



## Ergebnisprotokoll

### **der 13. Sitzung des Gestaltungsbeirates Oldenburg**

am 24. Juni 2021, 12 Uhr bis 15:30 Uhr,  
per Videokonferenz

### Teilnehmerinnen/Teilnehmer:

Stimmberechtigte Mitglieder des Gestaltungsbeirates:

Herr Samsøe Sattler  
Herr Terfrüchte  
Herr van Wijck  
Herr Zillich  
Frau Zuschke

Nicht stimmberechtigte Mitglieder des Gestaltungsbeirates:

Herr Hackfeld  
Frau Lessiotis  
Herr Schnitker  
Frau Wicherts  
Herr Dr. Uhrhan

Gäste des Ausschusses für Stadtplanung und Bauen:

Herr Prange, SPD-Fraktion  
Herr Raschke, CDU-Fraktion  
Frau Rhode-Fauerbach, DIE GRÜNEN Fraktion

Projektbezogene Gäste:

Herr Aschenbeck, Aschenbeck & Aschenbeck Projektentwicklung GmbH  
Herr Bliefernicht, Architekturbüro Bliefernicht  
Herr Janßen, Architekturbüro Bliefernicht



## **TOP 1: Begrüßung**

Herr Dr. Uhrhan begrüßt alle Anwesenden und stellt kurz die Tagesordnung vor. Frau Zuschke übernimmt von Herrn Samsøe Sattler für diese Sitzung den Vorsitz, da Herr Samsøe Sattler zu TOP 3 die Veranstaltung kurz verlassen muss.

## **TOP 2: Bauvorhaben Ziegelhofstraße 14 - 16**

Herr Aschenbeck und Herr Bliefernicht stellen anhand einer Präsentation ihr Bauvorhaben in der Ziegelhofstraße 14 -16 vor. Die alte Halle soll von dem vorderen nachträglichen Anbau wieder befreit werden und neben dem Bestandsgebäude Nr. 16 soll ein Neubau entstehen. Als Nutzungskonzept ist ein Mix aus Arbeiten, Wohnen, und Gastronomie vorgesehen. Der neu gestaltete Innenhof ist als halböffentlicher Begegnungsort gedacht. Der Neubau soll direkt an das bestehende Gebäude angebaut werden und sich bewusst von der übrigen Gestaltsprache der Bebauung entlang der Ziegelhofstraße abheben (Kubatur, gedrehte Lage, Giebel, Material Holz, Fassadenöffnungen etc.).

Empfehlung des Gestaltungsbeirates:

*Der Gestaltungsbeirat begrüßt grundsätzlich das Projekt. Eine gestalterische Eigenart sei durchaus möglich, es sei jedoch wichtig, die Planung mehr im Kontext der baulichen Umgebung oder an dieser Stelle gar in Bezug zur Gesamtstadt zu sehen. Nicht alle architektonischen und gestalterischen Aspekte sollten sich von der bestehenden Bebauung in der Ziegelhofstraße unterscheiden. Man müsse wenigstens ein gemeinsames typisches Element der vorhandenen Gebäude als wiederkehrendes Motiv aufgreifen (z.B. Fassadengliederung, Dach oder Material).*

Herr Schnitker ergänzt dazu, dass sich die Ansicht des Gestaltungsbeirates mit der der Verwaltung deckt. Auch die anwesenden Vertreter aus der Politik schließen sich den Ausführungen des Gestaltungsbeirates im Kern an. Frau Rhode-Fauerbach hält einen Neubau durchaus für denkbar, jedoch müsse die Gestalt dessen noch einmal überdacht werden. Herr Prange wünscht sich zudem, die Halle noch stärker in den Fokus zu rücken und vom Straßenraum aus wahrnehmbarer zu machen. Herr Bliefernicht erklärt, dass das Projekt noch ganz am Anfang stehe und die Anregungen in die weitere Planung gerne mitaufgenommen werden. Der Gestaltungsbeirat ist an der weiteren Projektentwicklung sehr interessiert.

## **TOP 3: Rahmenplanung Bahnhofsviertel**

Herr Schnitker leitet in das Thema ein und stellt kurz die Ausgangssituation des Bahnhofsviertels und das Ziel der Rahmenplanung vor. Aktuell kommt es vermehrt zu privaten Projektentwicklungstätigkeiten in diesem Bereich, die planungsrechtliche Situation entspricht jedoch nicht mehr den heutigen Anforderungen. Die Rahmenplanung soll daher Aussagen zur zukünftigen Ausrichtung des Bahnhofsviertels hinsichtlich der Nutzungen und der städtebaulichen Gestalt treffen und Grundlage für die planungsrechtliche Sicherstellung eines verträglichen und ausgewogenen Miteinanders von Kultur, Wohnen und gewerblicher Nutzung sowie eine attraktive städtebauliche Gestalt sein.

In einem Brainstorming wirft der Gestaltungsbeirat folgende Schlagworte und Gedanken hierzu ein: In diesem urbanen Quartier solle man bewusst Dichte zulassen und gleichzeitig auf Qualität setzen. Statt auf eine neue Bauleitplanung zu setzen solle man

lieber flexibler denken und einen „dynamischen Masterplan“ wie zum Beispiel in Heidelberg in Erwägung ziehen, um so mit allen Beteiligten in eine Debatte zu treten und verhandeln zu können. Dabei sind Themen wie Klima, Stadtgrün und Freiraum, Orientierung, (keine) Stellplätze (Stichwort „Mobilitätssatzung“) und die Verkehrswende aktuell sehr wichtige Aufgaben.

Herr Aschenbeck stellt in diesem Zusammenhang sein Projekt Bahnhofplatz 5-7 vor. Es soll ein Mix aus Gewerbe in den untersten beiden Geschossen und darüber Wohnen mit flexiblen Grundrissen entstehen. Eine wichtige Rolle dabei spielen die Fahrräder der zukünftigen Nutzer, die nicht in großer Zahl vor dem Gebäude abgestellt werden, sondern individuell in einem Aufzug mit nach oben zur Wohnung genommen werden können und auf vorgelagerten Balkonen (Begegnungsräume) abgestellt werden. Die Fassade zum Bahnhof soll besonders qualitativ gestaltet werden.

Diese grundlegende Projektidee wird vom Gestaltungsbeirat sehr begrüßt. Wichtig dabei seien ein guter Wohnungsmix und passende gewerbliche Einrichtungen. Da Herr Aschenbeck eine besondere Nutzungsmischung plant und dieser auch Gestalt geben möchte, empfiehlt der Beirat, dies auch in der Architektur und Anmutung zu spiegeln, so könne sich neben der Wiederaufbaumoderne die neue, klimagerechte Stadt repräsentieren. Zum anderen empfiehlt der Beirat, die Mikrostruktur im Inneren in eine robuste Makrostruktur umzukehren und im Ausbau eine Flexibilität der Grundrisse zu schaffen. Im Weiteren sei es durchaus sinnvoll, bei der Nutzung der unteren Geschosse über Handel hinaus zu denken. Generell bedürfe es einer ganzheitlichen Betrachtung des Bahnhofsviertels beziehungsweise der Stadt, um Frequenz zu generieren.

Grundlegend sei die Entwicklung des Bahnhofsviertels mit seinen vielfältigen Herausforderungen nicht als ein Sorgenkind sondern als Chance zu sehen. Sehr gute gelungene Beispiele hierzu findet man in den Niederlande.

#### **TOP 4: Klimaschutz und Stadtbild**

Frau Wicherts führt kurz in das komplexe Thema ein, das alle Fraktionen und die Verwaltung derzeit intensiv beschäftigt. Es soll einen Grundsatzbeschluss über die Einarbeitung klimagerechter Festsetzungen in Bebauungsplänen geben. Dies kann in Form eines Kataloges geschehen, der zum Beispiel entsprechende Musterfestsetzungen zu umweltfreundlichen Materialien, PV-Anlagen oder Schottergärten enthält. Besondere Herausforderungen stellen Denkmale oder § 34 BauGB-Bereiche dar.

Auch dem Gestaltungsbeirat ist unter anderem das Problem der fehlenden Satzungsermächtigung bekannt. Festsetzungen seien allerdings nicht immer das geeignete Mittel, so der Gestaltungsbeirat. Durch das Passiv-Haus-Gebot in Heidelberg habe beispielsweise die Qualität der Architektur durch die hohen Kosten und Einschränkungen sehr gelitten. Herr Hackfeld ergänzt dazu, dass PV-Anlagen auf Baudenkmalen für einen effektiven Klimaschutz ungeeignet seien, da die Denkmallandschaft lediglich 2 % aller Gebäude in Deutschland ausmacht und dieser kleine Anteil keinen wesentlichen Einfluss auf das Klima habe. Es stellt sich die Frage, ob ein im Verhältnis geringer energetischer Gewinn durch entsprechende Anlagen die Beeinträchtigung eines kultur- und bauhistorisch bedeutsamen Gebäudes oder gar einer Siedlung rechtfertigt. Der Gestaltungsbeirat pflichtet diesem Gedanken bei und ergänzt, dass man an anderer Stelle ansetzen solle wie zum Beispiel bei großen Einzelhandelsläden.

Herr Raschke hat Bedenken, dass durch die erhöhten Anforderungen auch die Baupreise steigen. Der Gestaltungsbeirat antwortet darauf, dass dies tatsächlich stellenweise in Kauf genommen werden müsse. Die Stadt dürfe das Problem nicht kleinreden, sondern solle offensiv damit umgehen und eine Haltung dazu entwickeln. Zudem sei auch nicht alles, was klimafreundlicher ist, immer gleich teurer.

Generell äußert der Gestaltungsbeirat Bedenken gegen das ausschließlich planungsrechtliche Instrument der Festsetzungen, da diese zu starr seien, um auf die sich stets ändernden Herausforderungen und schnell ändernden technischen Möglichkeiten/Angebote reagieren zu können. Maßnahmen und Mittel sollten immer wieder hinterfragt werden und die Möglichkeit bieten, bei Bedarf die Richtung ändern zu können. So könne die Stadt zum Beispiel einen „Klimaplan“ zur Selbstbindung und zur Darstellung eines klaren Wertekontextes aufstellen und diesen durch jeweilige Klimaanpassungspläne ergänzen, um so die einzelnen Jahrescheiben konkret mit deren Möglichkeiten zu erfassen. Die Themen Baukultur, Klima und Kosten können hier zusammen betrachtet werden. Dabei sei es von Vorteil, durch gemeinsame Diskussionen mit Experten Öffentlichkeit zu erzeugen.

Grundsätzlich sei es wichtig, nicht zu eindimensional zu denken und seinen Blick weg von der Parzelle hin auf das Quartier zu lenken. Ganzheitlich gesehen solle an die Stelle der „klimagerechten Stadt“ mehr die „gesunde Stadt“ rücken. Oldenburg solle über dieses wichtige und große Thema des Klimaschutzes in Verbindung mit einer qualitätvollen Stadtgestalt nicht alleine nachdenken, sondern sich mit anderen Kommunen abstimmen (Stichwort Städtetag) und auch mal Experimente wagen. Dazu gehören Pilotprojekte oder Reallabore, Beteiligungen für spezifische Orte und auch Zwischennutzungszustände. Wichtig sei, über eine die Gesamtstadt betreffende Strategie die Individualität des Einzelnen nicht zu vergessen, so dass die Vielfalt in der Stadt Raum für Nachhaltigkeit bietet. Insbesondere den Themen Freiräume und Vernetzung kommt eine wichtige Rolle zu.

## **TOP 5: Organisatorisches**

Herr Dr. Uhrhan dankt zum Ende noch einmal Herrn Aschenbeck, Herrn Bliefernicht und Herrn Janßen für die Vorstellung der Bauvorhaben und ihre Bereitschaft, die vorgebrachten Anregungen zu berücksichtigen. Weiterhin bedankt er sich ausdrücklich bei den Mitgliedern des Gestaltungsbeirates für ihre bisherige Unterstützung. Die gültige Geschäftsordnung gibt vor, dass der Gestaltungsbeirat mit dem Ende der Legislaturperiode endet. Im September wird Herr Dr. Uhrhan daher erneut den Kontakt zu den Mitgliedern suchen. Die Mitglieder bekräftigen ihre Bereitschaft zur Weiterarbeit und ihr Interesse an der Entwicklung Oldenburgs und danken der Verwaltung mit ihrem Stadtbaurat an der Spitze und der anwesenden Politik.

Ende der Sitzung um 15:30 Uhr.

L e s s i o t i s

Z u s c h k e

Protokollführung

Stellv. Vorsitzender