

Städtebauliches Projekt- und Flächenmanagement bei der Stadterneuerung und der Siedlungsentwicklung

Ziel 5 – THH 07, Bauordnung/Geoinformation/ Wohnbauförderung

Bedarfsgerechte, landschafts- und umweltverträgliche Bereitstellung von Wohnbauland und Gewerbeflächen

K1: Anzahl der geplanten Wohneinheiten von 2010 bis 2015: **1.100 WE**

K2: Anzahl der realisierten Wohneinheiten in Neuerschließungsgebieten: **120 WE**

K3: Durchschnittliche Entwicklungskosten pro Quadratmeter: **im Schnitt ca. 90 €/m², wobei die Kosten in den einzelnen Baugebieten je nach Topographie, Ökologie, Bodenbeschaffenheit etc. stark variieren können.**

K4: Entwicklung der Einwohnerzahlen im Vergleich zum näheren Umfeld: **Nach dem Statistischen Landesamt Baden-Württemberg ist die Einwohnerzahl von Offenburg von Juni 14 bis Juni 15 um 0,81 % gestiegen. Im restlichen Ortenaukreis betrug die Steigerung 0,74 %.**

K5: Anzahl aktivierter Wohneinheiten aus dem Baulandkataster:

Seit Einführung des Baulandkatasters 2014 hat sich die Anzahl der dort aufgeführten bebaubaren Grundstücke von 485 auf 420 verringert.

Der Boden stellt nach wie vor die wichtigste Entwicklungsressource für die Kommune dar. Die Möglichkeiten und Grenzen zur Steuerung der Bodennutzung prägen daher die Handlungsspielräume des Städtebaus und der Stadtentwicklung. Im Fokus des bodenpolitisch relevanten städtebaulichen Projekt- und Flächenmanagements stehen u.a.

- die Reduzierung der Neuinanspruchnahme von Freiraum für Siedlungs- und Verkehrszwecke,
- die Steigerung der Flächeneffizienz durch Steigerung der Nutzungsmischung und Nutzungsintensität,
- die städtebauliche Innenentwicklung einschließlich der Mobilisierung von Brachflächen, Nachverdichtungspotentialen, Baulücken und leerstehenden Gebäuden,
- die Versorgung der Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum,
- die Verhinderung einer sozialen Fragmentierung und die Entwicklung sozialgemischter Quartiere sowie
- die Anpassung an den Klimawandel und die Erreichung energiepolitischer Ziele.

Durch das städtebauliche Projekt- und Flächenmanagement gelingt es, die Bodennutzung ökologisch, ökonomisch, sozialverträglich und stadtgestalterisch zu steuern. Dazu stehen Bauleitplanung, Städtebauliche Verträge, Vorkaufsrechte, die kooperative Baulandbereitstellung sowie die

Instrumente des besonderen Städtebaurechts zur Verfügung.

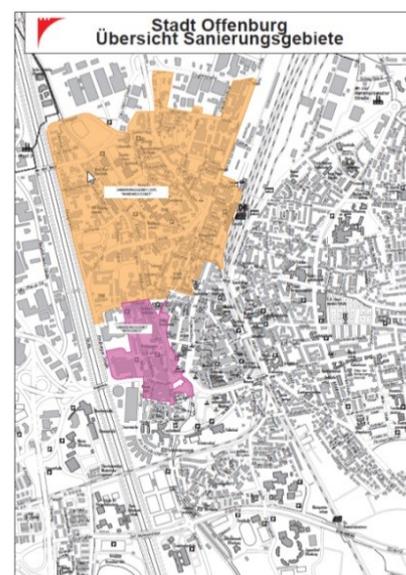
Städtebauliche Sanierungsgebiete

Stadterneuerung ist mehr als nur Fassadenkosmetik. Mit dem im Baugesetzbuch festgelegten Verfahren sollen städtebauliche Missstände behoben werden. Die städtebauliche Sanierung hat insbesondere zum Ziel, die gewachsene bauliche Struktur zu erhalten und zeitgemäß fortzuentwickeln, die wirtschaftlichen Entfaltungsmöglichkeiten durch städtebauliche Maßnahmen zu stärken sowie die natürlichen Lebensgrundlagen in der gebauten Umwelt zu schützen und zu verbessern. Konkret heißt das, gemeinsam mit den Bewohnerinnen und Bewohnern das Gebiet wohnlicher und attraktiver zu gestalten und zwar in den Gebäuden ebenso wie im öffentlichen Raum. Die Schwerpunkte setzt der Gemeinderat mit Festlegung der Sanierungsziele.

Die Stadterneuerung geht in der Regel einher mit der Förderung im Rahmen eines Städtebauförderprogrammes. Das Land unterstützt hierbei die Gemeinden aus Mitteln des kommunalen Investitionsfonds und aus Bundesmitteln bei der Umsetzung ihrer Ziele.

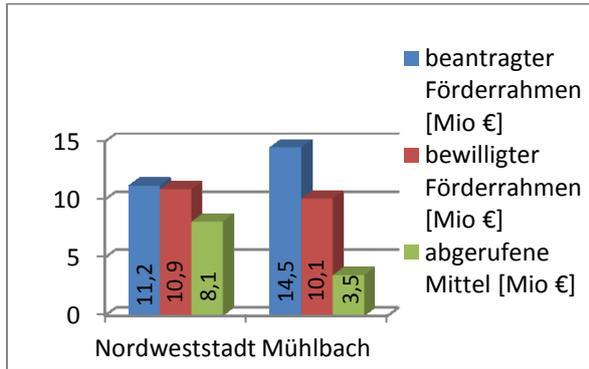
Die Städte wiederum haben die Möglichkeit, auch private Maßnahmen, insbesondere Wohnraummodernisierungsmaßnahmen mit finanziellen Zuschüssen zu fördern. Außerdem können für Sanierungsmaßnahmen Steuervergünstigungen (§ 7h EstG) geltend gemacht werden. Dies ist jedoch an einige formale Voraussetzungen gebunden.

In den Sanierungsgebieten gelten für die Grundstücke besondere gesetzliche Vorschriften. So stehen einige Vorhaben oder Rechtsvorgänge unter dem Vorbehalt der Genehmigung. Außerdem sind im klassischen Sanierungsgebiet eventuell durch die Sanierung entstehende Bodenwertsteigerungen als Ausgleichsbeträge abzuschöpfen.



Sanierungsgebiete Mühlbach und Nordweststadt

In Offenburg sind derzeit die beiden Quartiere „Nordweststadt“ im Förderprogramm „Soziale Stadt“ und „Mühlbach“ im Förderprogramm „Stadtumbau West“ aufgenommen.



Fördermittel in den Sanierungsgebieten

Das Projektmanagement in den beiden Sanierungsprogrammen umfasst die Projektsteuerung sowie die finanzielle und förderrechtliche Abwicklung aller öffentlichen und privaten Maßnahmen in diesen Programmen.

Tag der Städtebauförderung

Am 9. Mai 2015 nahm die Stadt Offenburg an dem erstmalig durchgeführten Tag der Städtebauförderung teil. Bundesweit beteiligten sich 570 Städte und Gemeinden an diesem von Bund, Ländern, Deutschem Städtetag sowie Deutschem Städte- und Gemeindebund initiierten Aktionstag, an dessen Konzeption unsere Sanierungsstelle auf Einladung des Bundesbauministeriums maßgeblich mitgearbeitet hat.

Am Aktionstag wurden Projekte der Städtebauförderung in der Nordweststadt und im Sanierungsgebiet Mühlbach vorgestellt. Die interessierten Bürgerinnen und Bürger hatten an diesem Tag Gelegenheit, die erfolgreichen Stadtsanierungen in Offenburg genau kennenzulernen, sei es durch Film, Fotoausstellung und je einem Rundgang durch die beiden Sanierungsgebiete.



Rundgang Sanierungsgebiet Mühlbach



Rundgang Sanierungsgebiet Nordweststadt

Sanierungsgebiet „Nordweststadt“

Ziel des Programms "Soziale Stadt" ist, durch integrierte Ansätze unter Beteiligung aller gesellschaftlichen Gruppen gefährdete Stadtteile zu stabilisieren und dort die Lebensqualität wiederherzustellen, zu erhalten und zu verbessern. Der Gemeinderat der Stadt Offenburg hat mit Beschluss vom 2. Mai 2005 die Sanierungssatzung des Sanierungsgebietes "Die soziale Stadt - Nordweststadt" beschlossen. Mit Hilfe des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes sollen im Bereich der Nordweststadt die Wohn-, Lebens- und Arbeitsplatzqualität, die Versorgungssituation sowie die Wirtschaftskraft verbessert werden.

Der Förderrahmen in Höhe von 11,2 Mio. € ist nahezu ausgeschöpft. Dies ist in dem zeitnahen Abschluss des Programms Ende 2016 begründet. Neben den Maßnahmen im öffentlichen Raum, wozu u.a. die Umgestaltungen der Außenanlagen des Schulareals und des Franz-Volk-Parks sowie die Umgestaltungen diverser Straßen zählen, wurden bislang auch 109 private Modernisierungsmaßnahmen mit einem Gesamtvolumen von über 2 Mio. € gefördert.



Umgestaltung Vogesenstraße und Parkplatz

Sanierungsgebiet „Mühlbach“

Das Sanierungsgebiet "Mühlbach" wurde im April 2007 in das Förderprogramm "Stadtumbau West" aufgenommen und durch Beschluss des Gemeinderats vom 19. November 2007 als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt. Die im städtebaulichen Wettbewerb 2009 entwickelten Konzepte für die zukünftige Bebauungs-, Erschließungs- und Freiraumstruktur werden sukzessive umgesetzt. Die Konzepte umfassen die Schaf-

fung von neuen Miet- und Eigentumswohnungen durch Umwandlungen von Industriebrachen, die Stärkung der Anbindung der Kinzigvorstadt zur Altstadt, die Einbindung von Mühlbach und Zwingerpark als attraktiven innerstädtischen Erholungsraum sowie die Erschließung der neuen Quartiere. Bislang stehen Fördergelder in Höhe von 10,1 Mio. € zur Verfügung. Die Baumaßnahmen sind in der Umsetzung. Beispielhaft seien genannt die Umgestaltung der Straßen, die Neuanlage von Grünanlagen am Mühlbach-Kanal, die Gesamterneuerung der Villa Bauer.



Umgestaltung Wilhelm-Bauer-Straße

Projekte der Stadterneuerung

Außerhalb der förmlichen Sanierungsgebiete werden in diesem Aufgabengebiet diverse städtebauliche Erneuerungen gesteuert, die im Wesentlichen dadurch gekennzeichnet sind, dass die Entwicklungen in einem kooperativen Verfahren über Städtebauliche Verträge vereinbart werden.

Nördliche Innenstadt

Zwischen Gustav-Rée-Anlage, nördlicher Hauptstraße und der Unionbrücke werden bis Ende 2018 die neue Sparkassen-Kundenzentrale und das Rée-Carré als neues Innenstadtquartier zum Einkaufen, Wohnen und Arbeiten mit ansprechender Architektur und hoher städtebaulicher Qualität entstehen. Die Projektsteuerung ist dabei zentraler Ansprechpartner für die beiden Bauherren Sparkasse und OFB zur Einhaltung der zeitlichen Realisierung und der Schaffung eines qualitativvollen und attraktiven Quartiers. Dabei werden die Vereinbarungen aus dem städtebaulichen Vertrag gesichert und die notwendigen Abstimmungen mit den tangierenden Maßnahmen im öffentlichen Raum der östlichen Innenstadt koordiniert. Im Berichtszeitraum 2015 hat u.a. der Gemeinderat den Bebauungsplan „Nördliche Innenstadt – Südlicher Teil“ als Satzung beschlossen, die Grundsteinlegung der Sparkasse ist erfolgt, bei einem Innenstadtparzierring wurden der Bürgerschaft die laufenden und geplanten Baumaßnahmen vorgestellt. Das Quartier erhielt den Namen „Rée-Carré“.



Grundsteinlegung Kundenzentrale der Sparkasse am 15. September 2015



Baustellenbegehung am 22. Juni 2015

Offenburger Baulandmodell

Der Gemeinderat hatte mit dem Baulandbericht am 20. Dezember 2010 eine Anzahl von Wohnbaugebieten beschlossen, die bis 2015 zu bearbeiten waren. Dementsprechend wurden in den Gebieten Am Bürgerpark/Alte JVA (Kernstadt), Hinter den Gärten I (Elgersweier) und An der Schule (Windschlag) ca. 80 WE bereits realisiert.

Bei den Kernstadt-Gebieten Mühlbach-Spinnerei, Seitenpfaden, Kinzig-Vorstadt, Kronenwiese, Güterbahnhof und den Ortsteilgebieten Hornisgrindestraße Nord (Griesheim), Westlich der Okenstraße (Bohlsbach) und Vorderer Brand (Zunsweier) sind die notwendigen Verträge abgeschlossen. Teilweise wurde mit der Erschließung bereits begonnen. Hier entstehen insgesamt ca. 1.400 WE. Die Bearbeitung des Baugebietes Spitalbünd in Waltersweier wurde mit einer ersten Bürgerinformation begonnen.



Baugebiet Hornisgrindestraße Nord in Griesheim

Die Entwicklung aller weiteren Gebiete, die im Baulandbericht aufgeführt sind, erfolgt unter Berücksichtigung des Siedlungs- und Innenentwicklungskonzepts (SIO).

Dem Gemeinderat wurde im Juli 2015 ein Sachstandsbericht sowohl zur Baulandentwicklung als auch zum Bearbeitungsstand des SIO zur Kenntnis gegeben.

Das im Mai 2014 veröffentlichte Kataster zur Mobilisierung von Baulücken und Nachverdichtungspotentialen wird rege genutzt.

Siedlungs- und Innenentwicklungskonzept Offenburg (SIO)

Das Konzept zur langfristigen Siedlungs- und Innenentwicklung der Stadt Offenburg (kurz SIO) ergänzt als strategisches Planungsinstrument den Flächennutzungsplan der Stadt Offenburg. Es schreibt den Baulandbericht 2010 fort und stärkt damit weiter die Innenentwicklung in Offenburg.

Das SIO wird das Leitbild der Stadt Offenburg für die nächsten Jahre bilden. Im Fokus stehen Ziele und Aussagen zur städtebaulich-räumlichen bzw. räumlich-gestalterischen Entwicklung der Gesamtstadt und ihrer Teilräume. Zum jetzigen Zeitpunkt liegt der Schwerpunkt des SIO auf der wohnbaulichen Entwicklung.

Für das SIO wurde im Wesentlichen auf vorhandene Daten aus dem GIS der Stadt Offenburg zurückgegriffen und die Erhebung der relevanten Flächen in drei Phasen gegliedert, wobei im ersten Schritt eine rein quantitative Betrachtung erfolgte.

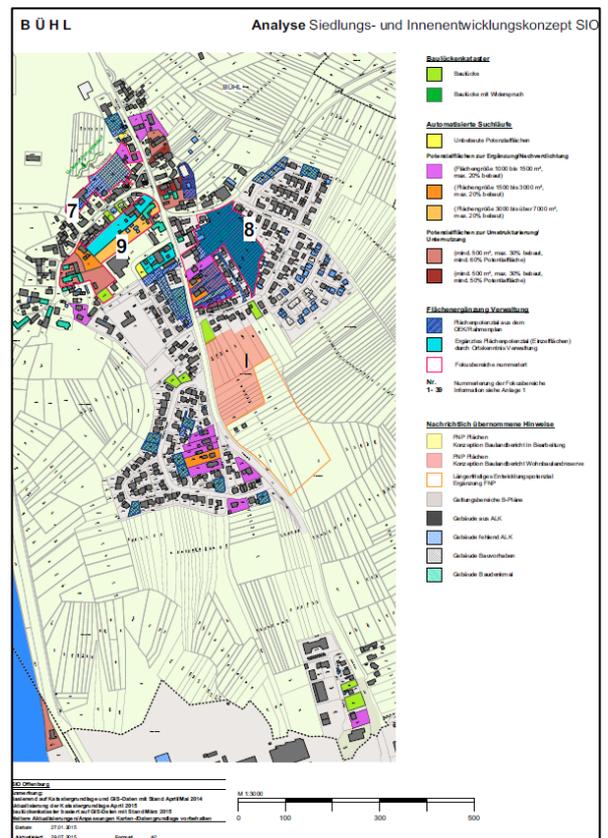
1. Aufbereitung der Datengrundlage
2. Plausibilisierung der Ergebnisse der automatisierten Flächenerhebung
3. Verifizierung und Qualifizierung des quantitativen Flächenpools im Dialog mit der Verwaltung

In einem intensiven Austausch mit den Ortsvorsteherinnen und Ortsvorstehern sowie unter Berücksichtigung der Ortskenntnis und einer fachplanerischen Einschätzung wurde der automatisiert ermittelte Flächenpool verifiziert und qualifiziert.

Im nächsten Schritt wurden Fokusbereiche abgegrenzt, die in einem räumlichen Kontext vermehrt Potentialflächen aus dem Flächenpool aufweisen. Die Fokusbereiche erfassen demnach wertvolle Innenentwicklungspotentiale, die sich von einer Einzelflächenbetrachtung lösen und im Rahmen der nächsten Arbeitsschritte auf ihr Entwicklungspotential hin bewertet werden. Im III. und IV. Quartal 2015 wurden die Fokusbereiche mittels ausführlicher Steckbriefe beschrieben.

Ergänzend wird derzeit die städtische Bevölkerungsentwicklung aktualisiert und eine Wohnungsmarktstudie erarbeitet. Diese Studie wird auch Aussagen darüber treffen, in welchem Um-

fang und in welchen Wohnformen künftig ein Bedarf an Wohnraum besteht. Das SIO wird die in der Wohnungsmarktstudie ermittelten Bedarfe mit den Wohnbaulandpotentialen abgleichen und, wo es möglich ist, zusammenführen.



SIO-Ergebnisse der Flächenerhebung und Qualifizierung im Ortsteil Bühl