

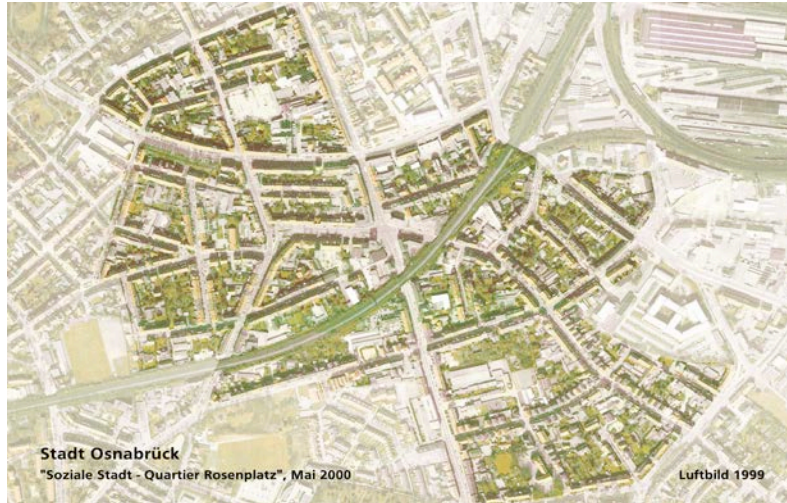
Sanierungsgebiet „Quartier Rosenplatz“



1. Einleitung	3
2. Soziale Stadt	3
3. Städtebauliche Maßnahmen	5
3.1 Neubaugebiet „Rosengärten“.....	5
3.2 Umgestaltung des Rosenplatzes.....	6
3.3 Integrative Betreuungsräume.....	7
3.4 Umbau der Hausmeisterwohnung an der Teutoburger Str. 30.....	7
3.5 Parkplatz Kommenderiestraße.....	8
3.6 Umbau der Miquelstraße.....	8
3.7 Naturspielplatz Spichernstraße.....	9
3.8 Freiflächenumgestaltung Teutoburger Schule.....	9
4. Informationen für Eigentümer	9
4.1 Vorteile.....	9
4.2 Sanierungsvermerk.....	10
4.3 Pflichten in einem Sanierungsgebiet.....	10
4.4 Sanierungsgenehmigung.....	11
4.5 Ausgleichsbeträge.....	11
5. Förderprogramme	11
5.1 Förderung von Modernisierungsvorhaben.....	11
5.2 Stärken vor Ort.....	12
6. Bürgerbeteiligung	12
6.1 Beteiligungsprozess.....	12
6.2 Runder Tisch Rosenplatz.....	12
6.3 Stadtteilforum.....	13
7. Sanierungsbeirat „Quartier Rosenplatz“	13
8. Städtebaulicher Rahmenplan	15
8.1 Bau- und Nutzungskonzept.....	15
8.2 Grün- und Freiraumkonzept.....	15
8.3 Pläne Stadtbild.....	15
8.4 Pläne Verkehrskonzept.....	15
8.5 Karten und Pläne.....	16
9. Bilder aus dem Quartier	17
10. Kontakt	19

1. Einleitung

Rund um den Rosenplatz wird das Quartier mit öffentlichen Fördermitteln von Stadt, Land, Bund und der Europäischen Union städtebaulich aufgewertet und die Lebensbedingungen der in diesem Gebiet wohnenden Bevölkerung verbessert.



[Link zum Plan des Sanierungsgebietes „Quartier Rosenplatz“ \(39 MB\)](#)

2. Soziale Stadt

Die Lebensbedingungen in unseren Städten werden von unterschiedlichen Faktoren geprägt, unter anderem vom baulichen Bestand (Art und Größe der Häuser), der Ausstattung und Qualität von Wohnungen, den Verkehrswegen und -strömen, dem vorhandenen Arbeitsplatzangebot, dem Zusammenleben verschiedener Bevölkerungsgruppen und nicht zuletzt der Ausstattung mit serviceorientierten Einrichtungen und Angeboten (soziale Infrastruktur).

Allerdings gestalten sich die Lebensbedingungen und die positiven Entwicklungen nicht in allen Teilen einer Stadt gleich. Damit richtet sich der Blick insbesondere auf die Bereiche einer Stadt, die auf Grund von langjährigen Entwicklungen und dem Zusammenwirken von unterschiedlichen Faktoren nicht von positiven Entwicklungen in anderen Bereichen profitieren konnten.

Um aufkommende Defizite in Teilbereichen von Städten im Bereich des baulichen Bestandes, des Arbeitsplatzangebotes, der Ausstattung mit sozialer Infrastruktur, sowie der Qualität der Wohnungen, des Umfeldes und der Umwelt zu beheben, ist durch den Bund und die Länder ein Förderprogramm geschaffen worden: Soziale Stadt.

Hier sollen mit finanzieller Unterstützung von Bund, Land und Stadt verschiedene Maßnahmen in sozialen und städtebaulichen Bereichen initiiert und durchgeführt werden, um die Lebensbedingungen und die Lebensqualität der Menschen in einem Quartier oder Stadtteil zu verbessern und attraktiver zu gestalten. Dieses Gebiet ist durch einen Ratsbeschluss vom 27.03.2001 genau festgelegt und wird als "Sanierungsgebiet" bezeichnet.

Mit der Durchführung der Sanierung hat die Stadt Osnabrück die Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH als Sanierungsträgerin beauftragt.

Aus Städtebauförderungsmitteln werden, wie bei der klassischen Sanierung, ausschließlich investive Maßnahmen gefördert. Gleichwohl gibt es im Gebiet „Soziale Stadt“ erweiterte Fördermöglichkeiten aus anderen Bundes- und Europaprogrammen, die genutzt werden.

Umfassende Informationen über das Programm Soziale Stadt erhalten Sie bei der Bundes-transferstelle

Bund-Länder-Programm 'Soziale Stadt' - Bundestransferstelle Soziale Stadt

Was soll passieren?

Beabsichtigt ist, in einem Zeitraum von zehn bis fünfzehn Jahren durch gezielte, aufeinander abgestimmte Maßnahmen Missstände in städtebaulichen, baulichen und sozialstrukturellen Bereichen zu beheben.

→ aus sozialer Sicht

Verbesserung der sozialen, kulturellen, bildungs- und freizeitbezogenen Möglichkeiten im Quartier (Infrastruktur):

- Schaffung und Vorhaltung von Räumen zum Beispiel für Bürgertreffpunkt, Begegnungsstätte, Integrative Betreuungsräume, Schulungsräume, Café etc.
- Schaffung und Vorhaltung von Freiflächen für Spiel, Sport, Erholung
- Schaffung und Vorhaltung von Veranstaltungen und Angeboten für die unterschiedlichen Bewohnergruppen (Kinder, Jugendliche, Mädchen, Frauen, Senioren etc.).

Schaffung von gezielten Hilfs- und Unterstützungsangeboten für besondere Bevölkerungsgruppen im Quartier:

- Kinder
Betreuungs- und oder Freizeitangebote, Spielmöglichkeiten
- Arbeitslose Jugendliche
Integration in den Ausbildungs- und Arbeitsmarkt
- Alleinerziehende
familienunterstützende Maßnahmen, Tagesbetreuung von Kindern
- Migranten
sprachliche und berufliche Qualifizierung
- Arbeitssuchende
Integration in den Arbeitsmarkt.

Aufbau und / oder Verbesserung nachbarschaftlicher Kontakte und Beziehungen

→ aus städtebaulicher Sicht

Verbesserung der Wohnqualität:

- Reduzierung der Verkehrsbelastungen
- Schaffung und Vorhaltung von Wohnfolgeeinrichtungen zum Beispiel die Ansiedlung erforderlicher Geschäfte, Ärzte, Freizeiteinrichtungen
- Verbesserung des Wohnumfeldes zum Beispiel durch das Anlegen von mehr Grünflächen, Schaffung oder Aufwertung von Spielplätzen.

Behebung baulicher und städtebaulicher Missstände:

- Modernisierung privater und öffentlicher Gebäude (Behebung von Substanzschwächen, Nachrüstung mit Lärm- und Wärmeisolierungen)
- Neuordnung von Brachflächen (durch Abbruch- und Neubaumaßnahmen)
- Aufwertung von Grundstücken (zum Beispiel durch Baulückenschließung, Fassadengestaltung).

Lösen von Verkehrsproblemen:

- Erhöhung der Verkehrssicherheit vor allem für Fußgänger und Radfahrer
- Schaffung neuer Wegeverbindungen.

3. Städtebauliche Maßnahmen

Folgende Beispiele zeigen auf, welche städtebauliche Maßnahmen u. a. realisiert bzw. geplant sind.

3.1 Neubaugebiet "Rosengärten"



Zentrumsnah in der Stadt wohnen, nur zehn Minuten von Neumarkt und Hauptbahnhof entfernt, aber in einem eigenen Einfamilienhaus oder einer Doppelhaushälfte, ruhig und familienfreundlich. Dies ist im Sanierungsgebiet "Quartier Rosenplatz" im Neubaugebiet zwischen Wörth- und Osningstraße möglich. Das Baugebiet bietet vor allem jungen Familien attraktive Einfamilien- und Doppelhäuser an. Der Weg durch die Rosengärten ist bereits heute für viele Fußgänger und Radfahrer eine gute und sichere Alternative zur viel befahrenen Iburger Straße.

Mit dem gemeinsam von Nutzern und Fachplanern entworfenen Kinderspielplatz ist bereits ein vielbespielter Treffpunkt im Baugebiet entstanden.

In einem streng verfolgten städtebaulichen Konzept entstanden hier insgesamt 25 moderne zwei- bzw. 2½ - geschossige Häuser mit Pult- oder Satteldach und ca. 113 bis 150 qm Wohnfläche. Das Projekt zeigt beispielhaft die Möglichkeiten flächensparender Siedlungsentwicklung durch innerstädtische Bestandsentwicklung und Flächenrecycling auf und leistet aktiv einen Beitrag zur Steigerung der Lebensqualität und Attraktivität der Stadt Osnabrück als Wohnstandort. Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan ist die einheitliche Bebauung gewährleistet, somit bleibt die Nachhaltigkeit des Projekts.



Alle Grundstücke wurden veräußert, so dass die Sanierungsziele einer Neuordnung und Umsetzung des Baugebiets erreicht wurden.

3.2 Umgestaltung des Rosenplatzes

Der Rosenplatz ist Mittelpunkt des Sanierungsgebiets „Quartier Rosenplatz“, ein circa 220 Meter langes und rund 32 Meter breites Teilstück einer innerstädtischen Ortsdurchfahrt im Zuge der Bundesstraßen B51/B68 und fungiert im Bedarfsfall als Teil einer Umleitungsstrecke für die Autobahnen A30/A33.

Gleichzeitig ist der Rosenplatz aber auch das urbane Zentrum eines ganzen Osnabrücker Stadtquartiers.



Als Sanierungsziel für den Rosenplatz wurde daher festgelegt, dass durch geeignete städtebauliche und verkehrliche Baumaßnahmen der Platz seiner Bedeutung als funktionale Mitte und Identifikationspunkt des Quartiers wieder gerecht werden sollte.

2005 wurde ein Wettbewerb zur Neugestaltung der Fläche zwischen Iburger Straße und Sutthäuser Straße ausgeschrieben. Der Sieger von der Arbeitsgemeinschaft „process yellow“ (Architekten und Stadtplaner; heute: yellow² urbanism architecture zürich berlin) und „lad+“ (Landschaftsarchitektur Diekmann, Hannover), die auch mit der weiteren Planung beauftragt wurden, haben mit ihrem Entwurf eine Vision geschaffen, die Gestalt angenommen hat.

Für die Ausführungsplanung haben sich die Preisträgerbüros mit den Verkehrsplanern der „BPR · Beraten | Planen | Realisieren Dipl.-Ing. Bernd F. Künne & Partner“ (Hannover / Bremen) zur „ARGE Rosenplatz“ zusammengeschlossen.

Zur Klärung betontechnologischer Belange und der besonderen Bauweise wurde außerdem der Schweizer Gutachter Dipl.-Ing. Rolf Werner (BEVBE beratung und expertisen für verkehrsflächen in beton, CH-Bonstetten) als Berater und technischer Begleiter hinzugezogen.

Die Planer des Siegerentwurfs setzten im Fahrbahnbereich auf eine ausgefallene Idee: ein Muster verschiedener Rot- und Grautöne, um den Charakter als Platz stärker zu betonen. In den großzügigen, quasi höhengleichen, Seitenbereichen gibt es Holzdecks, die die Aufenthaltsqualität weiter unterstreichen und zum Sitzen oder Spielen einladen, sie prägen auch die neuen Bushaltestellen.

Ein weiterer Vorteil der Holzdecks besteht darin, dass die Ver- und Entsorgungsleitungen so unter ihnen verlegt sind, dass für Instandhaltungsarbeiten grundsätzlich nicht die Betonflächen wieder geöffnet werden müssen.

Im Zusammenhang mit der Straßenneugestaltung ist auch die Straßenbeleuchtung auf dem Rosenplatz erneuert worden.

Die bisher eingesetzten Leuchten wurden zum großen Teil mit ineffizienten Quecksilberdampf-Hochdrucklampen betrieben. Durch die neuen Leuchten mit LED-Technologie konnte die Beleuchtungsqualität verbessert werden bei gleichzeitiger Einsparung von ca. 80% Energie, was einer Reduzierung von ca. 12 t CO₂ jährlich entspricht.

Die Erneuerung dieser Straßenbeleuchtung ist vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit aufgrund eines Beschlusses des Deutschen Bundestages gefördert. Und schließlich gibt es auch wieder Rosen auf dem Platz: rund 400 Rosen der farblich passenden Sorten Polarsonne, Polarlicht und Rotes Meer schmücken die Blumenbeete, hinzu kommen ca. 30 neue Bäume.

Vor dem Rosenplatz selbst wurden 2010 / 2011 westlich bereits der Knotenpunkt zur Kommanderiestraße und östlich der Kreuzungsbereich mit der Iburger Straße / Meller Straße - konventionell in Asphalt – ausgebaut. Im März 2011 begannen die Bauarbeiten für den Platzbereich.

Die technischen Herausforderungen waren groß, denn diese Bauweise mit farbigem Beton im Fahrbahnbereich ist nicht nur innovativ, sondern so bisher in Deutschland einmalig:

Die rund 3.500 Quadratmeter großen Nebenanlagen (Fußgängerbereiche, Parkplätze, Bushaltestellen, Platz am Schäferbrunnen etc.) sind ebenfalls in Beton realisiert worden. Da eine klare optische Trennung der Nebenflächen zu den Fahrbahnbereichen sichergestellt werden sollte, wurde eine Ausführung als einschichtige, 20 Zentimeter starke, hellgraue Betonplatte gewählt. Parkflächen und Mittelsinseln sind zur Sicherung der Kanten mit Edelstahlprofilen eingefasst. Fahrradwege sind beiderseits in dunklem Rot gestaltet.

Der Umbau des Rosenplatzes ist das größte Investitionsprojekt, das aus Städtebauförderungsmitteln in diesem Quartier realisiert wurde. Außerdem fließen in die Baumaßnahmen auch GVFG-Gelder.

Am 11. Juli 2012 wurde der Rosenplatz feierlich wiedereröffnet

3.3 Integrative Betreuungsräume

Vor dem Hintergrund eines sehr hohen Anteils an Grundschulkindern aus Familien mit Migrationshintergrund an der Rosenplatzschule wurde über das bestehende Schulangebot hinaus eine besondere Stärkung des Betreuungs- und Förderangebotes mit einem hierfür abgestimmten Raumangebot erforderlich.

Innerhalb des Schulgebäudes stehen keine Räume für außerschulische Angebote zur Verfügung und so ist zur Erfüllung des Sanierungszieles der Neubau von Räumen für diese integrative Betreuungsarbeit erforderlich geworden. Die Baumaßnahme wurde im August 2008 begonnen und im Herbst 2009 fertig gestellt.



3.4 Umbau der Hausmeisterwohnung an der Teutoburger Str. 30

Die Arbeitslosenselbsthilfe (ASH) hat durch einen Förderantrag im ESF-Programm BIWAQ für ein „Sozialberatungs- und Integrationszentrum (SOBITZ) im Rosenplatzviertel“ für den Förderzeitraum von 2009 bis 2012 eine Bewilligung bekommen. So konnte dieses Projekt mit einem Fördervolumen von 450.000 € im Quartier Rosenplatz umgesetzt werden. Mit dem ESF-Bundesprogramm BIWAQ gewährt das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung Zuwendungen für Projekte in Programmgebieten der „Sozialen Stadt“, die die Qualifikation und soziale Situation der Bewohner und damit auch die Perspektiven auf dem Arbeitsmarkt verbessern. Zielgruppe sind vor allem Langzeitarbeitslose, deren Integration in Arbeit gefördert werden soll. Im Anschluss ist die ASH mit dem Projekt BiBer (Bildung und soziale Beschäftigung für das Rosenplatzquartier) in eine ESF-Förderung aufgenommen worden, die vor allem drei Ziele verfolgt: Schaffung einer Quartiersbibliothek, Etablierung haushaltsnaher Dienstleistungen für Menschen mit geringem Einkommen sowie Entwicklung eines Bürgergartens im Außenbereich der ehemaligen Teutoburger Schule.

Die seit Aufgabe der Grundschule an der Teutoburger Straße leer stehende Hausmeisterwohnung im Souterrain des Gebäudes konnte durch einige Umbauarbeiten im Wesentli-

chen von der Hauptnutzung des Schulgebäudes getrennt und mit einem separaten Eingang an der Teutoburger Straße für eine Nutzung als Beratungsräume ausgebaut werden.

Die Wirkung und Inanspruchnahme von Beratungs- und Förderangeboten vor Ort bzw. direkt in den Stadtteilen mit besonderem Entwicklungsbedarf konnte bereits in einigen durchgeführten Projekten der Arbeitslosenhilfe aufgezeigt werden.

Weitere Informationen zu den Projekten finden Sie auf folgender Internetseite:

Zentrum im Rosenplatzviertel

3.5 Parkplatz Kommenderiestraße



Für diesen Entwicklungsbereich zwischen Goldstraße / Johannisstraße / Johannistorwall und Kommenderiestraße wurde, nach einem Normenkontrollverfahren, der Bebauungsplan Nr. 567 – „Südlich Goldstraße“ aufgehoben. Die Neuaufstellung erfolgt ausschließlich nur für den Bereich des OPG-Parkplatzes mit dem Bebauungsplan Nr. 597 – „Östlich Kommenderiestraße“.

Sanierungszielsetzung ist hier eine ergänzende Neubebauung zur Stärkung des innerstädtischen Wohnens, eine klaren städtebaulichen Definition des rückwärtigen Blockbereichs zur Johannisstraße und ein Zusatzangebot von Tiefgaragenstellplätzen für die angrenzende Nachbarschaft.

Im Neuordnungsbereich sind die Beseitigung von kontaminierten Böden beim Aushub im Bereich der Tiefgarage sowie die Förderung der unrentierlichen Herstellungskosten für 40 zusätzliche Quartierstellplätze beim Bau einer Tiefgarage vorgesehen.

Zur Sicherung aller, auch späteren Entwicklungspotenziale des Blockbereiches, ist die Erschließung über eine öffentliche Straße vorgesehen. Der Anwohnerparkplatz auf der Fläche an der Kommenderiestraße wird aufgegeben; es wird versucht möglich viele Stellplätze auch im Bereich der neuen Erschließungsstraße zu berücksichtigen.

3.6 Umbau der Miquelstraße

Sanierungszielsetzung für den Bereich der Miquelstraße ist zunächst die Umgestaltung des Straßenraums mit einer deutlichen Verbesserung für den Fahrradverkehr und eine sensible Überplanung der Fußwegbereiche unter Berücksichtigung der Schulwegführung und der dortigen Kindertagesstätten. Diese anspruchsvolle Entwurfsplanung muss unter Beibehaltung der Umleitungsstrecke für die A 30/33 über die Miquelstraße sowie unter der Berücksichtigung der Schul- und Kindergartenwegebeziehung erfolgen.

Diese Planungen, unter Einbeziehung der Anwohner, haben begonnen. Sinnvollerweise wird auch die Straße Am Riedenbach bis zum Wulfekamp und der Vila-Real-Platz als Aufenthaltsfläche, die allerdings außerhalb des Sanierungsgebiets liegen, überplant.

3.7 Naturspielplatz Spichernstraße

Im Blockinnenbereich Rudolfstraße/Schmidtstraße/Spichernstraße/Koksche Straße war, ausgehend vom gesamtstädtischen Kinderspielplatzkonzept der Stadt Osnabrück, der Spielplatzausbau vorgesehen. Durch die nahegelegene Wohnbebauung war es erforderlich, den Ausbau unter intensiver Beteiligung der Anwohner/-innen zu planen.

Nach Durchführung öffentlicher Plenen und Arbeitsgruppensitzungen aktiver Anwohner wurde unter Einbeziehung der Wünsche und Vorstellungen der direkten Anwohner und der Bewohner des Nahbereiches ein Naturspielplatz entworfen, der allen Altersgruppen Angebote und Begegnungsorte bietet. Neben dem Erhalt des alten Baumbestandes werden Bepflanzung und Strukturen für den Naturschutz sinnvoll ergänzt und rund 300 m² für gemeinschaftliches Gärtnern ermöglicht. Mit den Arbeiten zur Umsetzung wurde nach der Beendigung der Brutzeit im Spätsommer 2013 begonnen. Bodenuntersuchungen wurden durchgeführt und die auf der Fläche erforderliche Kampfmittelondierung erfolgt baubegleitend. Der neue Spielplatz steht ab Frühling 2014 zur Verfügung.

3.8 Freiflächenumgestaltung Teutoburger Straße (Schulhof und Bürgergarten)

Nach einer Entscheidung zur Nachnutzung der ehemaligen Grundschule durch den Rat der Stadt Osnabrück wurde mit der Planung zur Umgestaltung der Freiflächen mit den neuen Nutzergruppen begonnen. Nach einer bewohner- und nutzergruppenspezifischen öffentlichen Beteiligung wurde auch eine Beteiligung mit Kindern aus der direkten Nachbarschaft in Form einer Zukunftswerkstatt durchgeführt. Die Ergebnisse sind durch ein Planungsbüro zusammengeführt und das Entwurfsergebnis den beteiligten Kindern und den politischen Gremien im November und Dezember 2013 vorgestellt worden.

Die öffentliche Ausschreibung der landschaftsgärtnerischen Arbeiten erfolgte im Frühjahr 2014, danach beginnt der Ausbau in zwei Bauabschnitten.

4. Informationen für Eigentümer

Die Stadt Osnabrück wurde mit der Gesamtmaßnahme "Quartier Rosenplatz" im Jahr 2001 in das Städtebauförderungsprogramm des Landes Niedersachsen aufgenommen. Der Rat der Stadt Osnabrück hat am 27. März 2001 den Satzungsbeschluss der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes gefasst.

Mit der öffentlichen Bekanntmachung wurde die Satzung über die förmliche Festlegung am 27. April 2001 rechtsverbindlich. Hiermit gilt innerhalb des Sanierungsgebietes das besondere Städtebaurecht des Baugesetzbuches, §§ 136 ff BauGB, womit für die betroffenen Eigentümer verschiedene Rechte und Pflichten verbunden sind.

4.1 Vorteile

Durch die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes gelangt die Stadt, unabhängig von den Besonderheiten des Programms "Die soziale Stadt", in den Genuss von Städtebauförderungsmitteln. Hierdurch können investive Maßnahmen verschiedener Art finanziell unterstützt werden. Dies betrifft sowohl städtische Maßnahmen im Bereich des Hoch- und Tiefbaus als auch private Modernisierungsmaßnahmen an Gebäuden, wobei Wohnungsförderungsmittel des Landes als Darlehen für Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen ebenso zur Verfügung stehen wie für den Erwerb zur Selbstnutzung.

Modernisierungsmaßnahmen an Gebäuden in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten können unter anderem auf Grund des § 7 h Einkommensteuergesetz erhöht steuerlich abgesetzt werden, wenn die durchgeführten Maßnahmen zur Erreichung der Sanierungsziele erforderlich sind. Voraussetzung ist unter anderem der Abschluss eines Modernisierungsvertrages mit der Stadt vor Baubeginn. [Hinweis: Diese Auskunft ersetzt keine Beratung durch einen Steuerberater. Stadt und Sanierungsträger übernehmen keine Verantwortung oder Haftung aus der Information].

Die Einwohner sind aufgefordert, sich rechtzeitig bei Modernisierungen beim Sanierungsträger oder dem Fachdienst Zentrale Aufgaben im Fachbereich Städtebau der Stadt Osnabrück zu informieren, denn bereits begonnene Maßnahmen können nachträglich nicht mehr gefördert werden.

[Link zum Merkblatt gem. § 7 h EStG \(21 KB\)](#)

4.2 Sanierungsvermerk

Zur Sicherung der Eigentümer und der öffentlichen Interessen wurde jeweils ein Sanierungsvermerk zu jedem Grundbuch eingetragen. Mit diesem Sanierungsvermerk wird kenntlich gemacht, dass die Grundstücke in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet liegen. Der Sanierungsvermerk weist darauf hin, dass eine Sanierung durchgeführt wird und dass die Bestimmungen des Baugesetzbuches und hier das besondere Städtebaurecht gemäß den §§ 136 ff Baugesetzbuch zu beachten sind. Der Sanierungsvermerk wird nach Abschluss der Gesamtmaßnahme (Laufzeit: zehn bis fünfzehn Jahre) ebenso wieder gelöscht. Der Sanierungsvermerk hat keinen belastenden, sondern nur hinweisenden Charakter, durch die Eintragung sowie die spätere Löschung entstehen keine Kosten.

4.3 Pflichten in einem Sanierungsgebiet

Die förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet und die Eintragung des Sanierungsvermerkes können dem Eigentümer Vorteile bringen oder seinem Schutz dienen, aber es sind auch einige Pflichten zu beachten. Hier sind insbesondere die Auskunftspflicht und die Genehmigungspflicht zu nennen:

Auskunftspflicht

Während der Vorbereitung und Durchführung der Sanierung besteht für Eigentümer, Mieter, Pächter und Sonstige (oder auch deren Berechtigte) gegenüber der Stadt oder dem Sanierungsträger Auskunftspflicht, das heißt, sie müssen der Stadt oder dem Sanierungsträger alle Auskünfte erteilen, die diese für die Vorbereitung und Durchführung der Sanierungsmaßnahmen benötigen.

Genehmigungspflicht

In einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet unterliegen bestimmte Rechtsgeschäfte, Vorhaben beziehungsweise Maßnahmen der Genehmigungspflicht entsprechend den §§ 144 und 145 Baugesetzbuch. Danach muss ein Eigentümer eine Genehmigung bei der Stadt einholen, wenn er zum Beispiel:

- sein Grundstück verkaufen, teilen oder ein Erbbaurecht bestellen will,
- eine Hypothek aufnehmen will,
- einen Miet- oder Pachtvertrag auf die Dauer von mehr als einem Jahr abschließen will,
- ein Gebäude errichten will,
- an bestehenden Gebäuden Instandsetzungen und Modernisierungen vornehmen will, die den Wert wesentlich steigern oder die Fassade verändern. Dies gilt auch, wenn für die Baumaßnahme keine Baugenehmigung erforderlich ist.
- Werbeanlagen anbringen will,

- Gebäude abbrechen will,
- eine Änderung der Nutzung von Gebäuden beabsichtigt, zum Beispiel die Umwandlung einer Wohnung in ein Büro,
- eine Baulasteintragung oder Grundstücksteilung durchführen will.

[Link zum Antrag nach §§ 144, 145 BauGB \(21,5 KB\)](#)

4.4 Sanierungsgenehmigung

Der Antrag auf eine Sanierungsgenehmigung kann bei der Stadt Osnabrück gestellt werden. Über die Genehmigung ist binnen eines Monats nach Eingang des Antrages zu entscheiden. Unter bestimmten Umständen kann die Frist um drei Monate verlängert werden. Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn die geplante Maßnahme beziehungsweise das geplante Rechtsgeschäft die Sanierung wesentlich erschwert oder unmöglich macht oder dem Sanierungszweck zuwiderläuft. Die Genehmigung kann unter Auflagen, befristet oder auch bedingt erteilt werden. In bestimmten Fällen hat die Stadt ein Versagungsrecht.

4.5 Ausgleichsbeträge

In einem Sanierungsgebiet werden keine Erschließungsbeiträge erhoben. Der Ausbau von Straßen, Wegen und Plätzen wird, wie der Bau von Gemeinbedarfseinrichtungen oder die Förderung von privaten Modernisierungsmaßnahmen, mit Städtebauförderungsmitteln finanziert. Durch alle durchgeführten Maßnahmen können die Grundstücke im Sanierungsgebiet grundsätzlich an Wert zunehmen. Diese sogenannte sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung muss dann grundsätzlich nach Beendigung der Sanierung durch die Stadt als Ausgleichsbetrag von den Grundstückseigentümern erhoben werden.

Zunächst stellt der unabhängige Gutachterausschuss für Bodenrichtwerte fest, ob die durchgeführten Maßnahmen zu Bodenwertsteigerungen (die aufstehenden Gebäude werden grundsätzlich nicht berücksichtigt) geführt haben. Der Gutachterausschuss betrachtet alle durchgeführten städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen und erstellt für das ganze Sanierungsgebiet Bodenrichtwertkarten mit Anfangs- und Endwerten.

Der Anfangswert ist gem. § 154 Abs. 2 BauGB der Bodenwert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre. Der Endwert ist der Bodenwert, der sich durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des Sanierungsgebiets ergibt. Der Differenzbetrag zwischen diesen zwei Beträgen wird als Ausgleichsbetrag von der Stadt Osnabrück abgeschöpft.

Sobald der Gutachterausschuss die Bodenwertkarten erstellt hat, werden diese allen Eigentümern im Sanierungsgebiet bekanntgegeben. Sollte sich für ein Grundstück die sanierungsrechtliche Bodenwerterhöhung ergeben haben, wird dieser Ausgleichsbetrag durch Ablösevereinbarung oder per Festsetzungsbescheid abgeschöpft. Vor Festsetzung des Ausgleichsbetrags besteht die Möglichkeit, eine individuelle Erörterung zu vereinbaren oder eine Stellungnahme abzugeben.

5. Förderprogramme

5.1 Förderung von Modernisierungsvorhaben

In städtebaulichen Sanierungsgebieten, vor allem in Stadtteilen mit besonderem Entwicklungsbedarf, in Gebieten, in denen vorbereitende Untersuchungen eingeleitet worden sind sowie in ehemaligen Unterkunftsgebieten fördert das Land Niedersachsen die Modernisierung von bestehendem Wohnraum, den Neubau von Miet- und Genossenschaftswohnungen und den Erwerb von Eigentumswohnungen zu Selbstnutzung.

Übersicht Wohnbauförderung in Sanierungsgebieten

Produktinformation Kauf Erwerb Modernisierung in Fördergebieten

5.2 Stärken vor Ort

Das Ziel des EU-Programms „Stärken vor Ort“ war die sozialen und beruflichen Perspektiven von Jugendlichen und Frauen u. a. im Sanierungsgebiet „Quartier Rosenplatz“ zu verbessern. Adressaten der Projekte, die im Rahmen von Mikroprojekten gefördert werden können, waren junge Menschen mit schlechteren Startchancen sowie Frauen, die Probleme beim Einstieg oder Wiedereinstieg in das Erwerbsleben haben. Ziel war es auch, Jugendliche zu motivieren, weiterführende Angebote zu nutzen. Bundesweit waren in 264 Fördergebieten in rund zweieinhalb Jahren Zuschüsse in Höhe von bis zu 10.000 Euro an Mikroprojekträger vergeben. „Stärken vor Ort“ knüpfte an das erfolgreiche Programm „Lokales Kapital für soziale Zwecke“ an, das nach fünf Jahren Förderung im Sanierungsgebiet Rosenplatz planmäßig beendet wurde. Pro Förderzeitraum und -gebiet standen mindestens 80.000 Euro für so genannte Mikroprojekte zur Verfügung, die dazu dienten, die im „Lokalen Aktionsplan“ aufgeführten Entwicklungsziele umzusetzen. Träger von Mikroprojekten waren zum Beispiel Initiativen, Vereine, Genossenschaften, Bildungs- und Maßnahmeträger, Wohlfahrtsverbände, Kirchengemeinden, örtliche Unternehmen, Wirtschaftsverbände, Lehrstellenbündnisse aber auch in Einzelfällen natürliche Personen. Die Laufzeit des Förderprogramms endete im Dezember 2011, zurzeit gibt es keine Fortführung des EU-Programms.

[Datei „Dokumentation 2009-2011“](#)

6. Bürgerbeteiligung

Der Erfolg des Programms hängt im Wesentlichen von der aktiven Mitwirkung der Quartiersbevölkerung und der engagierten Zusammenarbeit der lokalen und lokal wirksamen Akteure einschließlich Politik und Verwaltung ab.

6.1 Beteiligungsprozess

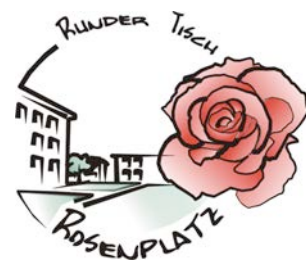
Um zu gewährleisten, dass die im Quartier wohnenden Personen, Eigentümer von Häusern und Grundstücken, Gewerbetreibende, Vereine, Verbände, Initiativen und Institutionen von Beginn an in diesen Diskussions- und Entscheidungsprozess eingebunden und beteiligt sind, wurden verschiedene Beteiligungsformen gewählt.

[Link zur Dokumentation des Beteiligungsprozesses \(236 KB\)](#)

6.2 Runder Tisch Rosenplatz

Seit März 2006 treffen sich engagierte Bürger und Bürgerinnen gemeinsam zum Runden Tisch Rosenplatz. Die BewohnerInnen kommen aus unterschiedlichen Beweggründen, doch mit dem gemeinsamen Ziel sich aktiv für verbesserte Lebensbedingungen in ihrem Stadtteil einzusetzen. Auch zahlreiche FunktionsträgerInnen aus Politik, städtischen Dienststellen, Polizei und Vereinen bekundeten ihr Interesse. Mit viel Energie wurden in den ersten Treffen vier SprecherInnen gewählt, Themen und Ziele gebündelt und Aufgaben untereinander delegiert.

Inzwischen hat sich ein fester BesucherInnenstamm von ungefähr 30 Personen gebildet. Wichtige Themen für den RT Rosenplatz sind: Verkehr, besseres Miteinander der Kulturen im Stadtteil, Sicherung der guten Qualität der Rosenplatzschule, Organisation gemeinsa-



mer Unternehmungen u. v. m. Der Runde Tisch veranstaltet auch sogenannte „Stadtteilspaziergänge“.

6.3 Stadtteilforum

Über die aktuellen Maßnahmen, Projekte bzw. Fördermöglichkeiten wird in regelmäßigen Abständen im Stadtteilforum berichtet. Hier können alle EinwohnerInnen und EigentümerInnen teilnehmen. Die Termine werden Sie auf der Internetseite oder in der örtlichen Presse bekannt gegeben.

[Link: Protokoll Stadtteilforum, 05. Juni 2012](#)

7. Sanierungsbeirat „Quartier Rosenplatz“

Zur Umsetzung der Sanierungsziele bedarf es der kooperativen Zusammenarbeit vieler Beteiligter aus Politik, Bürgerschaft sowie verschiedener Fachressorts der Verwaltung und Sanierungstreuhänder.

Zur Steuerung des Prozesses wurde der „Beirat Quartier Rosenplatz“ gebildet. Dieser hat eine beratende Funktion bei der Umsetzung der Sanierung im Quartier Rosenplatz unter Einbeziehung der Beteiligten. Er gibt seine Empfehlungen an die Verwaltung bzw. die zuständigen Ratsgremien weiter.

Dem Beirat gehören als stimmberechtigte Mitglieder an:

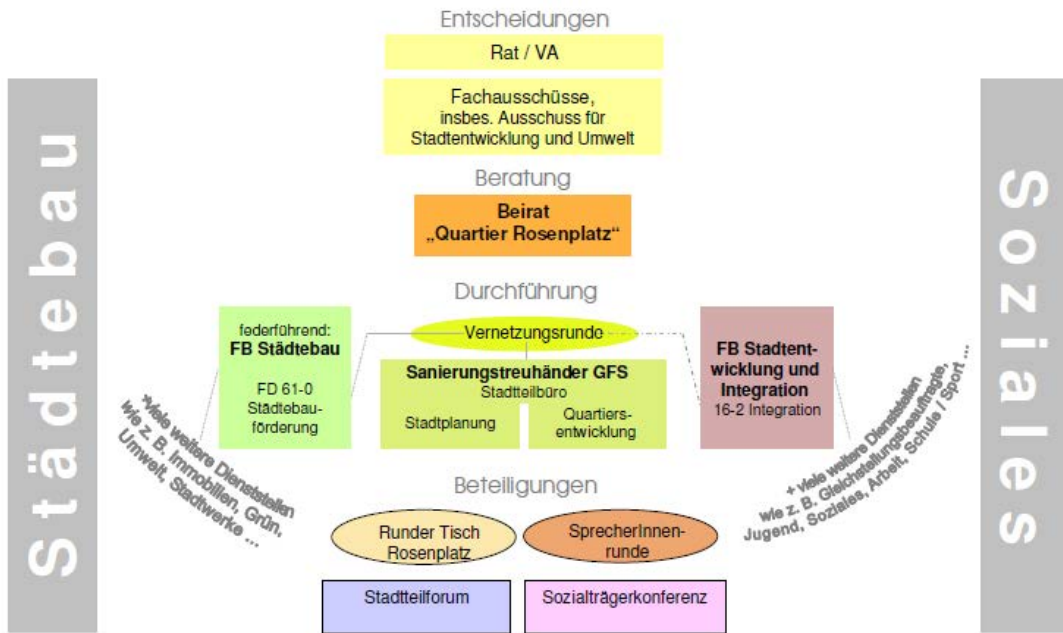
- je ein Mitglied aller im Rat vertretenen Fraktionen,
- die Vorstände der Ressorts, die für Bauen und für Soziales zuständig sind,
- zwei gewählte Vertreter/innen des Stadtteilforums,
- zwei gewählte Vertreter/innen der Sozialträgerkonferenz.

Ferner können an den Beiratsitzungen teilnehmen:

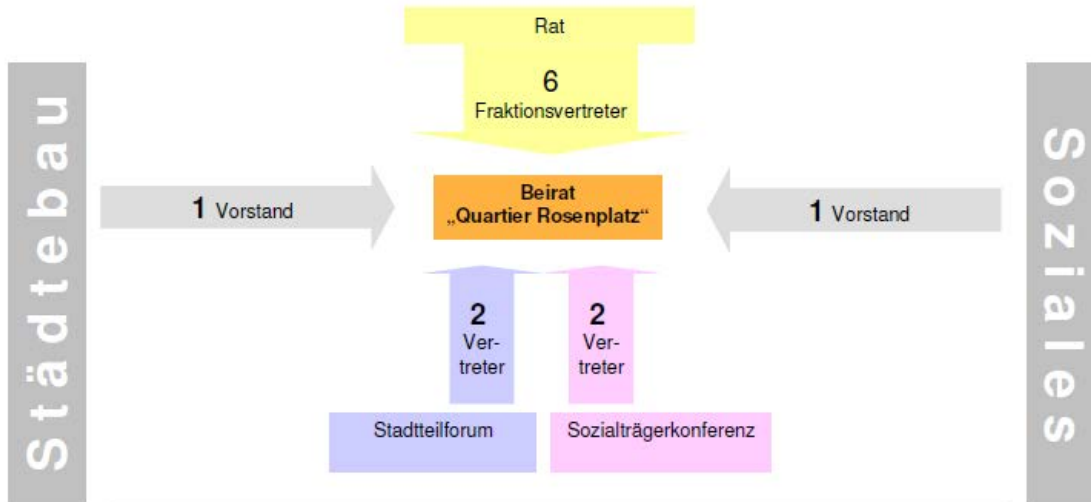
Jeweils ein/e weitere/r Teilnehmerin aller im Rat vertretenden Parteien, Vertreter/innen der an der Sanierungsmaßnahme beteiligten Dienststellen der Stadt Osnabrück, je ein/e Vertreter/in der Agentur für Arbeit sowie des Jobcenters und die Vertreter/innen des beauftragten Treuhänders für das Sanierungsgebiet sowie bei Bedarf hinzugeladene Fachleute.

[Link zur Geschäftsordnung des Beirats](#)

Projekt Städtebauförderung "Soziale Stadt - Quartier Rosenplatz"



12 Mitglieder im Beirat Quartier Rosenplatz



8. Städtebaulicher Rahmenplan

Das Sanierungsverfahren Rosenplatz im Rahmen des Programms "Soziale Stadt" hat den Anspruch, die städtebaulichen und sozialen Aspekte der Stadterneuerung gleichwertig und in ihren gegenseitigen Abhängigkeiten zu betrachten. Die städtebauliche Rahmenplanung hat dem Rechnung getragen, als sie mit umfassender und intensiver Beteiligung von Bewohnerinnen und Bewohnern, Eigentümern und Gewerbetreibenden des Quartiers entstanden ist. Die im Folgenden dargestellten Ergebnisse sind in einem hohen Maße von Konsens getragen. Gleichwohl bleiben einzelne Konflikte und zahlreiche offene Fragen, die im weiteren Verfahren der Planung und Umsetzung im Dialog mit den Bewohnerinnen und Bewohnern zu behandeln sind.

[Link zum Erläuterungsbericht „Städtebaulicher Rahmenplan“ \(181 KB\)](#)

8.1 Bau- und Nutzungskonzept

Zum Herunterladen:

- [Gesamtplan \(290 KB\)](#)
- [Schallschutzmaßnahmen \(170 KB\)](#)
- [Räumliche Neuordnung \(161 KB\)](#)
- [Funktionale Neuordnung \(163 KB\)](#)

8.2. Grün- und Freiraumkonzept

Zum Herunterladen:

- [Gesamtplan \(281 KB\)](#)
- [Spielplätze, Grünflächen, Erholungsräume \(143 KB\)](#)
- [Grün im Straßenraum \(167 KB\)](#)
- [Hinterhofprogramm \(193 KB\)](#)
- [Nebenanlagen \(84 KB\)](#)

8.3. Pläne Stadtbild

Zum Herunterladen:

- [Gesamtplan \(290 KB\)](#)
- [Städtebauliche Hauptgliederung \(117 KB\)](#)
- [Öffentlicher Raum \(156 KB\)](#)

8.4. Pläne Verkehrskonzept

Verkehrskonzept zum Herunterladen:

- [Gesamtplan \(268 KB\)](#)
- [Hauptachsen Fußgänger und Radfahrer \(136 KB\)](#)
- [Wegenetz Fußgänger \(150 KB\)](#)
- [Wegenetz Fahrräder \(157 KB\)](#)
- [Straßenordnung \(155 KB\)](#)
- [Ruhender Verkehr \(140 KB\)](#)

8.5. Karten und Pläne

An dieser Stelle bieten wir Ihnen das Konzept und die Pläne als PDF – Dokumente zum Herunterladen an.

Konzepte zum Herunterladen:

- [Bau- und Nutzungskonzept \(1,73 MB\)](#)
- [Grün- und Freiraumkonzept \(1,86 MB\)](#)
- [Stadtbild-Gestaltungskonzept \(1,64 MB\)](#)
- [Verkehrskonzept \(1,96 MB\)](#)



9. Bilder aus dem Quartier



Neubaugebiet „Rosengärten“



Ehemalige Teutoburger Schule



Stadtteilbüro



Schäferbrunnen



Rosenplatz



Iburger Str. 3



Iburger Str.

10. Kontakt

Haben Sie noch Fragen, Anregungen oder Wünsche?
Wir sind gerne für Sie da:

Stadt Osnabrück

Fachbereich Städtebau
Fachdienst Zentrale Aufgaben
Dominikanerkloster
Hasemauer 1
49074 Osnabrück

Busverbindung:

S10, 11, R11, 12, 13, 21, E33
- Reißmüllerplatz

Parken:

Stadthausgarage

Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH

Stadtteilbüro
Iburger Str. 23
49082 Osnabrück

Anja Prüssner

Zimmer 135
Telefon: 0541 323-2448
Fax: 0541 323-15 2448
pruessner@osnabrueck.de

Julia Matijass

Zimmer 135
Telefon: 0541 323-3262
Fax: 0541 323-15 3262
matijass@osnabrueck.de

Andrea Volk

Fachdienstleiterin Zentrale Aufgaben
Telefon: 0541 323-2614
Fax: 0541 323-15 2614
volk@osnabrueck.de

Susanne Ahrens (Stadtplanerin)

Telefon: 0541 5068673
Fax: 0541 5068675
ahrens@gfs-bremen.de

Kathrin Heinen (Quartiersentwicklerin)

Telefon: 0541 5068667
Fax: 0541 5068675

Sprechzeiten Frau Heinen :

Dienstag 13 bis 18 Uhr
Donnerstag 9 bis 13 Uhr
heinen@gfs-bremen.de

Stand April 2014