ISEK/VU
„Mittlere Innenstadt“

Informationsveranstaltung am 08. April 2026

© Mittwollen und Gradetchliev

AGENDA

01 **Begrüßung**

02 **ISEK/VU**
Aufgabe, Inhalt, Anlass

03 **Ergebnisse ISEK/VU**
„Mittlere Innenstadt“

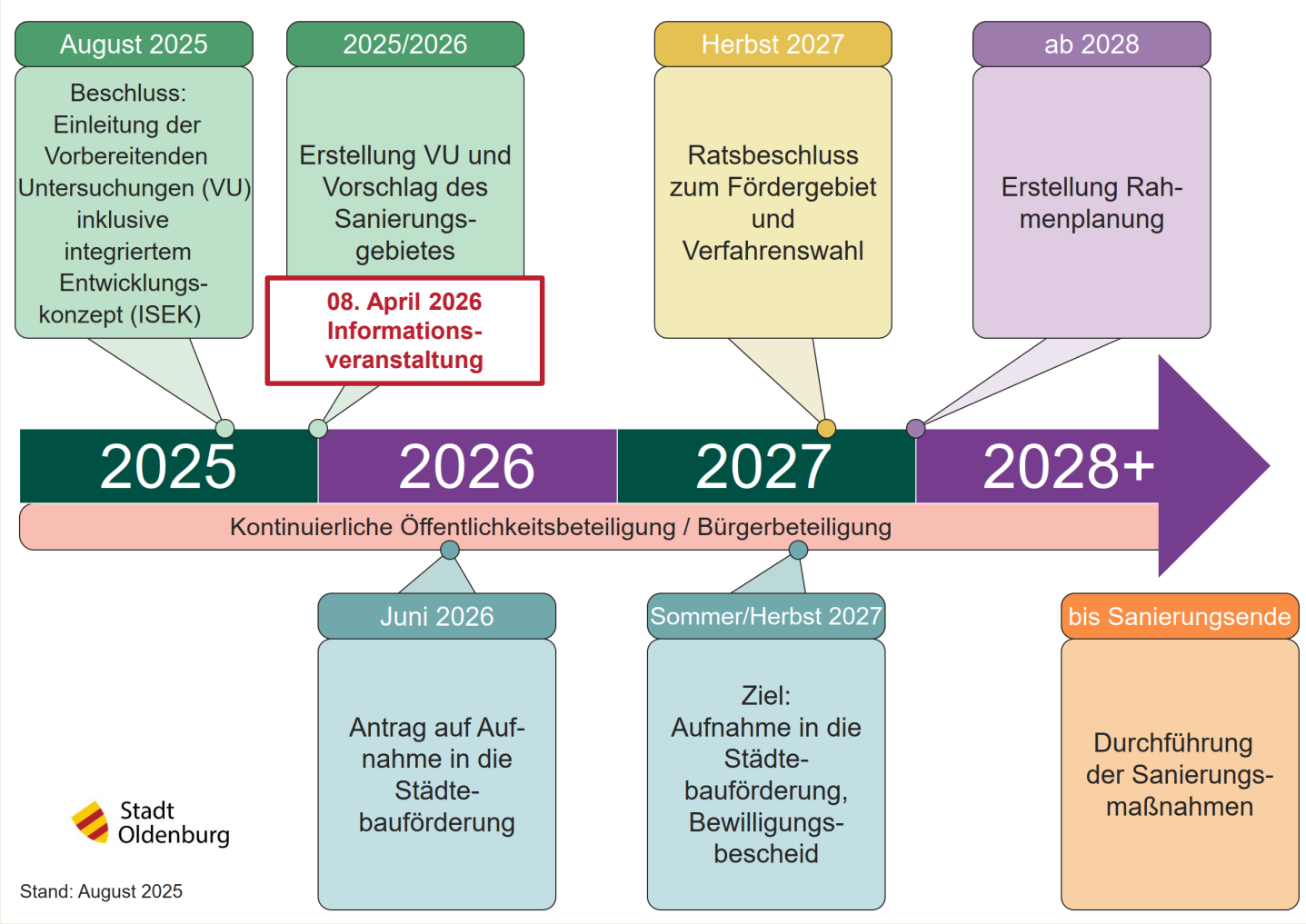
04 **Ausblick zum**
Verfahren

© Mittwollen und Gradetchliev

BEGRÜßUNG

01

Begrüßung


August 2025
Beschluss: Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) inklusive integriertem Entwicklungs-konzept (ISEK)
2025/2026
Erstellung VU und Vorschlag des Sanierungs-gebietes
08. April 2026 Informations-veranstaltung
Herbst 2027
Ratsbeschluss zum Fördergebiet und Verfahrenswahl
ab 2028
Erstellung Rah-menplanung
2025
2026
2027
2028+
Kontinuierliche Öffentlichkeitsbeteiligung / Bürgerbeteiligung
Juni 2026
Antrag auf Auf-nahme in die Städte-bauförderung
Sommer/Herbst 2027
Ziel: Aufnahme in die Städte-bauförderung, Bewilligungs-bescheid
bis Sanierungsende
Durchführung der Sanierungs-maßnahmen
Stadt Oldenburg
Stand: August 2025

ISEK/VU AUFGABE, INHALT, ANLASS

02

ISEK/VU Aufgabe, Inhalt, Anlass

ISEK **I**ntegriertes **S**tädtebauliches **E**ntwicklungs**k**onzept

Grundlage für die Anmeldung in die Städtebauförderung (Zuwendungsvoraussetzung gemäß Städtebauförderungs-richtlinie (R-StBauF) Nr. 4)

VU **V**orbereitende **U**ntersuchungen

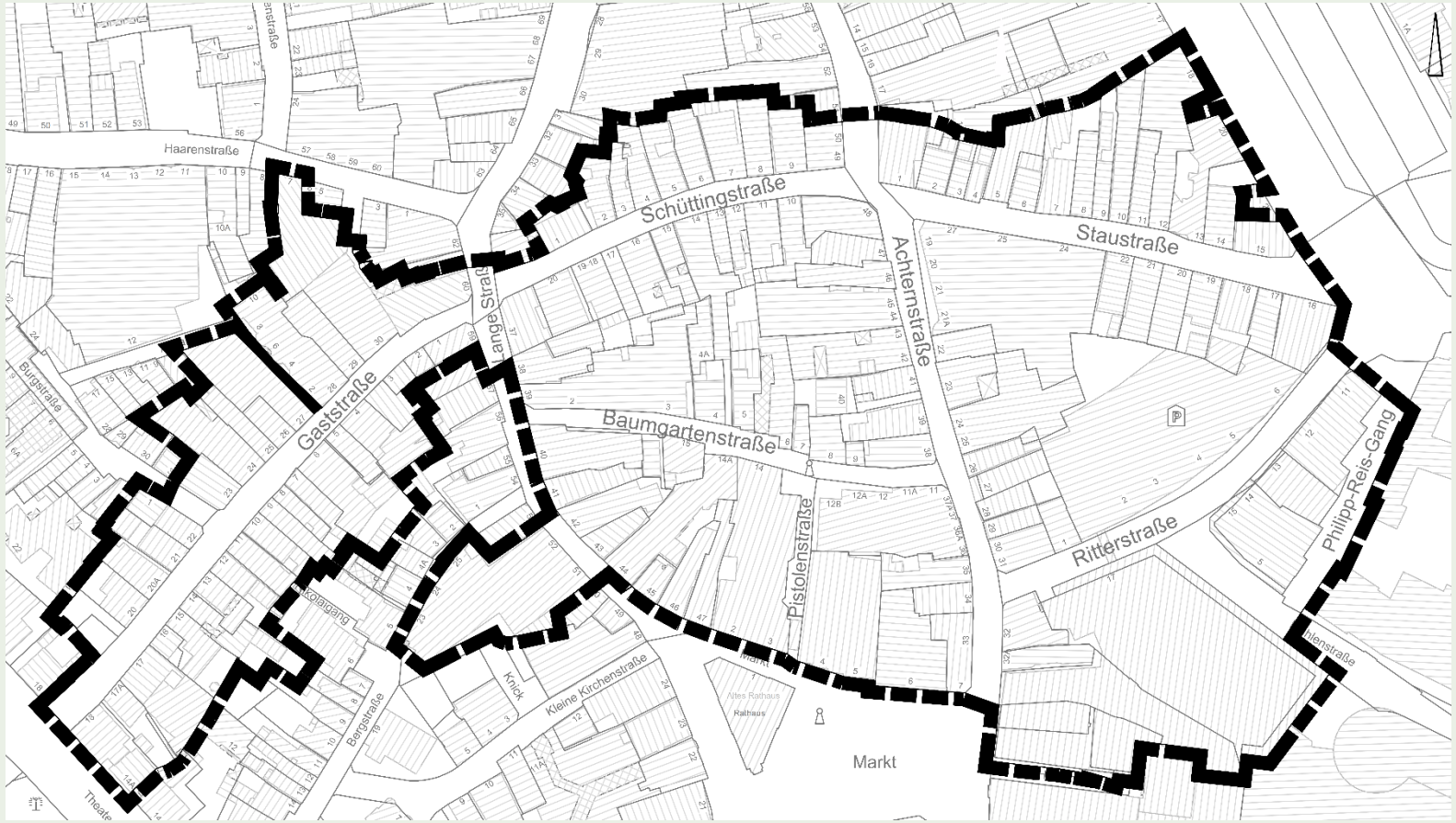
Grundlage für die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes (gemäß §141 Baugesetzbuch)

ISEK/VU Aufgabe, Inhalt, Anlass

Inhalt:

- Darstellung des Bestandes
- Formulierung Ziele der Erneuerung
- Darstellung der städtebaulichen Missstände
- Ableitung möglicher Maßnahmen und Kosten

ISEK/VU Aufgabe, Inhalt, Anlass



Einleitung der VU
mit Ratsbeschluss
vom 25. August 2025

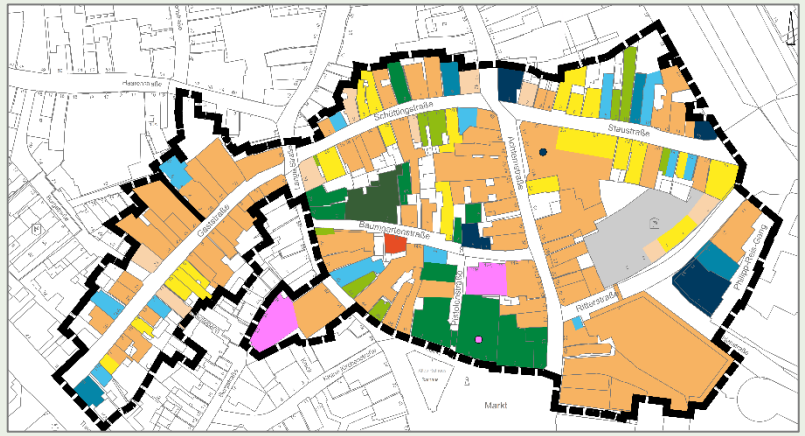
Anlass:

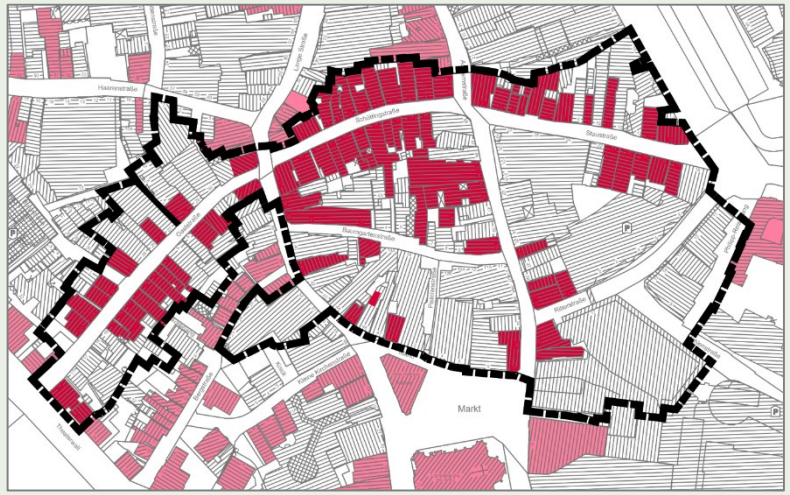
- ungenügende Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität
- zum Teil brachliegende/untergenutzte Gebäude und Flächen
- Substanzmängel an Gebäuden

ERGEBNISSE ISEK/VU

03

Ergebnisse ISEK/VU „Mittlere Innenstadt“
Bestandsaufnahme





Ergebnisse ISEK/VU „Mittlere Innenstadt“
Zentrale Ziele = Grundlage für Erneuerungskonzept

- Die „Mittlere Innenstadt“ wird auch künftig Bestandteil des **zentralen Versorgungsbereiches** Innenstadt sein.
- Dabei soll die **Vielfalt an Funktionen** weiter gestärkt werden.
- Die **Aufenthaltsqualität** in der „Mittleren Innenstadt“ soll verbessert werden.

Ergebnisse ISEK/VU „Mittlere Innenstadt“
Ansätze des Erneuerungskonzepts

Sicherung und Stärkung des Zentralen Versorgungsbereiches

- Sicherung und Erweiterung des Einzelhandels-/Dienstleistungsbesatzes vorzugsweise kleinteiliger Strukturen
- Sicherung/Weiterentwicklung eines attraktiven Nutzungsmixes (Ergänzung um Gastronomie, Kultur)
- Vermeidung von Mindernutzungen/Leerständen

Stärkung des Images

- Herausarbeitung der historischen Bedeutung des Straßenzuges Gaststraße-Schüttingstraße-Staustraße als ehemalige Grenze der Altstadt (Alleinstellungsmerkmal)
- Stärkung der Achse Theaterwall - Hafen

Ergebnisse ISEK/VU „Mittlere Innenstadt“
Ansätze des Erneuerungskonzepts

Stärkung/Weiterentwicklung des Wohnstandortes Innenstadt

- Entwicklung/Umsetzung attraktiver Wohnkonzepte (in den für Wohnen geeigneten Bereichen)

Verbesserung der Aufenthaltsqualität

- Funktionale und gestalterische Aufwertung des öffentlichen Raumes inklusive Schaffung von Aufenthaltsorten unter Berücksichtigung von Aspekten der Anpassung an den Klimawandel (Schaffung „Kühler Orte“, Begrünung)
- Gestaltungsmaßnahmen im halböffentlichen Raum/attraktive Außengestaltung der Betriebe (Gebäude/Fassaden/Schaufenster)

Verbesserung der baulichen Qualität

- Erhalt kleinteiliger Strukturen, Sicherung historischer Bausubstanz (Umsetzung der örtlichen Bauvorschriften)
- Energetische Sanierung

Ergebnisse ISEK/VU „Mittlere Innenstadt“
Städtebauliche Missstände

zunehmender Funktionsverlust

- leerstehende Ladeneinheiten/leerstehende Obergeschosse
- Mindernutzungen
- Abhängigkeit vom Bestand großer Handelskonzerne

Ergebnisse ISEK/VU „Mittlere Innenstadt“
Städtebauliche Missstände

funktionale Mängel im öffentlichen Raum

- schadhafter baulicher Zustand
- enge Straßenquerschnitte
- wildes Fahrradparken (Mangel an Abstellflächen)
- fehlende Begrünung (kühle Orte/Versickerungsflächen)

Ergebnisse ISEK/VU „Mittlere Innenstadt“
Städtebauliche Missstände

gestalterische Mängel im öffentlichen Raum/geringe Aufenthaltsqualität

- keine zeitgemäße Gestaltung (Pflaster/Mobiliar)
- fehlende öffentliche Aufenthaltsangebote
- mangelnde Begrünung
- wildes Fahrradparken

Ergebnisse ISEK/VU „Mittlere Innenstadt“
Städtebauliche Missstände

bauliche und gestalterische Mängel im privaten Raum

- bauliche Mängel an zum Teil denkmalgeschützten Gebäuden
- Überformung von Fassaden (insbesondere Schaufensterzonen)
- teilweise überdimensionale Maßstäblichkeit/fehlende Fassadengliederung
- Ausbildung von Rückseiten
- massive Werbeanlagen/Spuren von Vandalismus

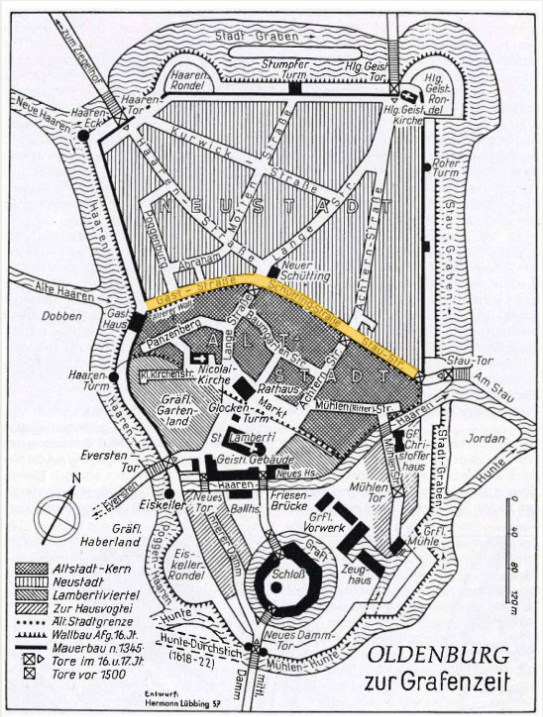
Ergebnisse ISEK/VU „Mittlere Innenstadt“
Maßnahmen

- Funktionale/Gestalterische Erneuerung
  der Gaststraße, der Schüttingstraße, der Staustraße und der Baumgartenstraße
  (Erneuerung Pflaster, Ergänzung Möblierung*, Begrünung*, Beleuchtung, technische Infrastruktur)
  *soweit im Straßenquerschnitt umsetzbar

- Hervorhebung der Bedeutung des Straßenzuges
  Gaststraße-Schüttingstraße-Staustraße
  als historische und bedeutende Achse zwischen Theaterwall und Hafen

- Gestalterische Aufwertung der Platzbereiche
  westlich der Gaststraße 20 sowie am Pistolengang

- Prüfung Neuorganisation Zufahrt Galeria-Parkhaus
  Ziel: Beruhigung der Ritterstraße



Plan der Stadt Oldenburg um 1600, aus: Lübbing, Oldenburg (1975)

Ergebnisse ISEK/VU „Mittlere Innenstadt“
Maßnahmen

- Schaffung ergänzender Fahrradabstellanlagen in Gebäuden
- Modernisierungsmaßnamen im privaten Raum
- Schaffung einer Gemeinbedarfseinrichtung („Dritter Ort“) für Bildung, Kultur, Bewegung und als Treffpunkt (gegebenenfalls Integration einer Bibliothek)
- Erarbeitung von Nachnutzungsperspektiven für die großflächigen Gebäude- bzw. Grundstücksbestände (Machbarkeitsstudien, Testentwürfe)
- Stärkung Innenstadtmanagement/Stärkung Initiativen

AUSBLICK ZUM VERFAHREN

04

Ausblick zum Verfahren
Antragstellung Städtebauförderung

Gesamtvolumen ca. 8,6 Mio. € - davon 6.650.000 € förderfähige Ausgaben;
nicht durch Einnahmen gedeckte förderfähige Ausgaben in Höhe von 6.150.000 € (3/3)

Programmkomponente **Lebendige Zentren** zum 01. Juni 2026

- Einarbeitung der Ergebnisse aus der Bürgerinnen- und Bürgerinformation
- Einholen der notwendigen Beschlüsse

Aufnahme frühestens 2027

- Dauer des Prozesses circa 15 Jahre
- Rahmenplanung, sukzessive Konkretisierung von Maßnahmen
- Bürgerinnen- und Bürgerbeteiligung
  (Form noch zu wählen – zum Beispiel Beirat, Forum, Workshops)

Ausblick zum Verfahren
nach Aufnahme in die Städtebauförderung

Sanierungsgebiet nach § 142 Baugesetzbuch

- Gebietsfestlegung durch Ratsbeschluss
- Sanierungsvermerk ins Grundbuch
- Genehmigungspflichten
  - Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen (gemäß § 14 Abs. 1 Baugesetzbuch)
  - Bauliche Maßnahmen, Veräußerung, Teilung, Baulast, Grundschuldbestellung (gemäß § 144 Baugesetzbuch)
  - ➢ Versagung von Genehmigungen nur, wenn Sanierungsziele behindert werden
- Kaufpreisprüfung: Verkehrswert als Basis, Vorkaufsrecht der Kommune
- **Möglichkeiten der erhöhten steuerlichen Abschreibung von Investitionen in Gebäude**

Ausblick zum Verfahren
nach Aufnahme in die Städtebauförderung

Ausgleichsbeträge nach § 154 Baugesetzbuch

(1) Der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks hat zur Finanzierung der Sanierung an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten, der der **durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwerts** seines Grundstücks entspricht. […]

(2) Die durch die Sanierung bedingte Erhöhung des Bodenwerts des Grundstücks besteht aus dem Unterschied zwischen dem Bodenwert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (Anfangswert), und dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets ergibt (Endwert).

Ausblick zum Verfahren
nach Aufnahme in die Städtebauförderung

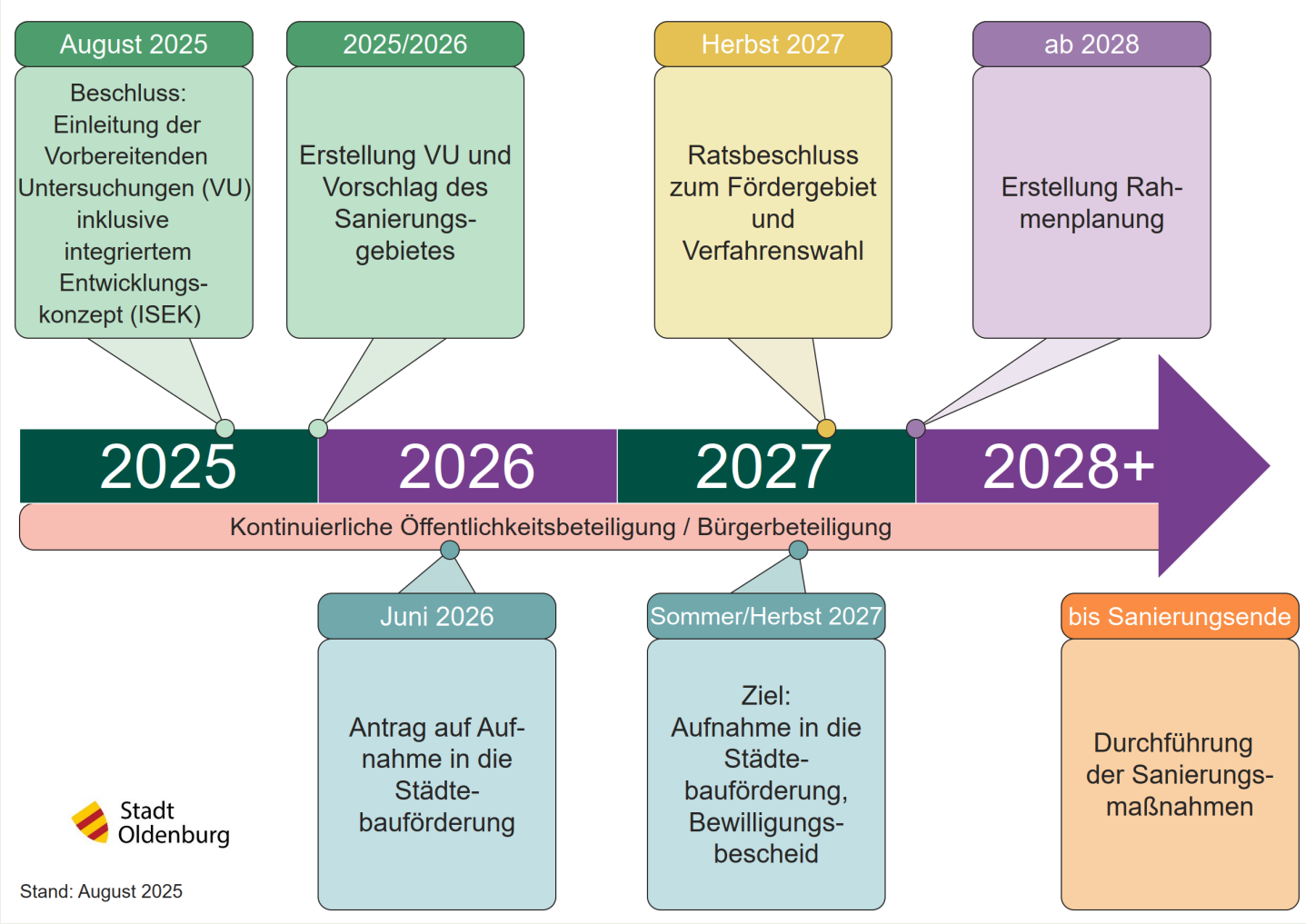
Grundsätze der Modernisierungsförderung

- keine Förderung bereits begonnener Maßnahmen möglich
- andere Fördermittel sind vorrangig einzusetzen,
  zum Beispiel Wohnraumfördermittel, Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG), …
- zuwendungsfähig sind umfassende Maßnahmen,
  die eine Restnutzungsdauer des Gebäudes von 30 Jahren gewährleisten
- es erfolgt eine Erstattung anhand einer Pauschalierung gemäß Städtebauförderrichtlinie

➢ **weitere Informationen nach erfolgter Aufnahme in die Förderung**

… nun freuen wir uns auf Ihre Fragen und Anregungen!

Ausblick


August 2025
Beschluss: Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) inklusive integriertem Entwicklungs-konzept (ISEK)
2025/2026
Erstellung VU und Vorschlag des Sanierungs-gebietes
Herbst 2027
Ratsbeschluss zum Fördergebiet und Verfahrenswahl
ab 2028
Erstellung Rah-menplanung
2025
2026
2027
2028+
Kontinuierliche Öffentlichkeitsbeteiligung / Bürgerbeteiligung
Juni 2026
Antrag auf Auf-nahme in die Städte-bauförderung
Sommer/Herbst 2027
Ziel: Aufnahme in die Städte-bauförderung, Bewilligungs-bescheid
bis Sanierungsende
Durchführung der Sanierungs-maßnahmen
Stadt Oldenburg
Stand: August 2025

VIELEN
DANK

Kontakt

Sollten Sie Fragen haben, wenden Sie sich gerne an Elke Dannemann.

Stadt Oldenburg
Fachdienst Stadterneuerung und Stadtgestaltung
Industriestraße 1a, 26121 Oldenburg
Telefon: 0441 235-2398
elke.dannemann@stadt-oldenburg.de

© Stadt Oldenburg