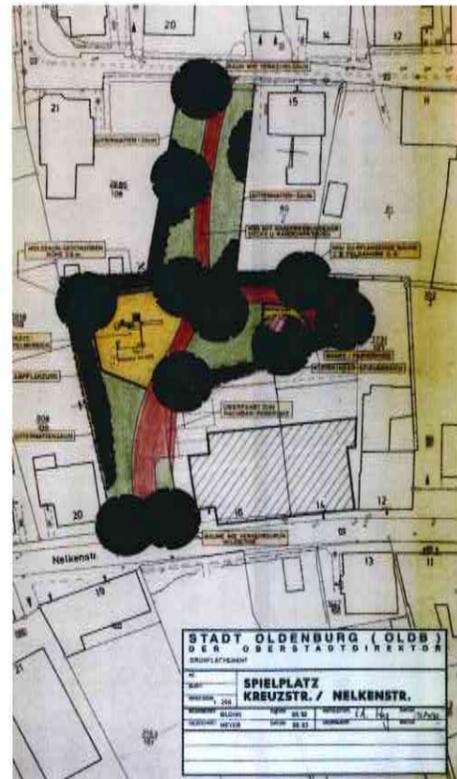
und nach der Sanierung





Ecke Donnerschweer Straße/Karlstraße vor der Sanierung und

Spielplatz Kreuzstraße/Nelkenstraße: Entwurf, Umbau



nach der Sanierung

und Neugestaltung





Pferdemarkt 12 (Standesamt, Vorplatz) vor und

Öffentlicher Platz an der Ecke Nelkenstraße/Humboldtstraße vor der Sanierung und



nach der Sanierung

aufgewertet durch die Sanierungsmaßnahmen (Parkplätze und Quartiersplatz mit Aufenthaltsqualitäten)



Tiefgarage/Rathausneubau

Die in der vorbereitenden Untersuchung noch erwähnte Errichtung einer Tiefgarage unter dem Pferdemarkt mit dem Ziel die Funktionsmängel im Bezug auf den ruhenden Verkehr zu beheben und die Neuerrichtung eines Rathauses auf der westlichen Pferdemarktseite, parallel zur Bahnbrücke, fand in der Politik keine Mehrheit und wurde daher nicht realisiert. Lediglich die Umnutzung und bauliche Ergänzung der ehemaligen Infanteriekaserne auf der Pferdemarktnordseite zum so genannten „Neuen Rathaus“ wurde umgesetzt.

4.4 Baumaßnahmen

Unter den Begriff „Baumaßnahmen“ werden im sanierungsrechtlichen Sinne Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sowohl an privaten als auch an städtischen

Gebäuden verstanden. Des Weiteren fallen hierunter auch die Herstellung bzw. Sanierung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen.

Im Rahmen der Sanierung wurden 51% der Städtebaufördermittel zur Finanzierung der Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden ausgegeben. Hiervon entfallen rund 16% auf die Modernisierungsmaßnahmen gemeindeeigener Gebäude.

Private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen:

Mit der Erneuerung und Neuanlage von Straßen, Wegen und Plätzen wurden die Hauseigentümer angeregt, auch ihre Immobilie aufzuwerten. Die Stadt Oldenburg gewährte im Rahmen der ihr zur Verfügung stehenden Städtebaufördermittel einen Zuschuss, nachdem mit den jeweiligen Eigentümern eines Gebäudes ein Modernisierungsvertrag abgeschlossen worden war.

Donnerschweer Straße 39 vor der Sanierung und



Die Zuschüsse wurden auf nicht rentierliche Kosten gewährt. Viele Grundstückseigentümer erkannten, dass die Gebäudemodernisierung eine Reihe von Vorteilen hat. Nicht nur der Gebrauchs- und Wohnwert der Immobilie wurde erhöht, auf Dauer sicherte sich auch jeder Eigentümer eine höhere Rendite.

Typische Modernisierungsmaßnahmen waren z.B.:

- Änderung der Wohnungsgrundrisse
- Einbau von sanitären Anlagen
- Änderung der Wärmeversorgung und des Schallschutzes
- Einbau neuer Fenster
- Wiederherstellung und Verbesserung der Außenanlagen durch Abbruch störender Anbauten und Nebengebäude
- Maler-, Fußboden-, Fliesenarbeiten
- Errichtung von Stellplätzen

nach der Sanierung



Typische Instandsetzungsarbeiten waren z.B.:

- Erneuerung der Dacheindeckungen
- Feuchtigkeitsisolation an den Wänden
- Renovierung von Außen- und Innenanstrich

Im Sanierungsgebiet Pferdemarkt wurde eine Vielzahl an Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen durchgeführt. Auf den folgenden Seiten seien beispielhaft einige der Modernisierung und Instandsetzungen dokumentiert. Daneben gab es auch einige nicht geförderte Modernisierungen, um die Auflagen, wie Mietbindung und Belegungsrechte zu umgehen.



Donnerschweer Straße 41

Pferdemarkt 11



Nelkenstraße 32





Parkplätze auf dem Pferdemarkt vor dem Standesamt (Blick Richtung Johannisgang)

Blick in die Johannisstraße/Ecke Pferdemarkt



Neugestaltung des Vorplatzes Standesamt

Neugestaltung des Einfahrtsbereiches in die Johannisstraße





Johannisgang vor der Sanierung

Eckbebauung Jakobstraße/Sophienstraße

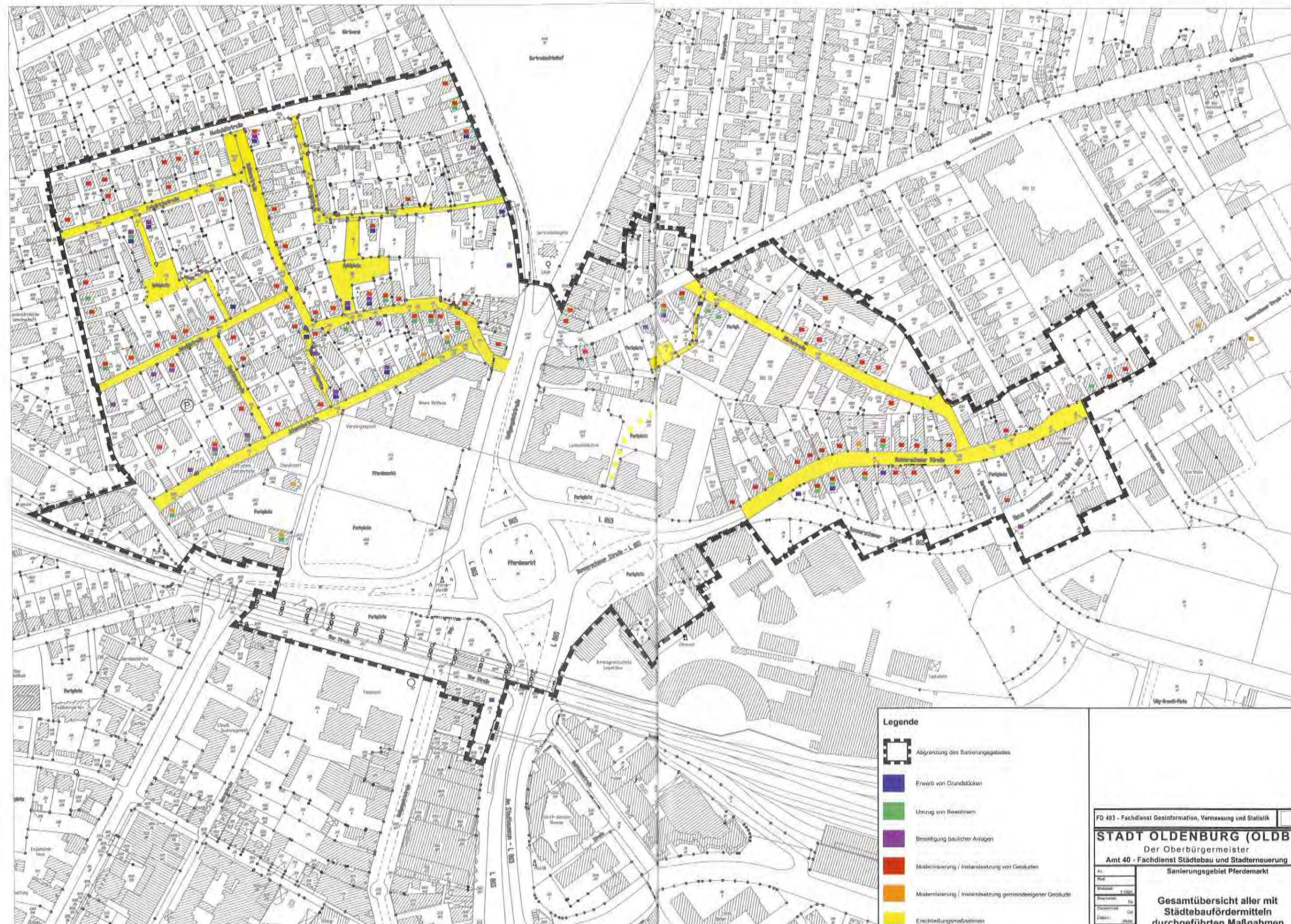


Johannisgang nach der Sanierung (Verbesserung der Fuß- und /Radwegeverbindung vom Pferdemarkt zur Nelkenstraße)

Neugestaltung der Ecksituation Jakobstraße/Sophienstraße



4.5 Gesamtübersicht aller mit Städtebaufördermitteln durchgeführten Maßnahmen



- Legende**
-  Abgrenzung des Sanierungsgebietes
 -  Erwerb von Grundstücken
 -  Umzug von Bewohnern
 -  Beseitigung baulicher Anlagen
 -  Modernisierung / Instandsetzung von Gebäuden
 -  Modernisierung / Instandsetzung gemeindeeigener Gebäude
 -  Erschließungsmaßnahmen

FD 403 - Fachdienst Geoinformation, Vermessung und Statistik

STADT OLDENBURG (OLDB)
 Der Oberbürgermeister
 Amt 40 - Fachdienst Städtebau und Stadterneuerung
 Sanierungsgebiet Pferdemarkt

Ac:	
Blatt:	
Maßstab:	1:1000
Erstellt:	TW
Geprüft:	OU
Datum:	2010

Gesamtübersicht aller mit Städtebaufördermitteln durchgeführten Maßnahmen

5. Kosten und Finanzierung

Die Sanierung Pferdemarkt/Johannisviertel ist im Rahmen des Bund-Länder-Programms mit der klassischen Drittfinanzierung durchgeführt worden, wobei alle unrentierlichen Kosten – also nicht durch Einnahmen oder andere Fördermittel finanzierte Kosten – zu je einem Drittel von Bund, Land und der Stadt Oldenburg getragen wurden.

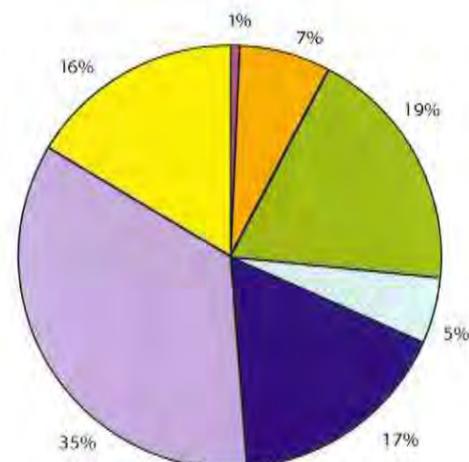
Der Bruttokostenrahmen der Sanierung betrug mit formalrechtlichem Abschluss der Maßnahme am 12.11.2004 14.888.254,33 €. Bund und Land beteiligten sich hieran mit

rd. 8.230.000 €, die Stadt Oldenburg mit rd. 4.115.000 €. Darüber hinaus wurden Einnahmen (Grundstücksverkäufen, Ausgleichsbeiträge etc) von 2.543.000 € erzielt.

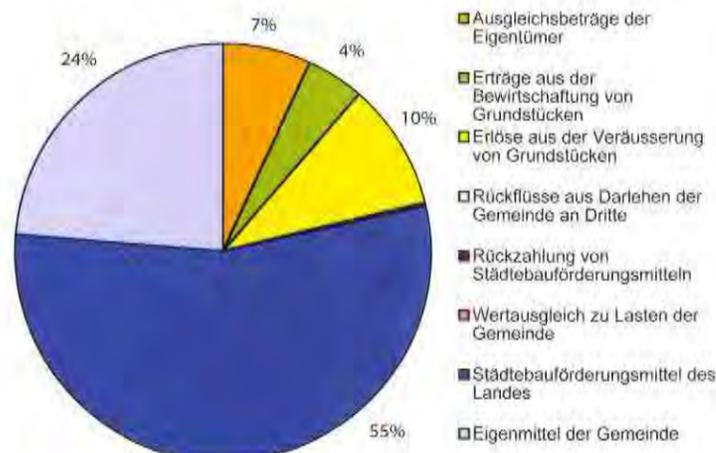
Die Abrechnung des Sanierungsgebietes erfolgte im Jahr 2005. Gegenüber dem Abrechnungsbetrag ergeben sich aufgrund noch laufender Gerichtsverfahren gegebenenfalls noch geringfügige Änderungen.

- weitere Vorbereitungen
- Erwerb von Grundstücken
- Umzug von Bewohnern und Betrieben
- Freilegung von Grundstücken
- Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen
- Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden
- Modernisierung und Instandsetzung gemeindeeigener Gebäude

weitere Vorbereitungen	122.829,95
Erwerb von Grundstücken	1.023.955,50
Umzug von Bewohnern und Betrieben	2.826.700,87
Freilegung von Grundstücken	749.865,74
Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen	2.510.334,24
Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden	5.225.835,51
Modernisierung und Instandsetzung gemeindeeigener Gebäude	2.428.732,45
Gesamt	14.888.254,26



Verteilung der Ausgaben



Ausgleichsbeiträge der Eigentümer	1.022.022,24
Erträge aus der Bewirtschaftung von Grundstücken	659.433,35
Erlöse aus der Veräußerung von Grundstücken	1.442.091,03
Rückflüsse aus Darlehen der Gemeinde an Dritte	22.371,07
Rückzahlung von Städtebauförderungsmitteln	30.000,00
Wertausgleich zu Lasten der Gemeinde	8.670,00
Städtebauförderungsmittel des Landes	8.184.249,14
Eigenmittel der Gemeinde	3.519.417,50
Gesamt	14.888.254,33

Verteilung der Einnahmen

6. Abschluss der Sanierung

6.1 Erhebung von Vorausleistungen

In einem Teilbereich wurde die Ausgleichsleistung auf Antrag des Grundstückseigentümers als Vorausleistung erhoben. Hierdurch wurde eine Einnahme von 9.000,00 € erzielt.

6.2 Erhebung der Ausgleichsbeträge

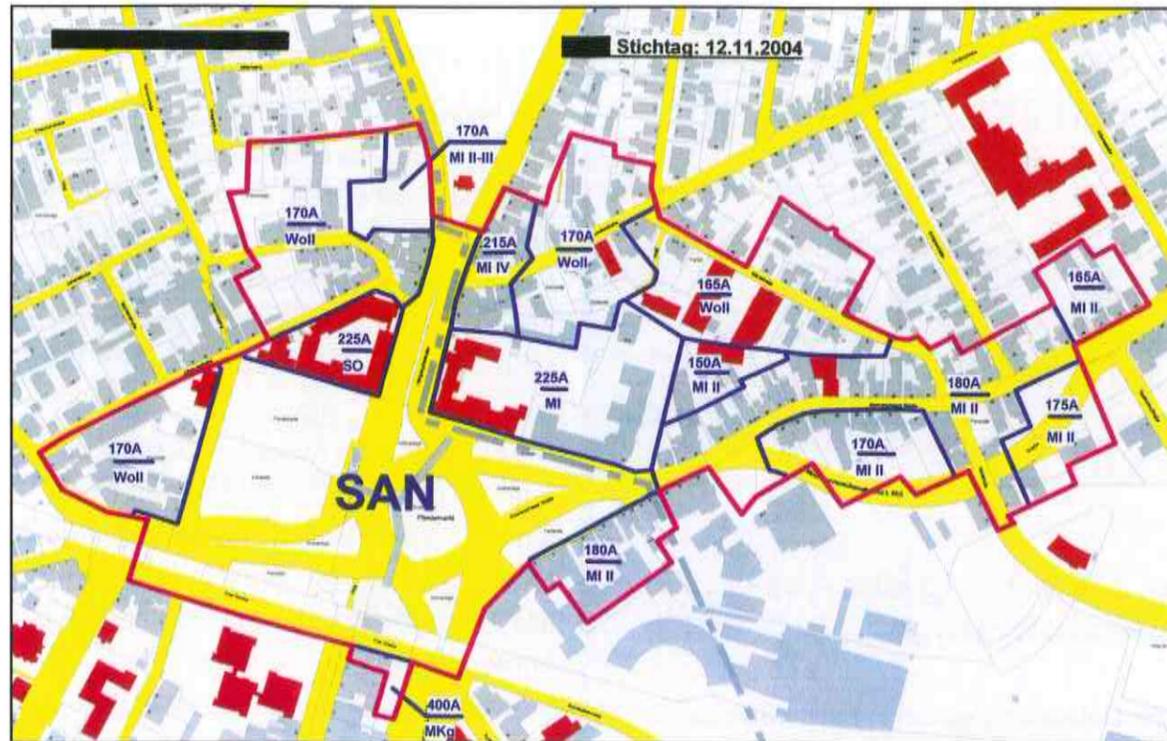
Zur Unterstützung der Finanzierung der Sanierung sind die Grundstückseigentümer in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet zur Zahlung von Ausgleichsbeträgen nach §154ff BauGB verpflichtet.

Die Höhe der Ausgleichsbeträge wird aus der Differenz des Bodenwertes vor der Sanierung (Anfangswert) und dem Grundstückswert nach der Sanierung (Endwert) errechnet. Die Bebauung wird dabei nicht berücksichtigt. Der Anfangs- und Endwert wird auf den gleichen Wertermittlungsstichtag bezogen. Allgemeine Wertveränderungen am Grundstücksmarkt fließen nicht in die Ermittlung der Ausgleichsbeträge ein. Je erfolgreicher eine Stadtsanierung ist, umso stärker wächst der Wert der Grundstücke innerhalb des Sanierungsgebietes. Für diese Wertsteigerung, die ohne eigenes Zutun lediglich aufgrund öffentlicher Maßnahmen entstand, müssen die Eigentümer die Ausgleichsbeträge an die Stadt zahlen, welche dann wiederum der Finanzierung zugute kommen.

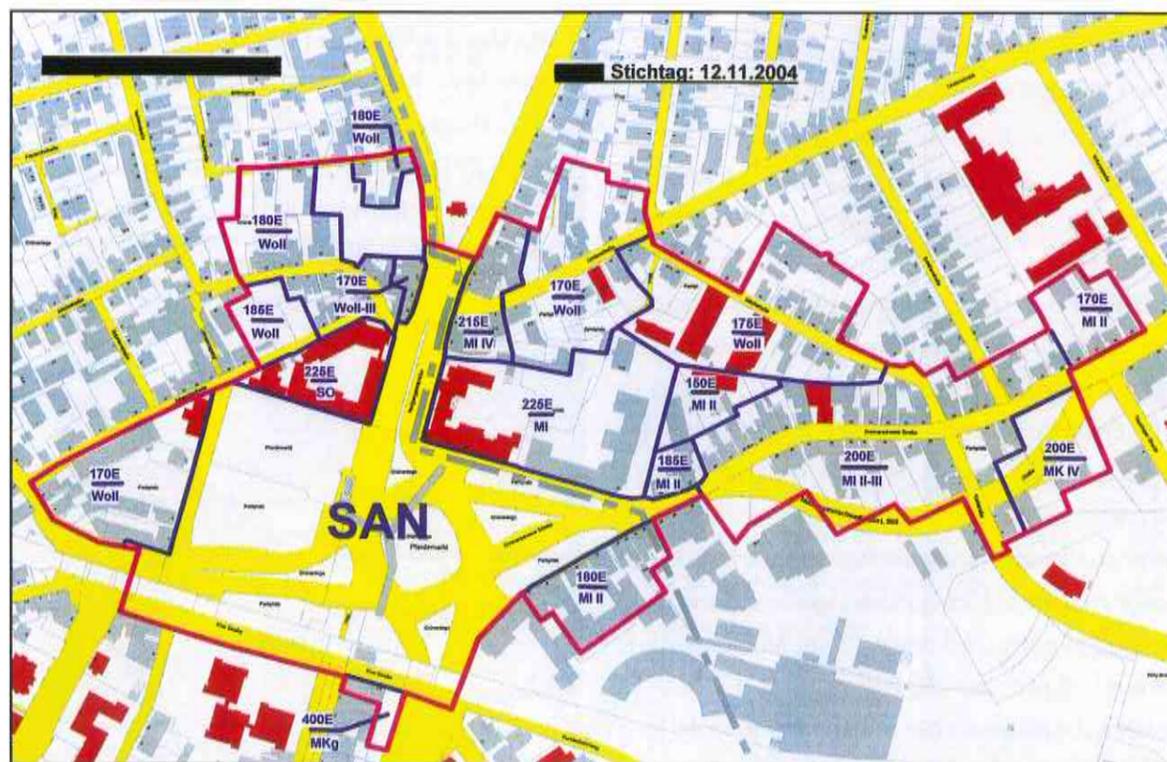
Aus Kostengründen wurden keine Einzelgutachten für alle Grundstücke des Sanierungsgebietes erstellt, sondern die Beträge wurden über die aktuellen Bodenrichtwertkarten ermittelt. Grundsätzlich wurde hierzu von Anfang an der Gutachterausschuss des Katasteramtes beteiligt.

Die Erhebung der Ausgleichsbeträge erfolgte in mehreren Teilabschnitten. Der letzte Abschnitt wurde Anfang 2005 abgerechnet. Aus diesem Bereich sind noch nicht alle Ausgleichsbeträge voll bezahlt, zum Teil erfolgt die Bezahlung in Raten. Insgesamt wurden 1.022.022,24 € an Ausgleichsbeträgen festgesetzt.

Es wurde eine Umschichtung der Mittel in das Sanierungsgebiet Burgstraße beantragt. Mit der Zusicherung der Umschichtung konnte nicht zuletzt auch gegenüber den „Ausgleichszahlern“ die Erhebung nicht nur als rechtlich einwandfrei sondern auch als stadtentwicklungspolitisch und ökonomisch sinnvoll dargestellt werden.



Anfangswerte



Endwerte

7. Zahlen/Daten/Fakten

vorbereitende Untersuchung: 01.11.1985

Förmliche Festlegung: 24.01.1986

Größe des Sanierungsgebietes: 24,5 ha

Art des Sanierungsverfahrens: klassisches Verfahren

Finanzierung durch Bund/Land: rd. 8.230.000 €

Eigenanteil der Stadt: rd. 4.115.000 €

Ausgleichsbeträge und sonstige Einnahmen: 2.543.000 €

Resümee:

Die Sanierung konnte mit insgesamt 14.888.254,33 € durchgeführt werden.

Die Sanierungsmaßnahme ist mit Aufhebung der Sanierungssatzung am 12.11.2004 abgeschlossen.

Durch die zielgerichtete Vorbereitung und Umsetzung der Erschließungs- Modernisierungs- /Instandsetzungs- und Gestaltungsmaßnahmen ist die Sanierungsmaßnahme hervorragend beendet worden. Eine wesentliche Veränderung war die Neuordnung der Verkehrsführung. Zudem hat sich die Aufenthaltsqualität im Straßenraum und

auf einigen Patzbereichen maßgeblich verbessert.

Die vielen privaten Sanierungsmaßnahmen haben ebenfalls zur Aufwertung des Stadtbildes beigetragen. Modernisierungen der Bausubstanz im Verbund mit der Verbesserung der Fassadengestaltung sind in vielen Bereichen zu finden dokumentieren heute somit eindrucksvoll den Erfolg der Sanierung im Sinne der eingangs geschilderten Zielvorstellungen.



Impressum:

Herausgeber
Stadt Oldenburg
Der Oberbürgermeister

Fachdienst Städtebau und Stadterneuerung
Industriestraße 1
26121 Oldenburg

Tel. 0441-235-2398

Redaktion:
Fachdienst Stadtplanung und Städtebau
E. Dannemann
T. Giebe

Fotos und Pläne:
Stadt Oldenburg
GLL Oldenburg, Katasteramt Oldenburg
OLAR (Oldenburger Luftbildarchiv)

Gestaltung und Druck:
Verlag Isensee, Oldenburg

Oldenburg, September 2006

Herausgeber
Stadt Oldenburg
Der Oberbürgermeister