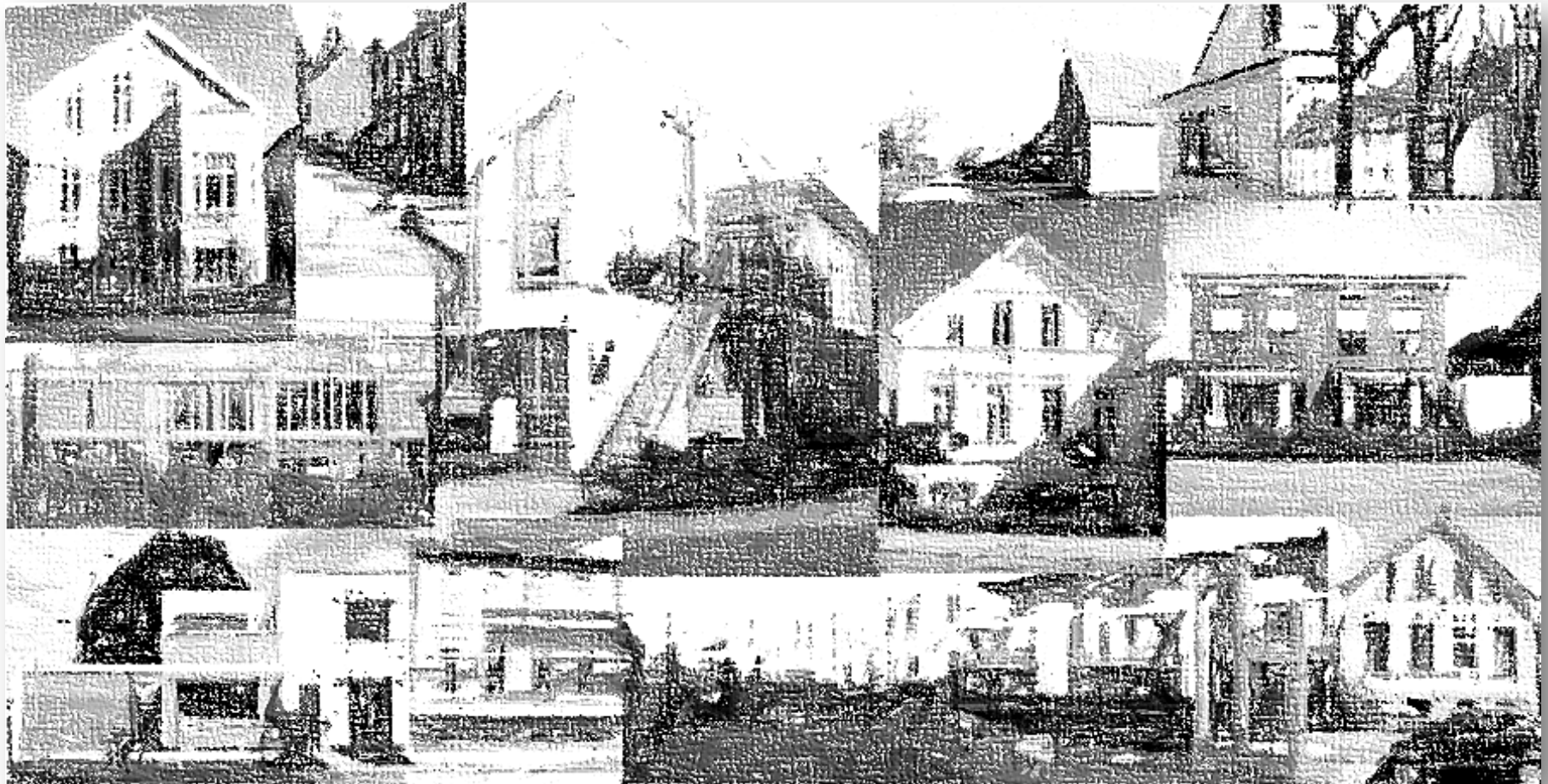


Wohnkonzept 2025 und Wohnungsbauförderung



🌻 Oldenburg auf einen Blick



- 🌻 Norddeutschland, Niedersachsen
- 🌻 erste urkundliche Erwähnung im Jahr 1108 n. Chr.
- 🌻 Stadtrechte seit 1345
- 🌻 ca. 159.000 Einwohner
- 🌻 ehemalige Residenzstadt, Hauptstadt der Grafschaft, des Herzogstums, Großherzogtums, des Freistaates und des Landes Oldenburg
- 🌻 kreisfreie Stadt in Niedersachsen
- 🌻 Universitätsstadt

Oldenburg: Kultur



- insgesamt fünf verschiedene Museen
- Staatstheater Oldenburg seit 1833
- Oldenburger Schloss als Mittelpunkt der Stadt, ehemaliger Residenzort von Grafen und Herzogen
- EWE Arena, Stadion der EWE Baskets, dem Oldenburger Basketball Bundesligisten
- St. Lambertikirche, direkt im Stadtkern mit einer Höhe von 86 m
- Schlossgarten: städtischer Park seit 1804, ehemaliger Garten der adligen Stadtoberhäupter
- Architektur aus nahezu allen Epochen

Oldenburg: Tourismus



-  größtes Einkaufsziel der Region; Einkaufszentren, charmante Innenstadt
-  eine Reihe verschiedener Restaurants und Cafés präsentieren lokale Delikatessen
-  das Nachtleben bietet diverse Bars und Clubs
-  jährliche Veranstaltungen, wie z.B. der “Kramermarkt”, das “Stadtfest”, Kultursommer oder zur Weihnachtszeit der Lamberti-Markt in Oldenburg
-  Heimat des Grünkohls, mit eigener “Grünkohlakademie”
-  Internationale Kulturprojekte, wie z.B. das Internationale Filmfestival oder China-Begegnungen (2010) / Südafrika-Begegnungen (2012) / Türkei-Begegnungen (2014)



Oldenburg: Wirtschaft

- eine der wirtschaftlich dynamischsten und wachsenden Regionen in Deutschland
- Fokus richtet sich auf erneuerbare Energien und auf Zukunftstechnologien
- OLEC – Oldenburger Energiecluster
- Oldenburgs EWE AG ist Beteiligungskapitalgeber des Projekts „Alpha Ventus“
- Sitz der wirtschaftlich stärksten Handelsunternehmen und führenden Banken
- starke mittelständische Unternehmen mit über 1250 individuelle Holdings
- Forschungs- und Technologiestandort von überregionaler Bedeutung



Oldenburg: Bildung und Forschung

Carl von Ossietzky Universität Oldenburg

- Gründung 1973; 6 Fakultäten
- 11.500 Studierende
- neu: Fakultät für Medizin und Gesundheitswissenschaften
- Modellstudiengang in Kooperation mit Groningen: European Medical School (EMS)



Jade Hochschule

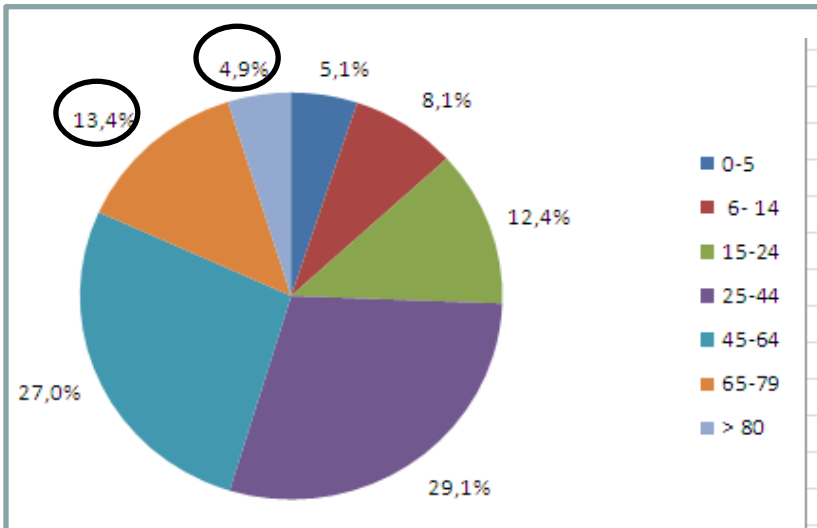
- Gründung 2009
- 6.700 Studierende
- Schwerpunkte: Architektur, Konstruktion/Bau, Ingenieurwesen, Gesundheitstechnik



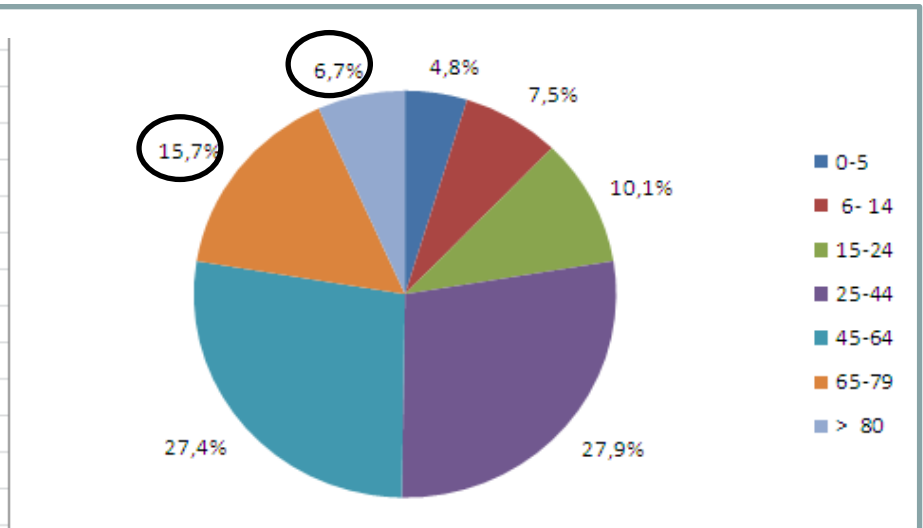
Rahmenbedingungen

- Oldenburg hat 158.658 Einwohner (Stand 31.12.2012, LSKN)
- Oldenburg wird bis 2025 einen weiteren Einwohnerzuwachs verzeichnen, insbesondere in den nächsten fünf Jahren
- Demografischer Wandel:

Bevölkerung nach Altersgruppen 2010



Bevölkerung nach Altersgruppen 2025



Quelle: FD 104 (Statistik Aktuell: Die Einwohnerprognose 2011)



STADT OLDENBURG i.O.

Strategische Konzepte

step2025

(Stadtentwicklungsprogramm 2025)

Wohnkonzept 2025

**Richtlinie – Wohn-
ungsbauförderungs-
programm für OL**

**Strategieplan
Mobilität und Verkehr**

Leerstandskonzept

**Fortschreibung
des EEK**

(Einzelhandelsentwicklungskonzept)

**Familienfreundliche
Stadt Oldenburg**

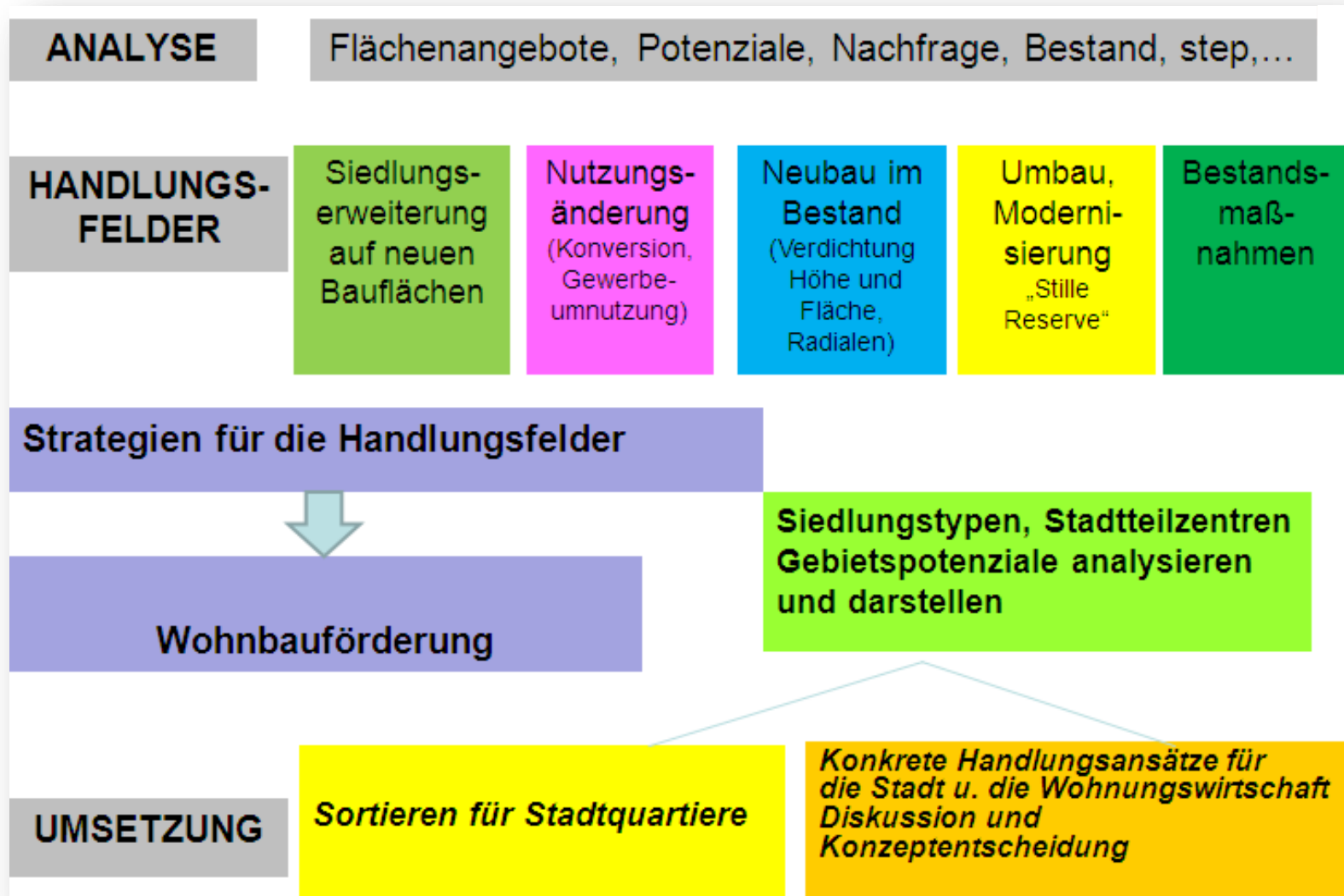
InEKK (Integriertes Energie-
u. Klimaschutzkonzept 2020)



Wohnkonzept 2025

- Konkretisierung des step2025
- Erarbeitung begleitet durch einen Initiativkreis bestehend aus:
 - Vertretern der Politik,
 - unmittelbaren Akteuren (Projektentwickler, Bauträger, Bestandshalter, Banken),
 - Verbänden,
 - Vertretern des Behinderten- und Seniorenbeirates

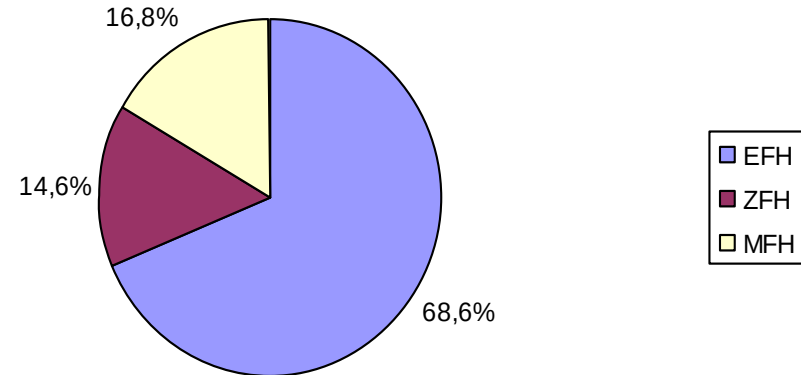
Bausteine des Wohnkonzeptes 2025



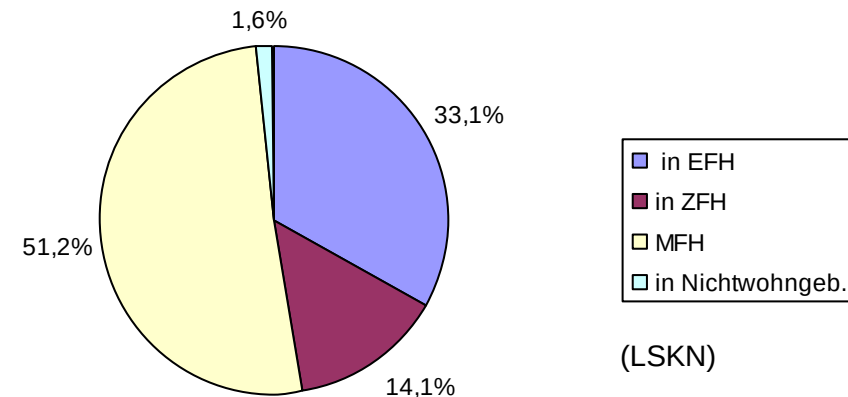
Wohnungsmarkt-Analyse

- Der Wohngebäudebestand (41.257) und die Wohnungsanzahl (84.062) sind seit 1987 in Oldenburg kontinuierlich gewachsen (ca. 30%).
- Es gibt 41.257 Wohngebäude (2010), wobei nur 17 % hiervon auf Mehr-familienhäuser (mit drei und mehr Wohneinheiten) entfallen.
- Demgegenüber befinden sich aber 51% aller Oldenburger Wohnungen (ca. 85.500) in Mehrfamilienhäusern.
- Der Anteil der vermieteten Wohnungen liegt bei 59,3 %, der Anteil des selbst-genutzten Wohneigentums bei 39,2 %. (Zensus 2011)

Oldenburger Wohngebäude nach Gebäudeart 2010



Oldenburger Wohnungen 2010



(LSKN)



Wohnungs- u. Wohnbauflächenbedarf bis 2025

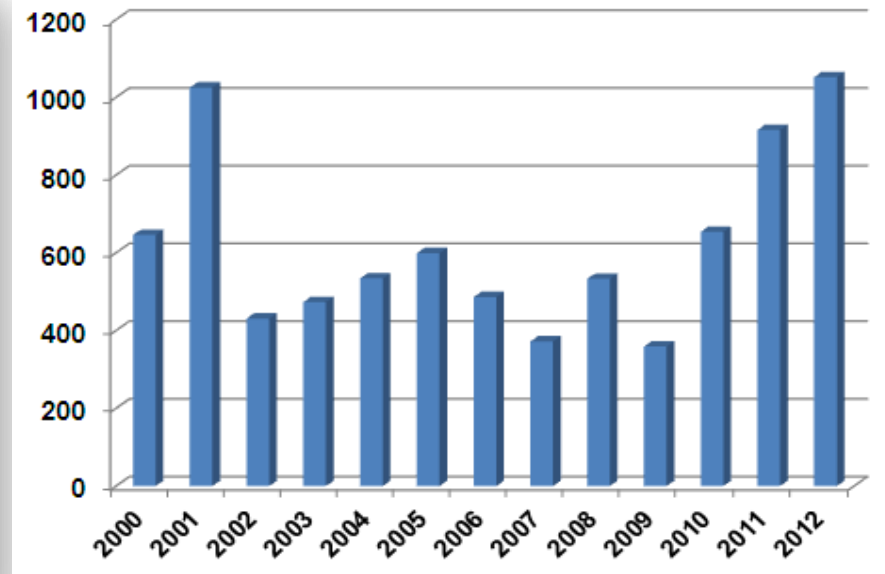
	Wohnungs- und Wohnbauflächenbedarf Fortschreibung für 2012 Stand 01.01.2012	EFH / ZFH (60%)	MFH ³ (40%)	Gesamt
	Grundlage step2025 (Daten 2007)			
1	Neubaubedarf⁴ 2008 – 2025 (in WE)	4.995	3.330	8.325
2	davon Bedarfsdeckung auf Reserveflächen 2008 – 2025 (in WE)	2.497	554	3.051
3	davon Netto-Neubaubedarf 2008 – 2025 (in WE)	2.498	2.776	5.274
4	Bruttobauland-Bedarf⁵ 2008 – 2025 (in ha)	81,3	41,4	122,7
	Aktualisierung Wohnkonzept 2025 (Daten 2011)			
5	Erfolgte Fertigstellungen 2008-2011⁶ (in WE)	1.204	1.161	2.365
6	davon auf Reserveflächen (in WE)	467	83	550
7	davon auf Neubauf Flächen (in WE)	737	1.078	1.815
8	verbleibender Neubaubedarf 2012 - 2025 (in WE)	3.791	2.169	5.960
9	davon: Bedarfsdeckung auf Reserveflächen 2012 – 2025 (in WE) (Zeile 2 abzüglich Zeile 6)	2.030	471	2.501
10	Netto-Neubaubedarf 2012 - 2025 (in WE) (Zeile 3 abzüglich Zeile 7)	1.761	1.698	3.459
11	Bruttobauland-Bedarf⁷ 2012 – 2025 (in ha)	ca. 55,5	ca. 24,5	ca. 80



Aktuelle Bebauungsplanverfahren



Baufertigstellungsstatistik: Zugänge von Wohnungen (2000-2012)



Wohnungsmarkt - Schlussfolgerungen

Aktuelle Wohnungsmarktsituation ist gekennzeichnet durch:

- einen hohen Bedarf an neuen vor allem kleineren Wohnungen
- eine ungebrochene Nachfrage nach Neubaumöglichkeiten für junge Familien, für Paare und ältere Menschen im Einfamilienhaussegment
- einen dynamischen Bestandsmarkt mit gleichzeitig strukturell feststellbaren Reserven von älteren Gebäuden, die an den Markt kommen werden und
- die städtebauliche Notwendigkeit einer urbanen Innenentwicklung

Leitlinien und Strategien für die Wohnraum-entwicklung

1. Qualitäten der Oldenburger Quartiere stärken
2. Die verschiedenen Siedlungstypen in Oldenburg erfordern verschiedene Handlungsansätze
3. Oldenburger Blockrand und Aufgelockerten Blockrand erhalten und nur im Rahmen der Grundstruktur verändern
4. Einfamilienhaus- und Siedlungsgebiete als ortsspezifische Reserven der Siedlungsentwicklung nutzen
5. An Radialen und in Stadtteilzentren sollen urbane Qualitäten durch Nachverdichtungen ermöglicht werden (3 bzw. 4 Vollgeschosse)



6. Nachverdichtung des Geschosswohnungsbaus an ausgewählten Standorten
7. Gebiete der „Stillen Reserve“ durch alten-, kinder-, familiengerechte Maßnahmen unterstützen
8. Wohnungen für weniger mobile Zielgruppen im Einzugsbereich der Stadtteilzentren
9. Spezifische Rahmenpläne für die Stadtteilzentren
10. Etablierung von 3 Zonen der Verdichtung

Oldenburg verfolgt eine Mehrfachstrategie in der Wohnraumentwicklung

- WS 1 Entwicklungsflächen step2025
Neuerschließung von Wohn-Neubauf Flächen gemäß Entwurf step2025
(Entwicklungsflächen) durch Flächen am Siedlungsrand und durch
Umstrukturierung/Konversion



Oldenburg verfolgt eine Mehrfachstrategie in der Wohnraumentwicklung

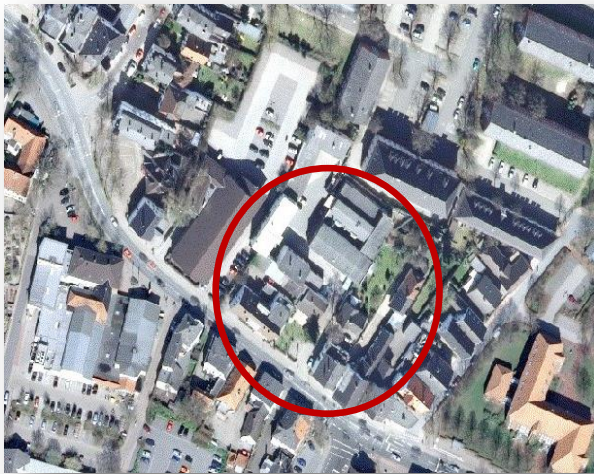
WS 2 Umstrukturierungsflächen
Ausweisung von Wohn-Neubauf Flächen durch Umstrukturierung im Stadtgefüge



Oldenburg verfolgt eine Mehrfachstrategie in der Wohnraumentwicklung

WS 3 Bestandsverdichtung

Schaffung von Wohnraum im Bestand durch horizontale (flächige) und/oder vertikale Verdichtung (in die Höhe) an geeigneten Orten



Oldenburg verfolgt eine Mehrfachstrategie in der Wohnraumentwicklung

WS 4 „Stille Reserve“ Berücksichtigung und ggf. Mobilisierung der „Stillen Reserve“ (Empty Nest) in älteren Einfamilienhausgebieten

	Potenziale Fortschreibung 2013	EFH/ ZFH (in WE)	MFH (in WE)	Gesamt (in WE)	Fläche (in ha)	Durchschnitt- liche WE / Jahr ⁸	Dynamik-Faktor
1	Wohnflächenangebote auf Vorrats-, Potenzial- und sonstigen Flächen (step2025) (k, m, l)	k.A.	k.A.	3.645	109,9 ⁹	260	++ / +
2	Flächenreserven (FR) im step 2025 ¹⁰	ca. 800	/	ca. 800	37,9	0	/
3	Umstrukturierungsflächen der Stadtplanung, gesamt ¹¹	ca. 400	ca. 1.100	ca. 1.500	ca. 40	120	++.
4	„Stille Reserve“	ca. 1.000		ca. 1.000	20	> 70	O
5	Nachverdichtungen im Bestand	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	> 230	O
	Gesamt-Potenziale			ca. 7.000	> 207,8	> 680	

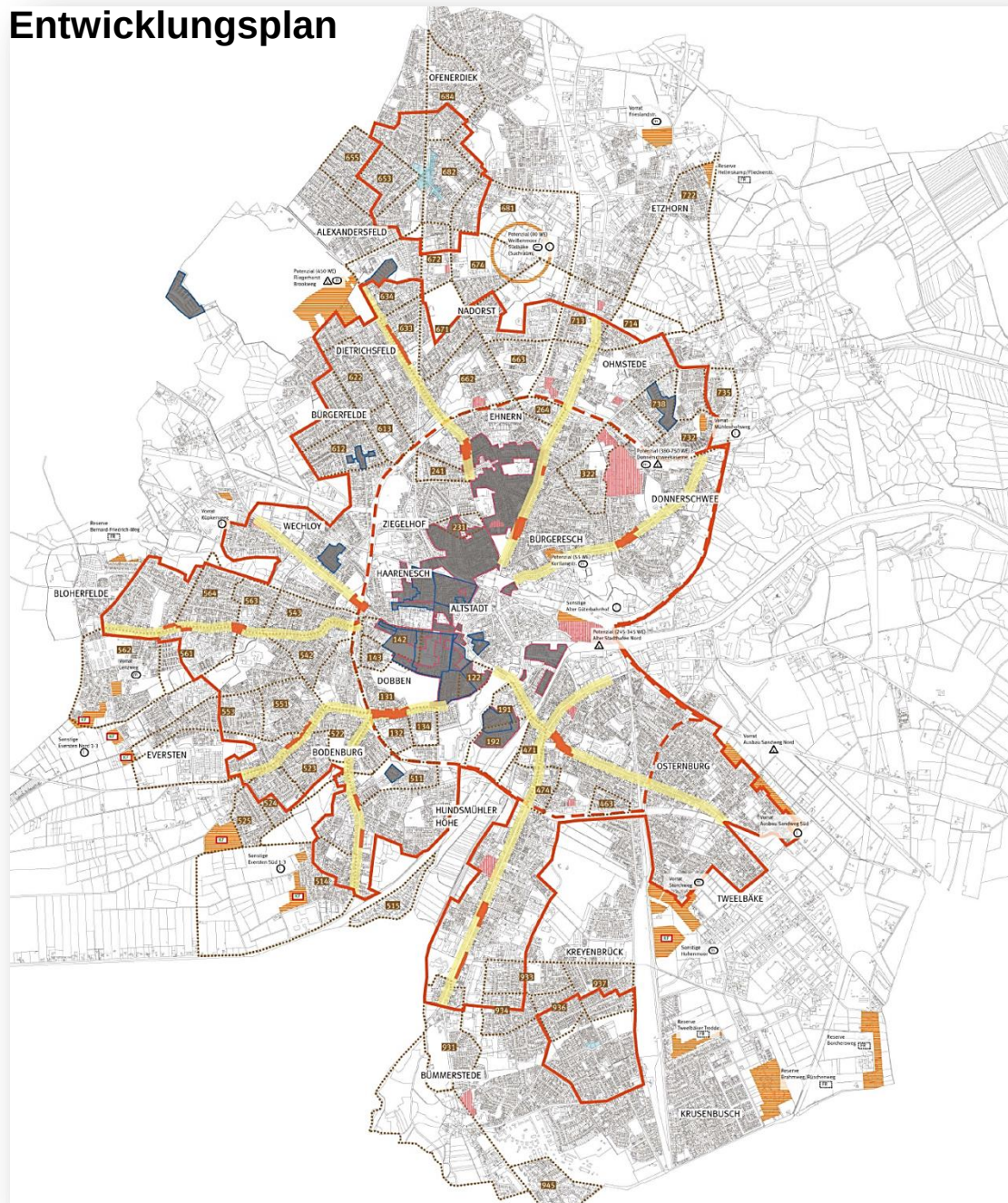
Tab. 2: Potenziale der Wohnbauflächen

(Quelle: FD Stadtinformation und Geodaten Stadt Oldenburg; FD Stadtentwicklung und Bauleitplanung 2011; eigene Berechnung und Darstellung)

Erläuterungen: EFH: Einfamilienhäuser, ZFH: Zweifamilienhäuser, MFH: Mehrfamilienhäuser; WE: Wohneinheiten (Wohnungen), ha: Hektar Bau- und Erschließungsfläche; Dynamikfaktor: ++ starke Entwicklungsdynamik, + in Entwicklung, O jährlich mögliche Realsierung



Entwicklungsplan



Wohnraumentwicklungsstrategien (WS)

WS 1 Neubauflächen gemäß step2025(Entwurf)
(Entwicklungsflächen):

 step2025(Entwurf)-Wohnbauflächen
(kurz-, mittel-, langfristig zu entwickeln,
Flächenreserve,
sofern nicht durch WS 2 abgedeckt)

 Konfliktflächen (Wohnen ./ Naturchutz)

WS 2 Neubauflächen durch Umstrukturierung:

 aktuelle Bebauungspläne (2010-2012)

WS 3 Verdichtung im Bestand:

 Autobahnring (1. Ring)

 Verdichtungsbereiche (2. Ring/Stadtgürtel und Einzugsbereiche Stadtteilzentren Kreyenzentrum und Ofenerdiek)

 Radialen (Raumkante mit 3 Vollgeschossen)

 zentrale Versorgungsbereiche an einer Radialen (Raumkante mit 4 Vollgeschossen)

 zentrale Versorgungsbereiche außerhalb der Radialen

WS 4 „Stille Reserve“:

 Blockgruppen mit „stiller Reserve“ wegen Altersstruktur (mehr als 20 % der Bevölkerung über 64 Jahre und mehr als 10 Personen, 2010)

Schutz städtebaulicher Qualitäten

 Erhaltungssatzungen

 Oldenburger Blockrand



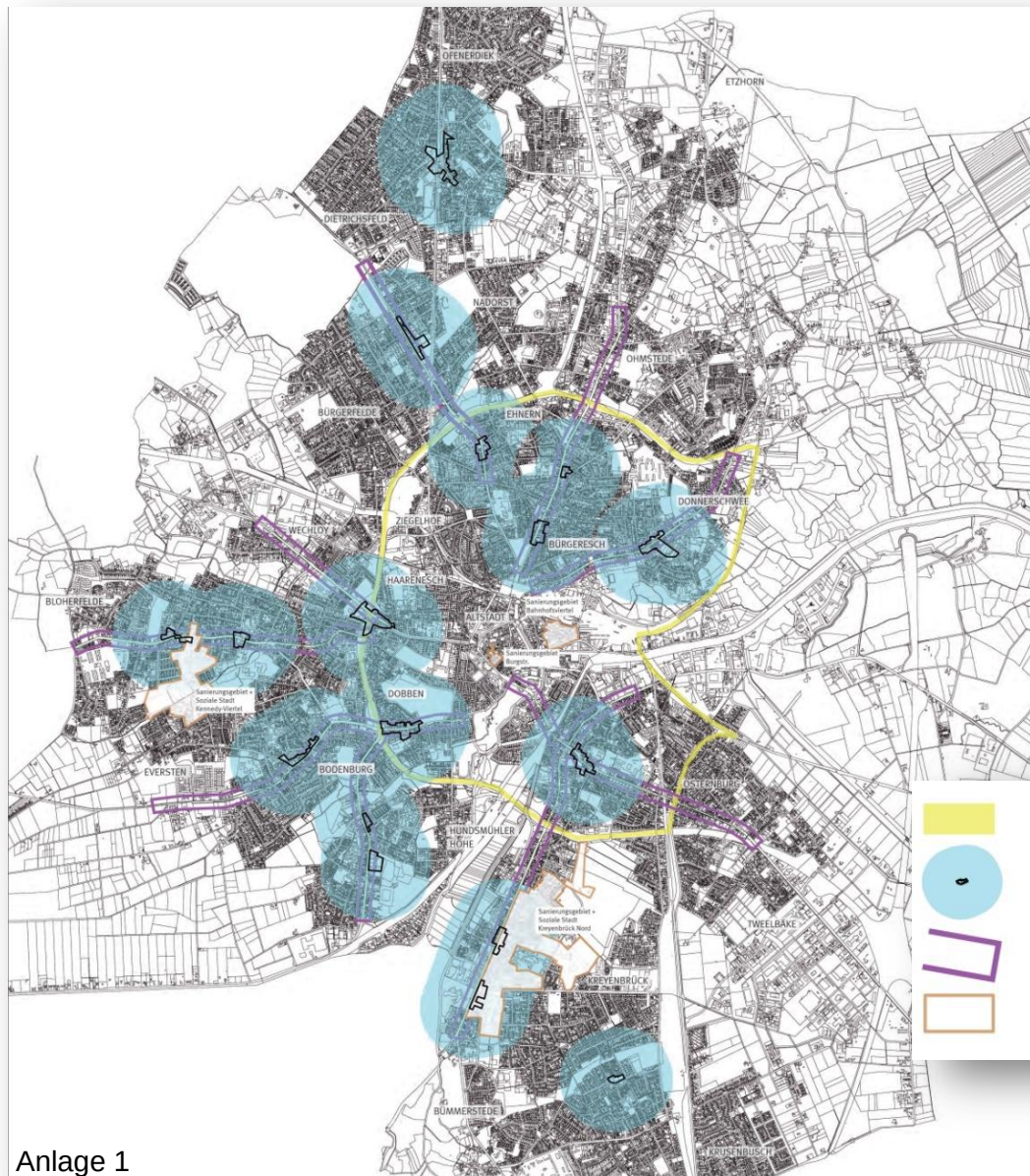
STADT OLDENBURG IO

Richtlinie - Wohnungsbauförderungsprogramm für Oldenburg

Ziel: Schaffung von preisgünstigem Mietwohnraum
(mindestens 90 % der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel)

- Förderung bei Neubau von Mietwohnungen ab vier Wohneinheiten im Gebäude.
- Fördergebiet:
 - innerhalb des Autobahnringes
 - im Bereich der Stadtteilzentren und deren Umgebung
(max. 500 m Abstand zum Rand der Stadtteilzentren)
 - entlang der Radialen beidseitig in einer Tiefe von 55 m zur Straßenachse
 - in Sanierungsgebieten und Gebieten der Sozialen Stadt, deren Förderperiode noch nicht abgeschlossen ist

Umgrenzung des Fördergebietes



- 25 Interessensbekundungen im Jahr 2012
- 4 Anträge, 3 vollständige
(sehr kurze Antragsfrist 05.10.2012 - 30.11.2012)
- Gefördert werden:
 - 24 Wohnungen mit einer Größe bis 45 m²,
 - 10 Wohnungen mit einer Größe von mehr als 45 m².
- Vorhaben liegen alle innerhalb des Autobahnringes:
 - davon befindet sich ein Vorhaben zusätzlich in einem Stadtteilzentrum bzw. in einem zentralen Versorgungsbereich nach dem EEK;
 - davon befindet sich ein Vorhaben zusätzlich im 500 m-Radius eines Stadtteilzentrums.
- 26 Interessensbekundungen im Jahr 2013
- Bislang einen Bescheid für 7 Wohnungen erteilt.



Fördergebiet innerhalb des Autobahnringes

Fördergebiet Stadtteilzentrum mit Einzugsgebiet 500 m

Fördergebiet der Radialen

Fördergebiete nach § 136 o. 171e BauGB



Ausweisung eines Fördergebietes

- Förderung an Standorten, die notwendige Infrastruktur- und Versorgungsstrukturen aufweisen bzw. gut fußläufig erreichbar sind.
- Entsprechen Bedürfnissen der Nachfragegruppen: Ältere, Personen ohne Pkw, eingeschränkte Mobilität, verstärkte Nachfrage nach sozialen Einrichtungen.
- Vor dem Hintergrund der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung:
 - nachhaltige Siedlungsentwicklung
 - Werterhaltung der Immobilien
 - kein Verdrängungsprozess an den Stadtrand oder weniger geeignete Standorte.
- Fördergebiet im Kontext des step2025, Wohnkonzept 2025

Förderungsart und Bindungen

- Einmaliger Zuschuss in Höhe bis zu 20 % der Baukosten für die Bruttowohnfläche (Kostengruppen 200 - 400 der DIN 276).
- Zusätzlich erfolgt Beschränkung der Zuschusshöhe auf 2,50 €/m² Wohnfläche je Monat im Bindungszeitraum.
- Nettokaltmiete darf maximal 6,00 €/m² Wohnfläche betragen.
- Kein Eigentümerwechsel innerhalb der 10-Jahresfrist möglich.
- Vermietung nur an Personen mit Wohnberechtigungsschein.



Haushaltsmittel und geförderte Maßnahmen

• Haushalt 2012:	1.500.000 €
Geförderte Maßnahmen: 3	
Wohneinheiten:	34
Belegte Haushaltsmittel: 666.311 €	
• Haushalt 2013:	1.455.337 €
Geförderte Maßnahmen (Stand: 15.10.2013):	1
Wohneinheiten:	7
Belegte Haushaltsmittel: 118.650 €	
Eingereichte, noch nicht vollständige bzw. noch nicht bewilligte Förderanträge:	4
Wohneinheiten:	60
Fördervolumen:	ca. 1.009.760 € *

* hiervon können ca. 510.000 € im Jahr 2013 noch bewilligt werden





Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!