

# STADT OLDENBURG

DER OBERBÜRGERMEISTER

Amt 40 - Fachdienst Städtebau und Stadterneuerung

## Vorbereitende Untersuchungen Untere Nadorster Straße

Untersuchungsgebiet  
Abbildung 2

Stand: Januar 2015

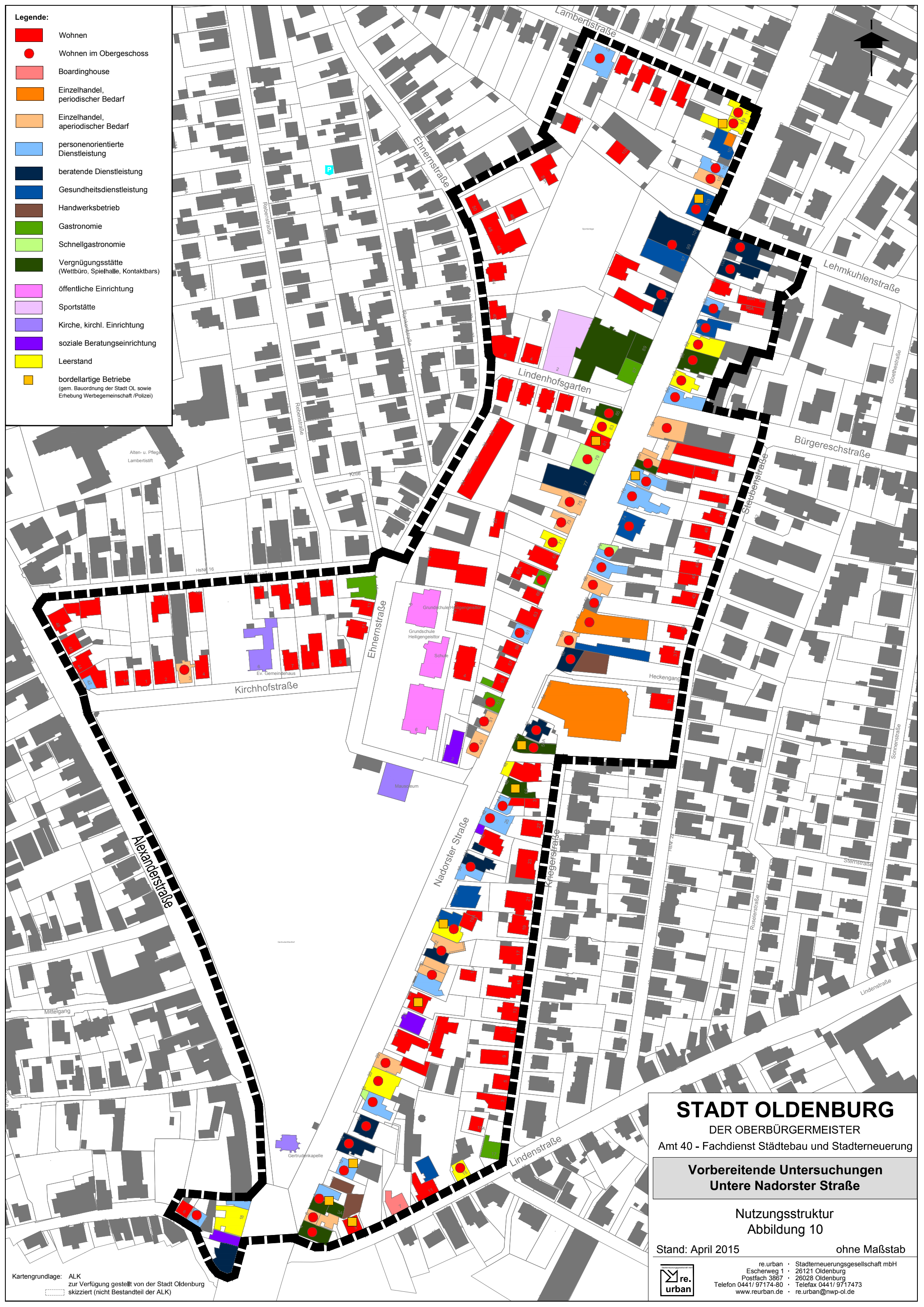
ohne Maßstab



re.urban • Stadterneuerungsgesellschaft mbH  
Escherweg 1 • 26121 Oldenburg  
Postfach 3867 • 26028 Oldenburg  
Telefon 0441/ 97174-80 • Telefax 0441/ 9717473  
www.reurban.de • re.urban@nwp-ol.de

Kartengrundlage: ALK  
zur Verfügung gestellt von der Stadt Oldenburg  
skizziert (nicht Bestandteil der ALK)

- Legende:**
- Wohnen
  - Wohnen im Obergeschoss
  - Boardinghouse
  - Einzelhandel, periodischer Bedarf
  - Einzelhandel, aperiodischer Bedarf
  - personenorientierte Dienstleistung
  - beratende Dienstleistung
  - Gesundheitsdienstleistung
  - Handwerksbetrieb
  - Gastronomie
  - Schnellgastronomie
  - Vergnügungsstätte (Wettbüro, Spielhalle, Kontaktbars)
  - öffentliche Einrichtung
  - Sportstätte
  - Kirche, kirchl. Einrichtung
  - soziale Beratungseinrichtung
  - Leerstand
  - bordellartige Betriebe (gem. Bauordnung der Stadt OL sowie Erhebung Werbegemeinschaft /Polizei)



# STADT OLDENBURG

DER OBERBÜRGERMEISTER

Amt 40 - Fachdienst Städtebau und Stadterneuerung

## Vorbereitende Untersuchungen Untere Nadorster Straße

### Nutzungsstruktur Abbildung 10













Stand: April 2015

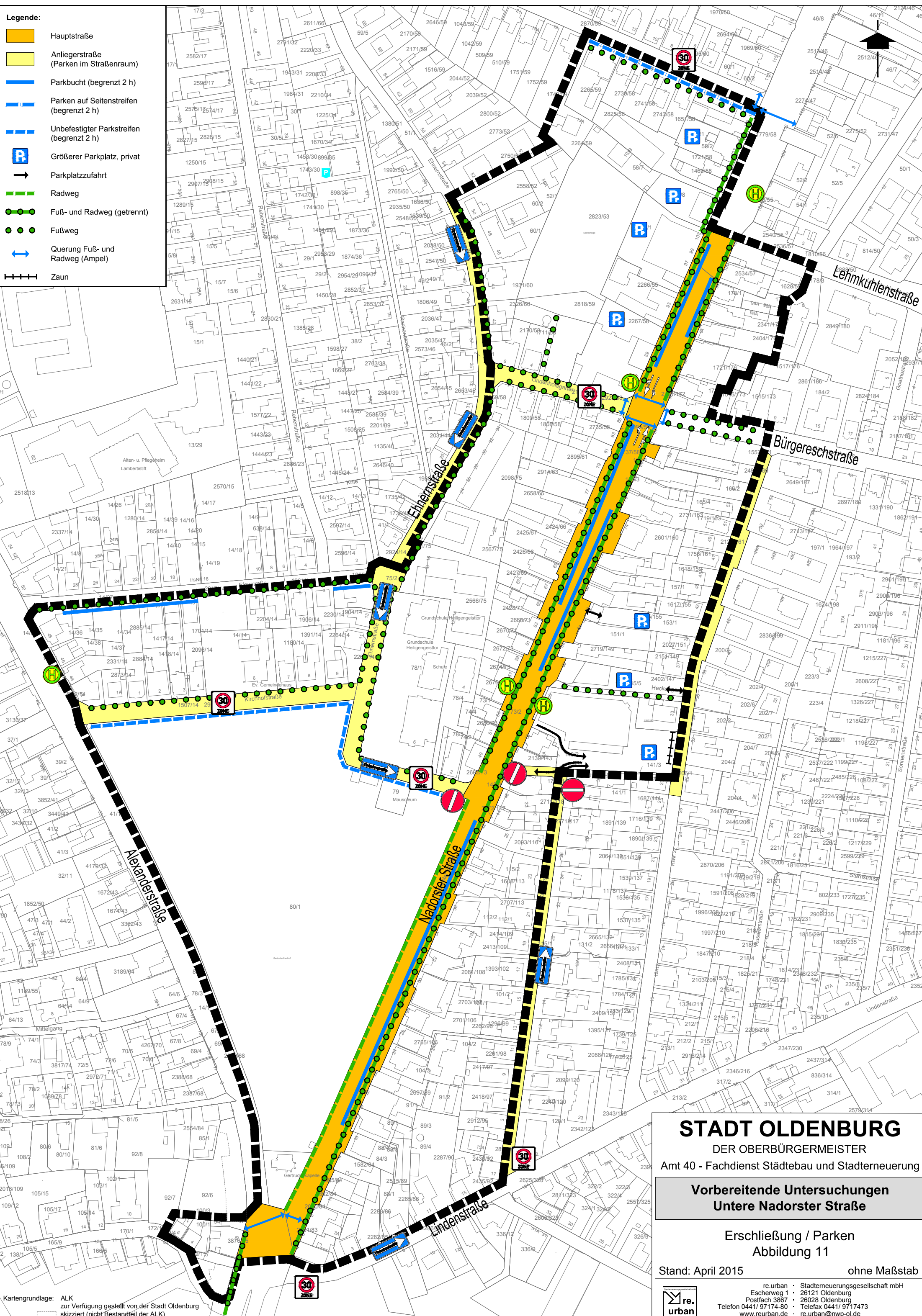
ohne Maßstab

Kartengrundlage: ALK  
zur Verfügung gestellt von der Stadt Oldenburg  
skizziert (nicht Bestandteil der ALK)



re.urban • Stadterneuerungsgesellschaft mbH  
Escherweg 1 • 26121 Oldenburg  
Postfach 3867 • 26028 Oldenburg  
Telefon 0441/ 97174-80 • Telefax 0441/ 9717473  
www.reurban.de • re.urban@nwp-ol.de

- Legende:**
-  Hauptstraße
  -  Anliegerstraße (Parken im Straßenraum)
  -  Parkbucht (begrenzt 2 h)
  -  Parken auf Seitenstreifen (begrenzt 2 h)
  -  Unbefestigter Parkstreifen (begrenzt 2 h)
  -  Größerer Parkplatz, privat
  -  Parkplatzzufahrt
  -  Radweg
  -  Fuß- und Radweg (getrennt)
  -  Fußweg
  -  Querung Fuß- und Radweg (Ampel)
  -  Zaun



**STADT OLDENBURG**  
 DER OBERBÜRGERMEISTER  
 Amt 40 - Fachdienst Städtebau und Stadterneuerung

**Vorbereitende Untersuchungen  
 Untere Nadorster Straße**

Erschließung / Parken  
 Abbildung 11

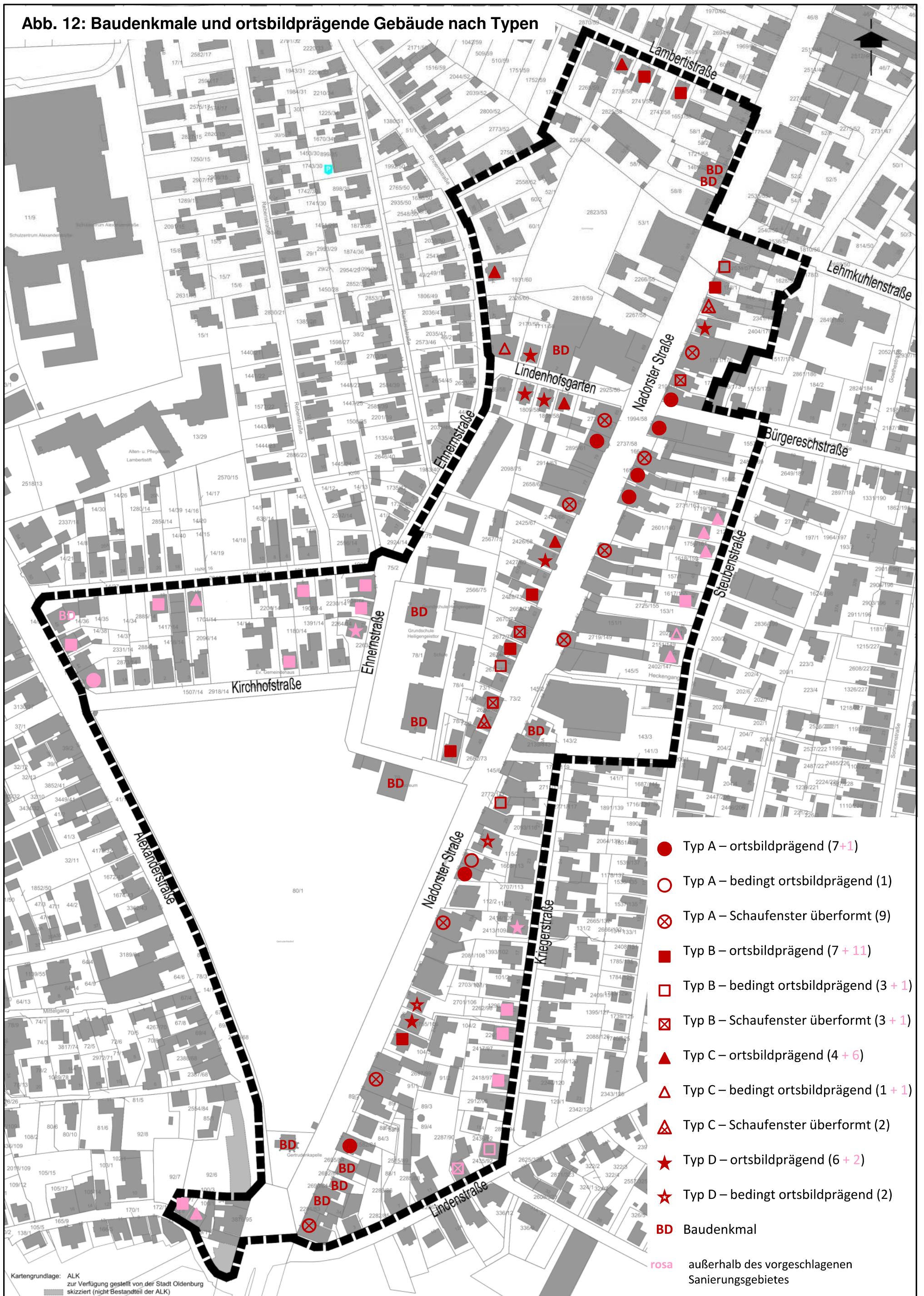
Stand: April 2015 ohne Maßstab



re.urban · Stadterneuerungsgesellschaft mbH  
 Escherweg 1 · 26121 Oldenburg  
 Postfach 3867 · 26028 Oldenburg  
 Telefon 0441/ 97174-80 · Telefax 0441/ 97174-73  
 www.re.urban.de · re.urban@nwp-ol.de

Kartengrundlage: ALK  
 zur Verfügung gestellt von der Stadt Oldenburg  
 skizziert (nicht Bestandteil der ALK)

Abb. 12: Baudenkmale und ortsbildprägende Gebäude nach Typen



**Nutzungskonflikte**

Nutzungskonflikte mit angrenzenden Nutzungen ausgehend von sozialen Einrichtungen

hohe/zunehmende Konzentration bordellartiger Betriebe

**Funktionsverlust**

Funktionaler Mangel Nutzungen: Zunahme Mindernutzungen / Leerstände

**Funktionale und gestalterische Mängel im öffentlichen Raum**

hohe (Verkehrs-)/Lärmbelastung

funktionale und gestalterische Mängel an Erschließungsanlagen - Nebenanlagen fehlende Aufenthaltsqualität

funktionale und gestalterische Mängel an Erschließungsanlagen - Anliegerstraße

funktionale und gestalterische Mängel an Erschließungsanlagen - Fuß- und/oder Radweg

unübersichtliche Querungssituation für Fußgänger / Radfahrer

unübersichtliche Erschließungssituation

gestalterische Mängel Stadtbild

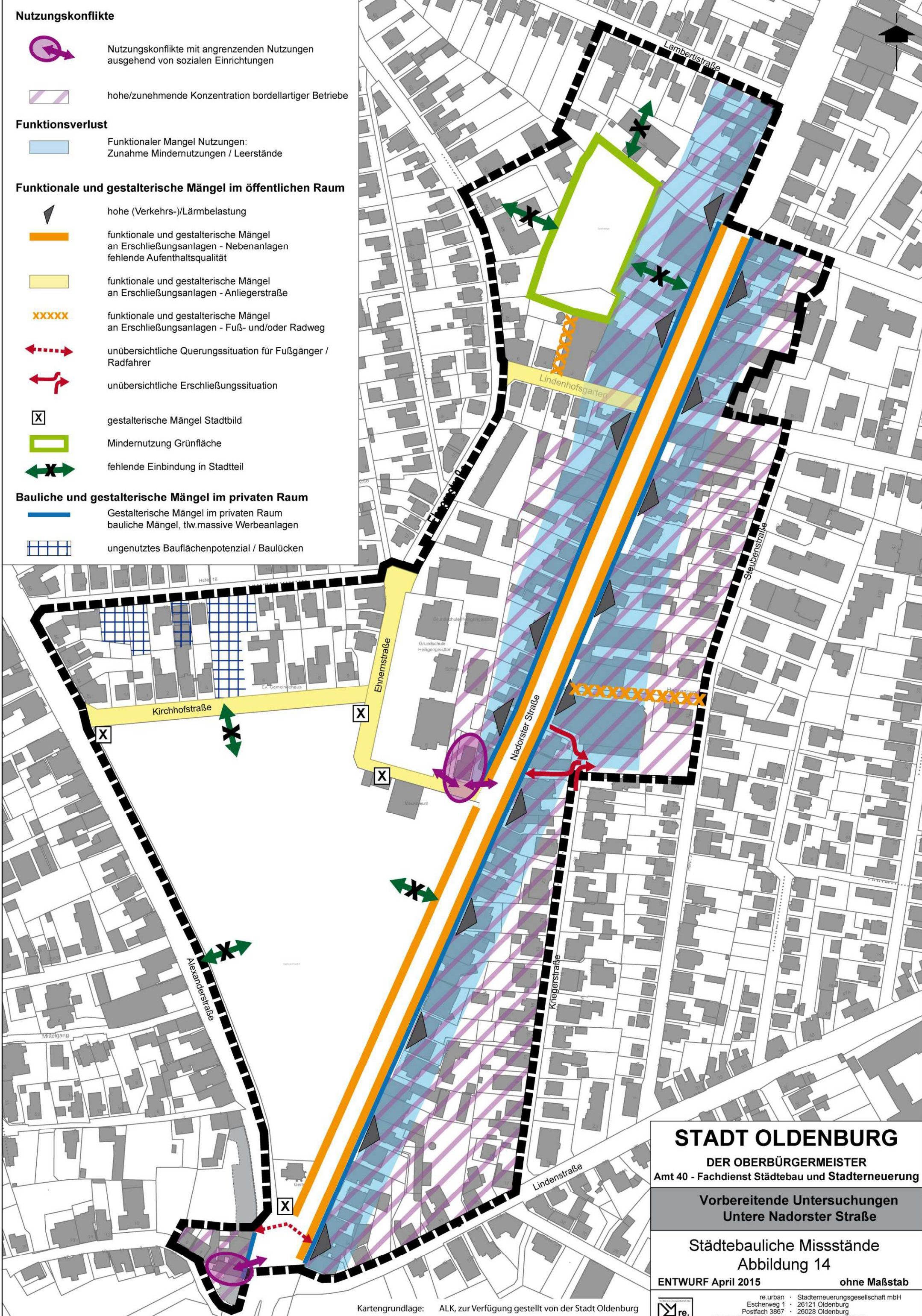
Mindernutzung Grünfläche

fehlende Einbindung in Stadtteil

**Bauliche und gestalterische Mängel im privaten Raum**

Gestalterische Mängel im privaten Raum bauliche Mängel, tlw.massive Werbeanlagen

ungenutztes Bauflächenpotenzial / Baulücken



**STADT OLDENBURG**

DER OBERBÜRGERMEISTER  
 Amt 40 - Fachdienst Städtebau und Stadterneuerung

Vorbereitende Untersuchungen  
 Untere Nadorster Straße

Städtebauliche Missstände  
 Abbildung 14

ENTWURF April 2015

ohne Maßstab

Kartengrundlage: ALK, zur Verfügung gestellt von der Stadt Oldenburg  
 skizziert (nicht Bestandteil der ALK)



re.urban • Stadterneuerungsgesellschaft mbH  
 Escherweg 1 • 26121 Oldenburg  
 Postfach 3867 • 26028 Oldenburg  
 Telefon 0441/ 97174-80 • Telefax 0441/ 9717473  
 www.reurban.de • re.urban@nwp-ol.de

# Ansätze des Erneuerungskonzeptes

## Reduzierung von Nutzungskonflikten



- Tagesaufenthalt für Wohnungslose - v.a. Szene-Treff im Straßenraum
- Café CaRo v.a. Szene-Treff im Straßenraum



- bordellartige Betriebe



- ## Stärkung des Zentralen Versorgungsbereiches
- Sicherung und Erweiterung eines ausreichenden EH/DL-Besatzes / eines attraktiven Nutzungsmixes



- ## Prüfung von Nutzungsperspektiven



## Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Bereich der Nadorster Straße

- Verkehrslärmreduzierung
- Funktionale und gestalterische Aufwertung vorhandener Nebenanlagen
- Verbesserung von Querungsmöglichkeiten
- Gestalterische Aufwertung des öffentlichen Raums / des Stadtbildes
- Gestaltungsmaßnahmen im halböffentlichen Raum

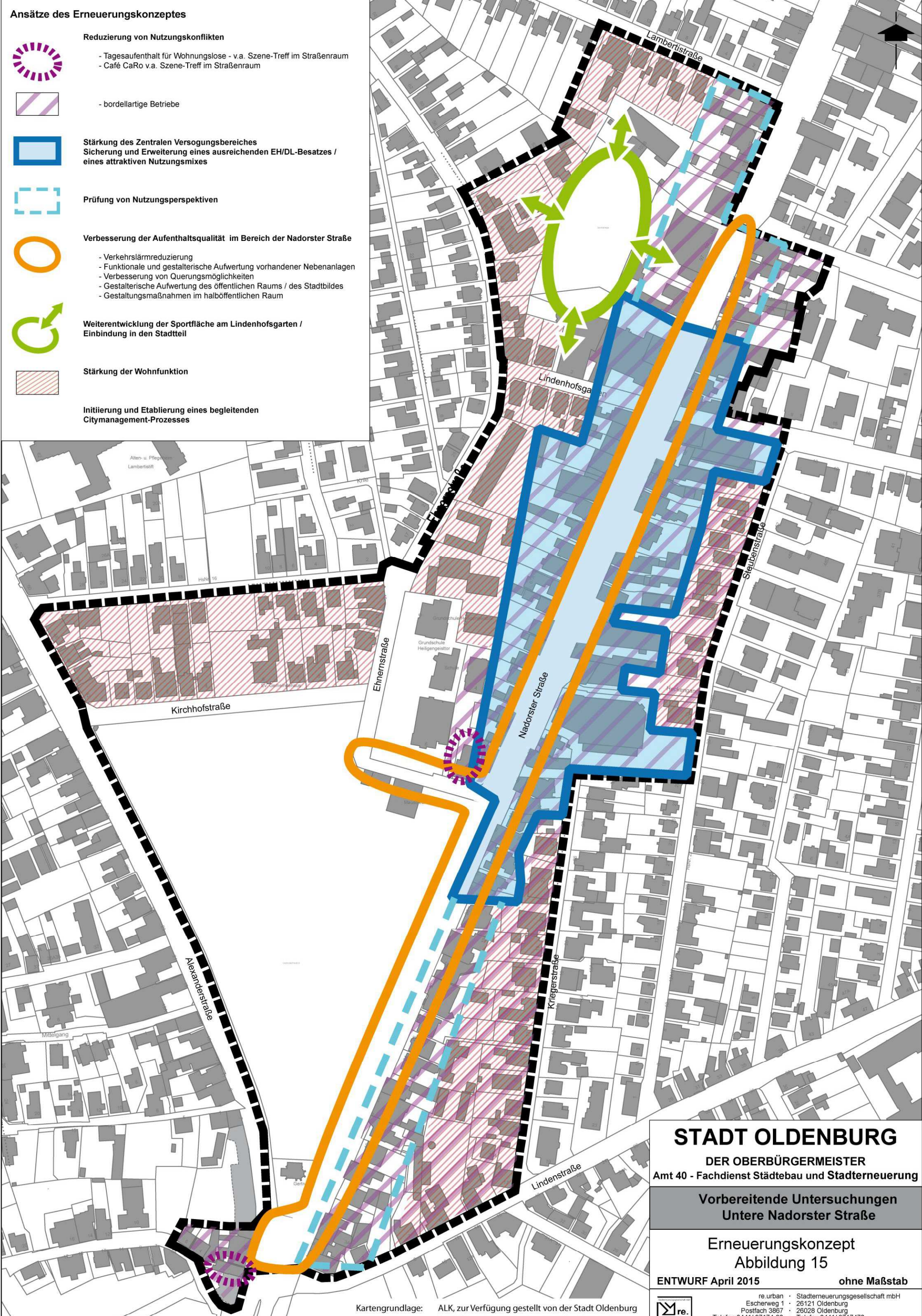


- ## Weiterentwicklung der Sportfläche am Lindenhofgarten / Einbindung in den Stadtteil



- ## Stärkung der Wohnfunktion

- ## Initiierung und Etablierung eines begleitenden Citymanagement-Prozesses



# STADT OLDENBURG

DER OBERBÜRGERMEISTER

Amt 40 - Fachdienst Städtebau und Stadterneuerung

Vorbereitende Untersuchungen  
Untere Nadorster Straße

Erneuerungskonzept  
Abbildung 15

ENTWURF April 2015


ohne Maßstab

Kartengrundlage: ALK, zur Verfügung gestellt von der Stadt Oldenburg  
skizziert (nicht Bestandteil der ALK)








re.urban · Stadterneuerungsgesellschaft mbH  
Escherweg 1 · 26121 Oldenburg  
Postfach 3867 · 26028 Oldenburg  
Telefon 0441/ 97174-80 · Telefax 0441/ 9717473  
www.reurban.de · re.urban@nwp-ol.de




**Maßnahmen zur Reduzierung von Nutzungskonflikten**

- X** Prüfung / ggf. Umsetzung:  
Verlagerung des Tagesaufenthalts für Wohnungslose
- ?** Prüfung / ggf. Umsetzung: Reduzierung von Nutzungskonflikten  
v.a. im Außenbereich
-  Maßnahmen zur Reduzierung der bordellartigen Betriebe  
z.B. Prüfung der bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit, ggf. Eingreifen



**Funktionale/Gestalterischer Erneuerung vorhandener Erschließungsanlagen**

-  **Nadorster Straße**  
- Maßnahmen zur Verbesserung der Situation für Fußgänger und Radfahrer  
(z.B. Verbreiterung der Nebenanlagen)  
- Prüfung und Umsetzung von Maßnahmen zur Lärmreduzierung
-  **Qualifizierung vorhandener Fuß-/Radweg**  
- Verbreiterung Nebenanlage entlang der Friedhofsmauer  
- Ausbau, Qualifizierung Heckengang (ggf. inkl. angrenzender privater Fußwege)  
- Ausbau, Qualifizierung (Beleuchtung) Fußweg zum Sportplatz
-  **Funktionale/Gestalterischer Erneuerung**  
- südliche Ehernstraße  
- Lindenhofgarten
-  Prüfung / ggf. Umsetzung: Funktionale und gestalterische Aufwertung des  
Kreuzungsbereiches Ehernstraße / Nadorster Straße / Kriegerstraße
-  Prüfung / ggf. Umsetzung: Möglichkeiten zur Verbesserung der Quersungssituation



**Aufwertung des Stadtbildes im privaten Raum**

-  **Modernisierung und Instandsetzung ortsbildprägender Geschäftsgebäude\***
-  Aufwertung von Fassaden, Schaufenstern, des privaten Außenraums
-  Gestalterische Aufwertung halböffentlicher Raum  
Prüfung / ggf. Umsetzung weiterer Maßnahmen zur Aufwertung des Stadtbildes



**Weiterentwicklung der Freifläche Lindenhofgarten**

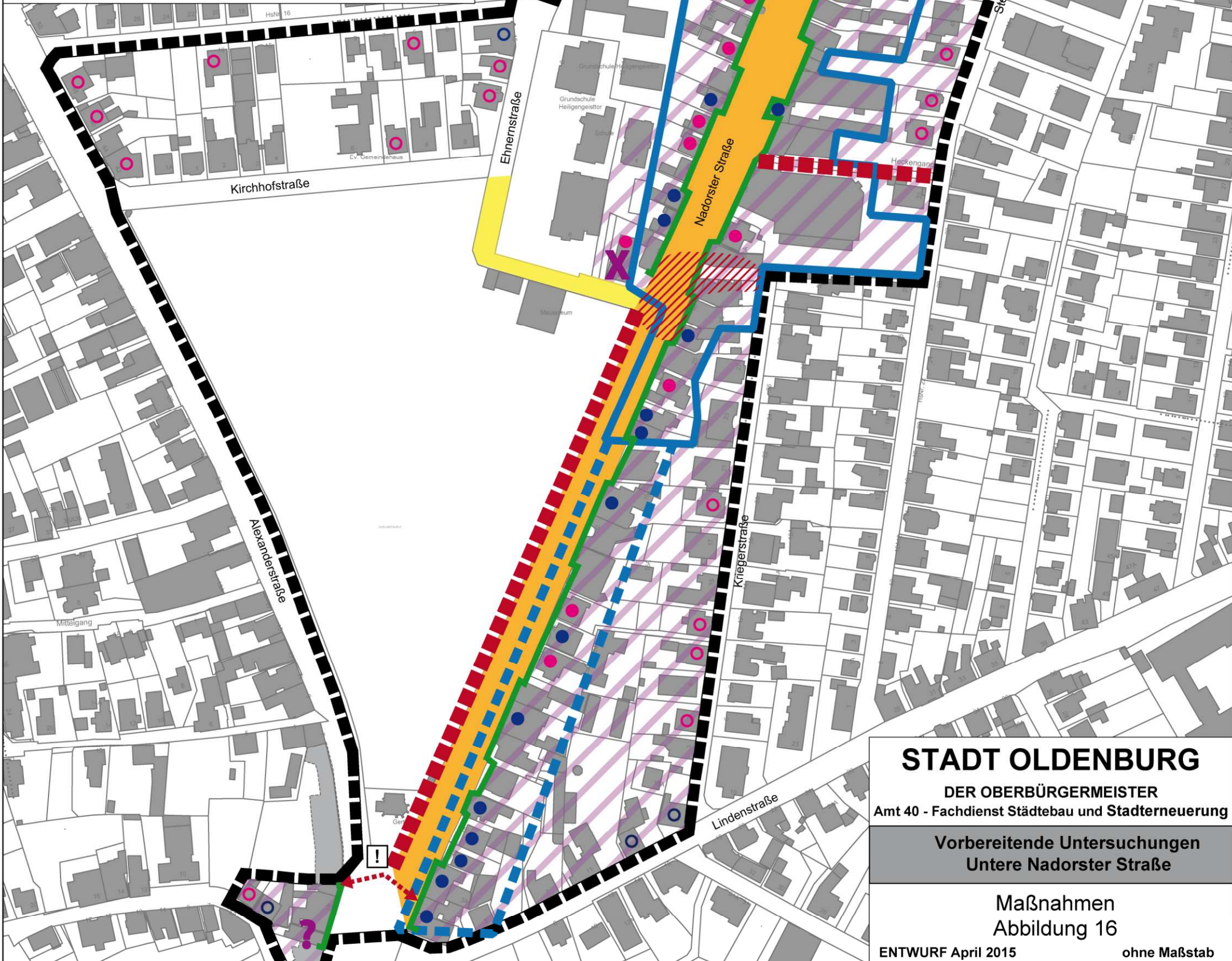
-  Erarbeitung / Umsetzung eines Nutzungs-/Erneuerungskonzeptes
-  Einbindung in den Stadtteil

**Stärkung der Versorgungsfunktion; Prüfung v. Nutzungsperspektiven**

-  Citymanagement innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs
-  Citymanagement außerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs

**Stärkung der Wohnfunktion**

-  **Modernisierung und Instandsetzung von ortsbildprägenden Wohngebäuden\***
-  \* ortsbildprägende Gbd. außerhalb des Sanierungsgebietvorschlags (vgl. Kap. 10.1)



**STADT OLDENBURG**

DER OBERBÜRGERMEISTER  
Amt 40 - Fachdienst Städtebau und Stadterneuerung

Vorbereitende Untersuchungen  
Untere Nadorster Straße

Maßnahmen  
Abbildung 16

ENTWURF April 2015




ohne Maßstab

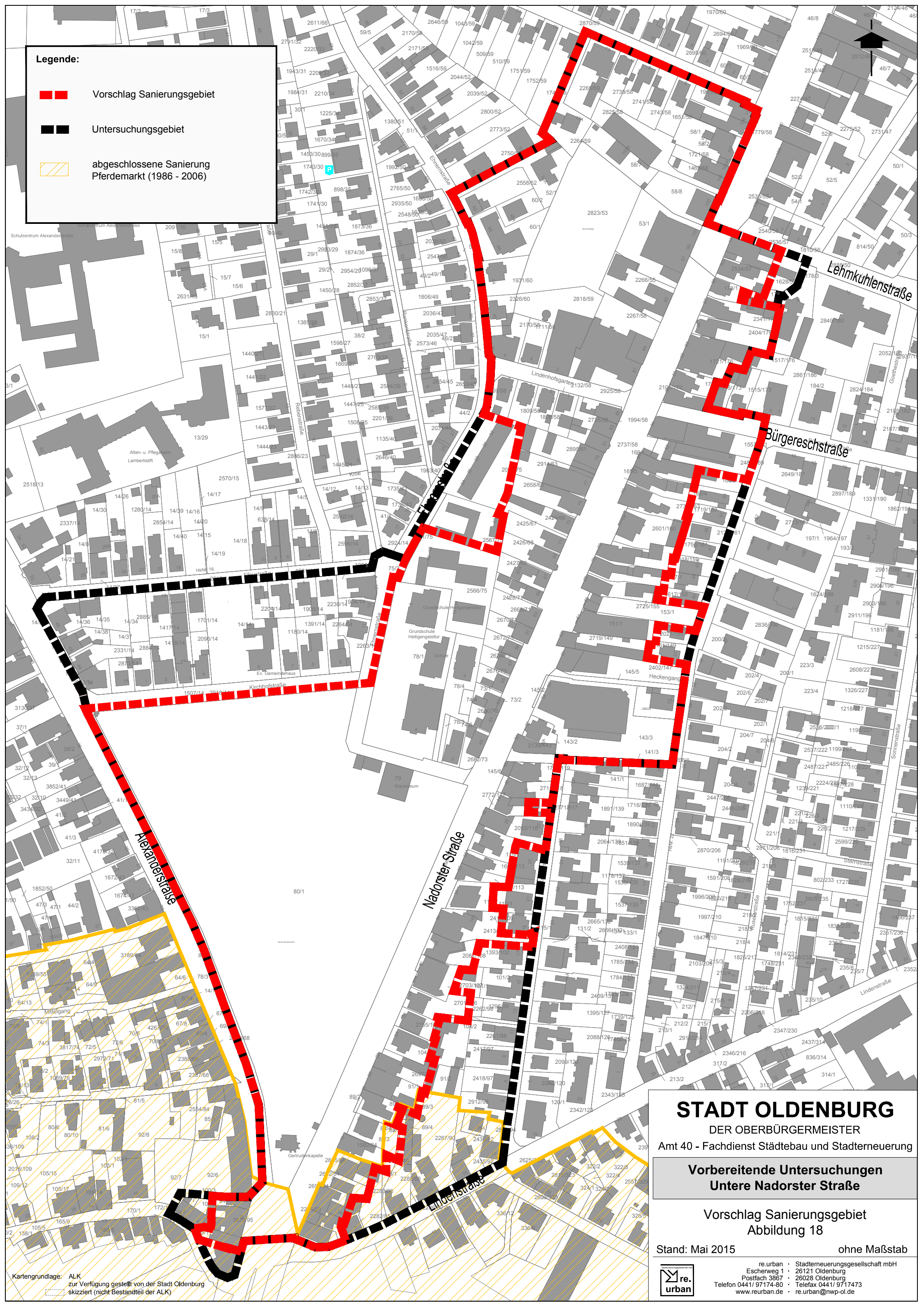
Kartengrundlage: ALK, zur Verfügung gestellt von der Stadt Oldenburg  
skizziert (nicht Bestandteil der ALK)



re.urban · Stadterneuerungsgesellschaft mbH  
Escherweg 1 · 26121 Oldenburg  
Postfach 3867 · 26028 Oldenburg  
Telefon 0441/ 97174-80 · Telefax 0441/ 9717473  
www.reurban.de · re.urban@nwp-ol.de

**Legende:**

-  Vorschlag Sanierungsgebiet
-  Untersuchungsgebiet
-  abgeschlossene Sanierung  
Pferdemarkt (1986 - 2006)



# STADT OLDENBURG

DER OBERBÜRGERMEISTER

Amt 40 - Fachdienst Städtebau und Stadterneuerung

## Vorbereitende Untersuchungen Untere Nadorster Straße

### Vorschlag Sanierungsgebiet Abbildung 18

Stand: Mai 2015

ohne Maßstab



re.urban • Stadterneuerungsgesellschaft mbH  
Escherweg 1 • 26121 Oldenburg  
Postfach 3867 • 26028 Oldenburg  
Telefon 0441/ 97174-80 • Telefax 0441/ 9717473  
www.reurban.de • re.urban@nwp-ol.de

Kartengrundlage: ALK  
zur Verfügung gestellt von der Stadt Oldenburg  
skizziert (nicht Bestandteil der ALK)



<b>Kosten- und Finanzierungsübersicht</b> <b>Untere Nadorster Straße (Stand 08.05.2015)</b>		Einheit F (m²), V (m³), Stck	EP brutto	Gesamtkosten (€)	förderfähige Kosten (StBauF)	nicht förderf. Kosten	sonstige (z.B. Eigentümer)
<b>A</b>	<b>AUSGABEN</b>						
1.	Weitere Vorbereitung			405.000	405.000		
1.1	Planung / weitere Vorbereitung (u.a Bauleitplanung, Entwurf Freifläche, ...)	psch.		75.000	75.000		
1.2	Sanierungsbeauftragter / Treuhänder			300.000	300.000		
1.3	Öffentlichkeitsarbeit	psch.		30.000	30.000		
2	Ordnungsmaßnahmen			5.678.600	5.678.600		
2.1	Grunderwerb			650.000	650.000		
2.1.1	Grunderwerb im Rahmen der Umgestaltung von Straßen und Plätzen	psch.		350.000	350.000		
2.1.2	Erwerb von Gebäuden (Substanzschädigung)*	psch.		300.000	300.000		
2.2	Freilegung von Grundstücken im Rahmen der Umgestaltung von Straßen und Plätzen			300.000	300.000		
2.3	Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen			3.728.600	3.728.600	Kosten f. nicht förderfäh. Maßnahmen (z.B. Verkehrslenkung, RW-Kanal (antellig))	
2.3.1	Erneuerung /Gestalterische Aufwertung von Straßen / Nebenanlagen (inkl. Beleuchtung, Begrünung, Möblierung)			2.858.600	2.858.600		
	- Nadorster Straße						
	- südliche Ehernerstraße (bis Einmündung Kirchhofstraße)						
	- Lindenhofgarten						
	- Heckengang						
2.3.2	Herstellung / Gestaltung öffentlicher Plätze (inkl. Beleuchtung, Begrünung, Möblierung)			870.000	870.000		
	- Freifläche Lindenhofgarten inkl. Zuwegung						
	- Kreuzungsbereich Nadorster Str. / Kriegerstraße						
	- Haupt-Eingangsbereich Gertrudenfriedhof*						
2.4	Verlagerung des Tagesaufenthalts*			1.000.000	1.000.000		
3	Baumaßnahmen			2.300.000	840.000		1.460.000
3.1	Modernisierung und Instandsetzung			2.300.000	840.000		1.460.000
3.1.1	Instandsetzung ortbildprägender Gebäude - auf Grundlage einer vertraglichen Verpflichtung - Annahme: Fördersatz 30 %			2.000.000	600.000		1.400.000
3.1.2	Aufwertung / Modernisierung von Fassaden - innenstadtbedingter Mehraufwand* - Annahme: Fördersatz 80 %			300.000	240.000		60.000
4	Stärkung Einzelhandel durch Marketing, Koordination vorh. Potenziale			100.000	50.000	50.000	
	- Citymanagement (Investitionsvorbereitend)	psch.		50.000	50.000		
	- Citymanagement (Verstetigung)	psch.		50.000		50.000	
				<b>Summe</b>	<b>8.483.600</b>	<b>6.973.600</b>	<b>50.000</b>
<b>B</b>	<b>EINNAHMEN</b>						
	zu erwartende Einnahmen (die Einnahmen aus Ausgleichsbeträgen können z.Zt.nicht genau ermittelt werden/ es handelt sich um Schätzwerte)				500.000		
<b>C</b>	<b>DURCH EINNAHMEN NICHT GEDECKTE KOSTEN</b>				<b>6.473.600</b>	<b>50.000</b>	
	davon 2/3 - Bund / Land				4.315.733		
	davon 1/3 Stadt Oldenburg				2.157.867		
	kommunaler Anteil pro Jahr (bei 10 Jahren Laufzeit)				215.787	5.000	

\* Förderfähigkeit abzustimmen