



**SPD**

**DIE SPD PACKT'S AN:**

**WOHNRAUM SCHAFFEN.  
ZUKUNFT GESTALTEN.**

**WIR HANDELN.  
GEMEINSAM.  
FÜR OLDENBURG.**



# VORWORT

Liebe Mitbürger\*innen,

in vielen deutschen Großstädten ist Wohnraum knapp. Das ist auch in Oldenburg der Fall. Dies gilt insbesondere für bezahlbaren Wohnraum, den sich auch Haushalte mit geringem Einkommen leisten können. Wir als Oldenburger SPD sehen uns in der Verantwortung, dieses Problem zu lösen. Deswegen hat die Oldenburger SPD am 10.11.2018 einen Sonderparteitag zum Thema „Bauen und Wohnen“ abgehalten. Wir haben dort ein umfangreiches Antragspaket diskutiert und beschlossen.

Wir werden unsere Beschlüsse in den Stadtrat einbringen und damit die Wohnungspolitik unserer Stadt so gestalten, dass alle auch in Zukunft bezahlbaren Wohnraum in unserer Stadt finden können und Charme und Flair unserer schönen Stadt weiter erhalten bleiben.

Mit der vorliegenden Broschüre möchten wir Ihnen die Ergebnisse unseres Parteitags vorstellen und erläutern. Wir freuen uns auf den weiteren Dialog mit Ihnen und laden Sie ein, unsere Beschlüsse mit uns zu diskutieren und Ihre Ideen in unsere Politik einzubringen.

Herzlichst,

Ihre



Nicole Piechotta



## WORUM GEHT'S?

Wir haben in Oldenburg keine Wohnungsnot. Tatsächlich haben wir mittlerweile mehr Wohnungen als Haushalte, und jedes Jahr werden etwa 1000 neue Wohnungen gebaut. Das klingt auf den ersten Blick gut.

Wenn wir aber genauer hinsehen, bemerken wir, dass es trotz aller Bautätigkeit **immer weniger günstige Wohnungen** gibt. Im Jahr 2005 hatten wir in Oldenburg noch 3850 sogenannte Sozialwohnungen, 2017 waren es nur noch 2485.

Sozialwohnungen werden mit öffentlichen Mitteln gefördert und dürfen deswegen einen **festgelegten günstigen Mietpreis** nicht überschreiten. Sie dürfen nur an Personen vermietet werden, die einen **Wohnberechtigungsschein** vorlegen können. Diesen Schein **können alle beantragen**, deren Einkommen eine bestimmte Grenze nicht übersteigt.

Nach Ablauf einer bestimmten Frist werden diese Wohnungen zu „normalen“ Wohnungen ohne Belegbindung. Der Eigentümer darf die Wohnung dann frei vermieten und kann dafür die Miete selbst bestimmen.

Von den rund 1000 neuen Wohnungen pro Jahr hat nur ein geringer Teil eine sogenannte **Belegbindung** – zu wenige, um den Bestand überhaupt

zu sichern. Wir haben also jedes Jahr mehr Wohnungen, aber immer weniger günstige Wohnungen.

Die GSG führt eine **Warteliste**, auf der seit 2012 jährlich rund 4500 – 5000 Menschen stehen. Sie schätzt, dass in Oldenburg etwa 4000 günstige Wohnungen für Ein- oder Zwei-Personen-Haushalte fehlen.

Das heißt: Wir haben einerseits genug Wohnraum in Oldenburg. Andererseits haben wir nicht genug Wohnraum für diejenigen, die sich keine hohen Mieten leisten können – z.B. für junge Menschen, für Alleinstehende, für Menschen mit geringem Einkommen. Das ist ungerecht. **Das werden wir ändern.**



## WAS TUN WIR BEREITS DAFÜR?

Unser Oberbürgermeister Jürgen Krogmann hat das „**Bündnis Wohnen**“ zur Chefsache gemacht. Zusammen mit der Verwaltung und dem Stadtrat hat das „Bündnis Wohnen“ schon einiges auf den Weg gebracht, damit künftig mehr günstige Wohnungen entstehen.

Für Flächen, die der Stadt gehören, gilt mittlerweile eine Quote von 30%, für private Flächen von 10%, für den Bau von Sozialwohnungen. Das bedeutet, wird ein Grundstück aus städtischem Besitz verkauft, damit ein Wohnungsunternehmen darauf Wohnraum schaffen kann, muss rund **ein Drittel der neuen Wohnungen** eine Sozialwohnung sein. Das bringt uns in der nächsten Zeit schon **480 neue preiswerte Wohnungen**, davon 320 auf städtischen Flächen.

Mit dem **städtischen Förderprogramm** für Wohnungsbau, über Richtlinien für die Vergabe von Grundstücken und über die Förderrichtlinie für Belegbindung bekommen wir noch einiges **mehr an günstigem Wohnraum** dazu. Das reicht aber immer noch nicht aus, um den tatsächlichen Bedarf zu decken. Es reicht auch nicht aus, um wenigstens **den Bestand an Sozialwohnungen zu sichern**. Da der Markt allein dazu offensichtlich nicht in der Lage ist, werden wir alle, die Oldenburger SPD, der Stadtrat und die Verwaltung, noch mehr tun müssen, damit alle Bürger\*innen Wohnraum finden, der für sie geeignet ist und den sie bezahlen können.

## WO WOLLEN WIR BAUEN?

Ganz klar: Wir müssen mehr Wohnungen bauen, vor allem **deutlich mehr Wohnungen mit Sozialbindung**. Das ist aber gar nicht so einfach, denn die Fläche unserer Stadt ist begrenzt, und je mehr Wohnungen entstehen, desto kleiner wird die Fläche, die für neue Wohnungen genutzt werden kann. Wir wollen aber auch nicht alle Flächen bebauen – wir möchten gerne **Parks, Grünflächen und geschützte Flächen erhalten**. Oldenburg soll weiter eine grüne Stadt bleiben.

Wir haben das Glück, dass es in Oldenburg noch einige größere Gebiete gibt, die bis jetzt unbebaut sind. Dazu zählen der **Fliegerhorst und die Gebiete am Bahndamm**. Nach den aktuellen Plänen können dort gut 6200 Wohnungen gebaut werden. Außerdem laufen noch Verfahren, die für weitere 2900 Wohnungen Platz schaffen. Eine weitere große Fläche befindet sich auf dem Gelände der **Dragonerkaserne**. Dieses Gebiet gehört noch dem Bund. Wir möchten, dass die Stadt sich bemüht, diese Fläche zu kaufen, damit auch dort



Wohnungen gebaut werden können. Das ist wichtig, denn Oldenburg hat immer mehr Einwohner, und wir werden diese zusätzlichen Wohnungen bald brauchen.

Trotzdem müssen wir die Flächen, die wir haben, auch möglichst gut ausnutzen. Das geht nur, wenn wir auch höhere Wohngebäude zulassen. Das muss aber **mit Augenmaß geschehen**. Wohnsilos und Hochhaussiedlungen passen nicht zu Oldenburg, weder in der Altstadt noch am Stadtrand. Wir möchten mehrstöckige Wohnhäuser deswegen nur im erweiterten Innenstadtbereich und an den Hauptverkehrsstraßen entstehen lassen. Das

wollen wir aber nicht nur Planer und Bauherren entscheiden lassen. Wir wollen das zusammen mit den Bürger\*innen planen.

Wir kommen aber auch nicht umhin, in bestehenden Wohngebieten künftig **zusätzliche Wohnungen zu schaffen** – also nachzuverdichten. Das bereitet den heutigen Bewohnern der Stadtteile natürlich Sorgen. Sie möchten nicht, dass ihr **vertrautes Umfeld** radikal umgestaltet wird. Sie möchten, dass ihr Stadtteil seinen Charme und seinen Charakter behält. Das möchten wir auch.

Deswegen werden wir dafür sorgen, dass es Regeln gibt, wie die neue Bebauung aussehen soll. Wir werden darüber mit den Bürgern sprechen. Wir werden mit ihnen **gemeinsam nach Lösungen suchen**, mit denen alle leben können. Das Miteinander ist uns wichtig.

Die ersten Schritte haben wir bereits gemacht: Rat und Verwaltung haben fast 30 Beschlüsse gefasst, um Baurechte einzuschränken und Bauvorhaben zurückzustellen. Wir sorgen so dafür, dass die **kleinteilige Bebauung** in den Stadtteilen erhalten bleibt. Wo es möglich ist, werden wir auch die **Bebauungspläne ändern**, damit nicht überall hohe Wohngebäude direkt neben Einfamilienhäusern entstehen können. Wo das nicht geht, wollen wir darauf achten, dass die neuen Gebäude in die Nachbarschaft passen.

Wir können Flächen auch besser nutzen, wenn wir beim Neubau oder Umbau von Supermärkten oder Einkaufszentren gleichzeitig **Wohnungen über den Ladenflächen** errichten lassen. Davon profitiert der Besitzer der Immobilie ebenso wie diejenigen, die dort wohnen können. Das wird in anderen Städten schon so gemacht, und auch für Oldenburg ist das eine gute Idee.

Außerdem wollen wir dafür sorgen, dass **Gebäude nicht unnötig leer stehen**. Es gibt genug Möglichkeiten, leerstehende Räume zu nutzen. Gewerbe- und Wohnräume können von **Künstlern, von Startups oder auch von sozialen Projekten** wenigstens für eine Weile genutzt werden. Das hilft denen, die diese Räume nutzen, und es verhindert auch den Verfall dieser Räume. Damit vermeiden wir auch hässliche Schandflecke in unserer Stadt.



## WER SOLL DIE NEUEN WOHNUNGEN BAUEN?

Für die SPD – und überhaupt für Oldenburg – ist die **GSG ein wichtiger Partner**, wenn es darum geht, bezahlbare Wohnungen zu schaffen. Die GSG gehört zum Teil der Stadt. Deswegen können wir hier mitbestimmen, was die GSG unternimmt. Wir wollen, dass die GSG dabei von der Stadt unterstützt wird, vor allem dadurch, dass die GSG Grundstücke von der Stadt kaufen kann. Im Gegenzug soll die GSG ihren Bestand an günstigen Wohnungen nicht nur behalten, sondern auch **deutlich ausbauen**. Dafür sollen die Vertreter der Stadt im Aufsichtsrat der GSG sorgen.

Unsere Stadt verwaltet einige **Stiftungen**, die Wohnungen besitzen. Die wichtigste davon ist die Kläemann-Stiftung. Wir wollen, dass diese Stiftungen in den nächsten Jahren aus dem Haushalt der Stadt Geld bekommen, damit sie **mehr günstige Wohnungen anbieten** können und keine davon verkaufen müssen.

Auch **Genossenschaften** können preiswerte Wohnungen bauen. Wenn sich mehrere finden, die gemeinsam ein Bauprojekt in Angriff nehmen wollen, statt jede\*r einzeln ein Haus zu bauen, kann man **deutlich günstiger bauen**. Dabei können auch ganz **neue Wohnformen** entstehen. Mehrfamilienanlagen mit privaten und gemeinschaftlich genutzten Bereichen, Mehr-Generationen-Häuser oder auch Wohngemeinschaften für Senior\*innen oder Alleinerziehende sind da nur ein paar Beispiele. Solche Projekte möchten wir besonders

fördern. Die Stadt soll dafür Leute beraten, die eine Genossenschaft gründen wollen. Vor allem sollen Genossenschaften dann auch die nötigen Grundstücke leichter bekommen.

Wir müssen auch **private Unternehmer mehr in die Pflicht nehmen**. Die Stadt sorgt dafür, dass die Grundstücke erschlossen und bebaut werden können. Die Politik der Stadt sorgt dafür, dass überhaupt so viele Menschen hier leben, dass Wohnungen zu guten Preisen verkauft oder vermietet werden können. Da ist es nur fair, wenn die Bauherren auch **einen gerechten Teil der sozialen Verantwortung übernehmen**.

Deswegen wollen wir künftig eine höhere Quote für Sozialwohnungsbau festlegen. Wenn die Stadt selbst Flächen für den Wohnungsbau verkauft, sollen in Zukunft **mindestens 50% der neuen Wohnungen als Sozialwohnungen** errichtet werden. Bei Flächen aus Privatbesitz soll mindestens ein Drittel der neuen Wohnungen eine Sozialwohnung sein. Diese Regeln sollen für alle Bauvorhaben ab 5 Wohnungen gelten, und die neuen Sozialwohnungen sollen auch **mindestens 20 Jahre lang** Sozialwohnungen bleiben.

Wir schaffen es damit, **schneller zu mehr günstigem Wohnraum zu kommen**. Wir verhindern so auch, dass uns in wenigen Jahren wieder so viele günstige Wohnungen fehlen wie heute. Davon profitieren wir alle.



## WIE SOLLEN DIE NEUEN SIEDLUNGEN AUSSEHEN?

Wir wollen Nachbarschaften, in denen alle gut miteinander leben können. So ist das jetzt schon in unseren Stadtteilen. Und so soll das auch in den neuen Baugebieten werden.

Was die Leute in den Siedlungen brauchen, muss auch in der Nähe zu finden sein. Deswegen wollen wir auch in den neuen Siedlungen **Stadtteilzentren** einrichten. Dort soll es Läden, Dienstleister, Kindertagesstätten, Schulen und Kulturangebote geben. Dann müssen die Einwohner\*innen nicht jedes Mal durch die gesamte Stadt fahren, sondern können vieles **direkt im Stadtteil erledigen**, vielleicht auch zu Fuß oder mit dem Fahrrad. Das ist auch gut für die, die im Alter nicht mehr so mobil sind wie früher.

Wir möchten, dass niemand aus seiner gewohnten Umgebung wegziehen muss, weil sich die Lebenslage geändert hat. Damit das geht, kümmern wir uns darum, dass mehr Neubauten gleich so gebaut werden, dass sie **von Anfang an behinderten- und senior\*innengerecht** sind. Das ist viel günstiger als nachträgliches Umbauen. Und wenn es mehr solcher Wohnungen gibt, muss man auch nicht so lange suchen, wenn man eine braucht.

Wer irgendwann Hilfe von Pflegediensten oder ähnlichen Services benötigt, soll die auch im Stadtteilzentrum finden. Und wer dann doch in eine **Alten- oder Pflegeeinrichtung** umziehen will

oder muss, soll die genauso in der Nähe finden, damit man in der gewohnten Gegend bleiben kann.

Wir wollen aber nicht nur Häuser bauen. Das reicht nicht, um sich wirklich wohlfühlen. Wir brauchen **Plätze, wo man sich treffen kann** und Feste, Flohmärkte oder andere Veranstaltungen stattfinden können. Wir brauchen genauso **Parks und Grünflächen**, zum Erholen, für Freizeitsport und auch für ein besseres Klima. Und unsere Kinder brauchen natürlich **Spielplätze zum Toben und Spielen**. Deswegen sorgen wir dafür, dass solche Flächen immer mit eingeplant werden.

Neue Siedlungen müssen auch **gut erreichbar** sein. Wir brauchen dort also neue Straßen. Die Straßen, die es schon gibt, müssen so umgebaut werden, dass sie den zusätzlichen Verkehr aus den neuen Siedlungen aufnehmen können.

Noch besser ist es natürlich, unnötigen Autoverkehr gleich zu vermeiden. Viele Wege kann man besser mit dem Fahrrad oder mit dem Bus erledigen. Das ist besser für die Umwelt und damit auch für die Menschen in unserer Stadt. Deswegen wollen wir auch die **Radwege ausbauen und den öffentlichen Nahverkehr verbessern**. Darum kümmert sich in der SPD Oldenburg eine Arbeitsgruppe, die dafür ein neues Konzept erstellt. Das werden wir demnächst vorstellen.





## UND WAS PASSIERT SONST NOCH?

Manches können wir nicht alleine in Oldenburg entscheiden. Über Dinge wie **Mietpreisbremse, Wohnbauförderung und Grunderwerbssteuer** entscheidet der Landtag oder der Bundestag. Deswegen sollen unsere Abgeordneten dort dafür sorgen, dass Gesetze so gemacht werden, dass wir damit eine **gute Wohnungspolitik** machen können.

Wir möchten auch, dass die Stadt leichter **selbst Grundstücke kaufen** kann. Dann haben wir besseren Einfluss darauf, was später mit den Grundstücken passiert. Die Stadt könnte dann sogar selbst Wohnungen bauen. Dafür wollen wir der Stadt im Haushalt das nötige Geld bereitstellen.

**Oldenburg wächst schneller**, als wir es noch vor einigen Jahren gedacht haben. Und das, was

heute gebaut wird, steht sicher noch in einigen Jahrzehnten. Deswegen müssen wir bei unseren Planungen vor allem **an die Zukunft denken**. Deswegen ist es gut, dass unser Oberbürgermeister den **Stadtentwicklungsplan** step2015 überarbeiten und fortschreiben will. Das gibt uns eine solide Basis für unsere Pläne.

Dazu passend wollen wir auch den **Wohnungsmarktbericht** von 2016 wieder aufgreifen. Wir wollen daraus einen Wohnraumentwicklungsplan (WEP) entwickeln, der jährlich überarbeitet wird. Der WEP soll uns zeigen, wie viele Wohnungen in welcher Größe und zu welchem Preis gefragt sind. Dann können wir die Bauprojekte so planen, dass das gebaut wird, was auch verkauft oder vermietet werden kann. Auch das hilft uns, die Flächen, die wir haben, **sinnvoll zu nutzen**.

## WIE SETZEN WIR DAS ALLES UM?

Natürlich wissen wir, dass wir uns allerhand vorgenommen haben. Aber Oldenburg liegt der SPD am Herzen. Wir möchten, **dass Oldenburg auch so lebenswert bleibt**. Wir finden: Das haben die Oldenburger\*innen verdient.

Damit wir unsere Pläne umsetzen können, werden wir **mit allen zusammenarbeiten**, die mit Bauen und Wohnen in Oldenburg zu tun haben. Dazu gehören Wohnungsunternehmen, Stadtplaner, Architekten, der Stadtrat und die Verwaltung. Ganz besonders eng wollen wir **mit den Bürger\*innen** zusammenarbeiten. Denn wenn wir alle an einem

Strang ziehen und von vornherein alle Interessen berücksichtigen, können wir **mit soliden Plänen Oldenburgs Zukunft gestalten**.

Wir laden Sie herzlich ein, mit uns über unsere Pläne für die Entwicklung unserer Stadt zu sprechen. Die Oldenburger SPD, unsere Ratsleute und unsere Abgeordneten in Bund und Land haben immer ein offenes Ohr für Sie.

Denn für uns gilt:

**Wir handeln. Gemeinsam. Für Oldenburg.**





**WIR HANDELN.  
GEMEINSAM.  
*FÜR OLDENBURG.***

**SPD Oldenburg**  
Huntestraße 23  
26135 Oldenburg

Mail: **Buero.Oldenburg@SPD.de**  
Web: **SPD-Oldenburg.de**  
Facebook: **SPD Oldenburg-Stadt**

**Impressum/V.i.S.d.P.:**

SPD Oldenburg, vertreten durch die Vorsitzende Nicole Piechotta, Huntestraße 23, 26135 Oldenburg.