

Städtebauliches Projekt- und Flächenmanagement bei der Stadterneuerung und der Siedlungsentwicklung

Ziel D2 - Die Versorgung von Wohn- und Gewerbeflächen erfolgt bedarfsgerecht auf der Grundlage einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung

K1 Entwicklung der Einwohnerzahl

2016	60.219	2019	61.163
------	--------	------	--------

K8 Gewerbeflächenentwicklung

	a) besiedelte	b) verfügbare Fläche
2012	421 ha	19 ha
2013	425 ha	20 ha
2014	428 ha	14 ha
2015	430 ha	12 ha
2016	432 ha	10 ha
2017	435 ha	7 ha
2018	436 ha	8 ha
2019	437 ha	7 ha

K2 Anzahl der Flächenpotenziale aus dem SIO und dem Baulandkataster

(keine Veränderung zum Geschäftsbericht 2018)

1000 SIO Einzelflächen	ca. 140 ha
------------------------	------------

55 SIO Fokusbereiche	ca. 46 ha
----------------------	-----------

10 zu bearbeitende SIO Fokusbereiche	ca. 15 ha
--------------------------------------	-----------

K3 Anzahl der realisierten WE pro Jahr

2015 – 2017	395 WE / Jahr (Ersterfassung)
-------------	-------------------------------

2018	195 WE / Jahr (fertiggestellt)
------	--------------------------------

2019	539 WE / Jahr (fertiggestellt)
------	--------------------------------

K41 Anz. Wohneinheiten im soz. Wohnungsbau Gebundene Sozialmietwohnungen

2017	611 Wohnungen
------	---------------

2018	642 Wohnungen
------	---------------

2019	634 Wohnungen
------	---------------

davon: betreute Mietwohnungen für Senioren/-innen sowie Schwerbehinderte

2017	158 Wohnungen
------	---------------

2018	158 Wohnungen
------	---------------

2019	144 Wohnungen
------	---------------

(Differenzierung nach Wohnungsgrößen nicht möglich)

K9 Anzahl der Wohneinheiten nach EnEV 55 aus Städtebaulichen Verträgen

2017(Ersterfassung)	1038 WE (beantragt– im Bau–fertiggestellt)
---------------------	--

2018	1217 WE (beantragt– im Bau–fertiggestellt)
------	--

2019	1311 WE (beantragt– im Bau–fertiggestellt)
------	--

Die Kennzahlen **K42** (Anzahl Wohneinheiten im sozialen Wohnungsbau nach Wohnungsgrößen im kommunalen und genossenschaftlichen Bestand (WO, Gemi-Bau, OBG)), **K5** (Wohnraumversorgungsquote (> 100 %)), **K6** (Anzahl der Leerstände in Offenburg aus Zensus (800 Wohnungen) verifizieren), **K7** (Anzahl der Wohnungssuchenden) können, u.a. auf Grund fehlender Daten derzeit nicht ermittelt werden.

stehen u.a. die Reduzierung der Neuinanspruchnahme von Freiraum für Siedlungs- und Verkehrszwecke,

- die Steigerung der Flächeneffizienz durch mehr 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, zeitgemäß fortzuentwickeln, die wirtschaftlichen Entfaltungsmöglichkeiten durch städtebauliche Maßnahmen zu stärken sowie die natürlichen Lebensgrundlagen in der bebauten Umwelt zu schützen und zu verbessern.

Konkret heißt das, gemeinsam mit den Bewohnerinnen und Bewohnern das Gebiet wohnlicher und attraktiver zu gestalten, sowohl in den Gebäuden als auch 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.

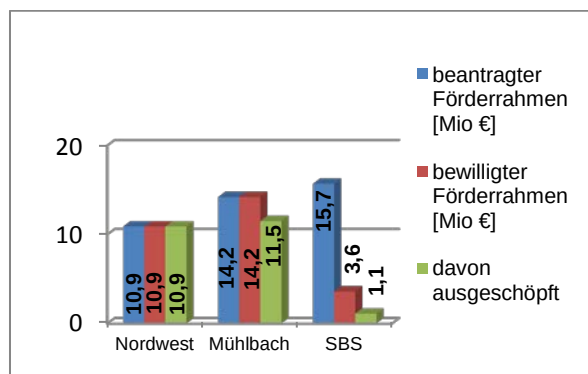
In den Sanierungsgebieten gelten für die Grundstücke besondere gesetzliche Vorschriften. So stehen einige Vorhaben oder Rechtsvorgänge unter dem Vorbehalt der Genehmigung. Außer-

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

dem sind im klassischen Sanierungsgebiet eventuell durch die Sanierung entstehende Bodenwertsteigerungen als Ausgleichsbeträge abzuschöpfen.

In Offenburg sind derzeit das Quartier „Mühlbach“ im Förderprogramm „Stadtumbau West“ sowie das Gebiet Bahnhof-Schlachthof (SBS) im Programm „Soziale Stadt“ aufgenommen. Das Sanierungsgebiet „Soziale Stadt-Nordweststadt“ wurde aufgehoben.

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



Fördermittel in den Sanierungsgebieten

Sanierungsgebiet „Nordweststadt“

Ziel des Programms "Soziale Stadt" war, durch integrierte Ansätze unter Beteiligung aller gesellschaftlichen Gruppen gefährdete Stadtteile zu stabilisieren und dort die Lebensqualität wiederherzustellen, zu erhalten und zu verbessern. Mit Hilfe des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes wurden im Bereich der Nordweststadt die Wohn-, Lebens- und Arbeitsplatzqualität, die Versorgungssituation sowie die Wirtschaftskraft verbessert.

Der Förderrahmen in Höhe von 10,9 Mio. € wurde vollständig ausgeschöpft. Das Sanierungsgebiet wurde mit Satzung im April 2019 aufgehoben.

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 115 private Modernisierungsmaßnahmen mit einem Gesamtvolumen von über 2 Mio. € gefördert.

Der nach den Städtebauförderrichtlinien erforderliche Schlussbericht wurde erstellt und in seiner umfangreichen Form dem Gemeinderat zur Verfügung gestellt.

Sanierungsgebiet „Bahnhof – Schlachthof“

In den Bereichen Bahnhof und Schlachthof liegen weiterhin städtebauliche Missstände vor. Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurde für das Gebiet ein integriertes, städtebauliches Entwicklungskonzept erstellt. Im April 2019 erfolgte durch Beschluss des Gemeinderats die förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet. Gleichzeitig wurde die städtebauliche Erneuerungsmaßnahme im April 2019 in das Programm „Soziale Stadt“ aufgenommen und wird mit einer Finanzhilfe von Bund und Land von bislang 2,2 Mio. € gefördert.

Zwei Schwerpunkte der Stadtentwicklung in Offenburg werden in den nächsten Jahren der Bahnhof sowie der Schlachthof mit ihrer jeweiligen Umgebung sein.

Eine sehr wichtige Grundlage für die städtebauliche Gesamtkonzeption des Bahnhofsquartiers ist die Entwicklung eines Verkehrskonzepts, das zur Zeit bearbeitet wird. Auch für das Schlachthofareal wird ein städtebauliches Rahmenkonzept entwickelt mit dem die weiteren Planungsschritte und die sukzessive Entwicklung des Quartiers vorbereitet werden. Für das Schlachthofquartier wurde ein städtebaulicher Wettbewerb ausgeschrieben.

Die Einbeziehung der interessierten Bürger und Bürgerinnen erfolgt im Rahmen unterschiedlicher Veranstaltungen.

Für die städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme wurden im Juli 2019 nichtinvestive Städtebaufördermittel beantragt und im September 2019 für den Einsatz eines Quartiermanagers 100.000€ vom Land bewilligt.

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 Schaffung 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 14,2 Mio. € zur Verfügung.

Die Baumaßnahmen sind in der Umsetzung bzw. weitestgehend abgeschlossen. Beispielfhaft seien genannt die Umgestaltung der Straßen, die Neuanlage von Grünanlagen am Mühlbach-Kanal sowie die Neugestaltung der Grünfläche „Blutbuche“.

Zu den Planungen für den Aufzug an der Stadtmauer hat der Gemeinderat der Stadt Offenburg im April 2020 mit deutlicher Mehrheit beschlossen, diese nicht weiter zu verfolgen.

Nach Astbruch und Pilzbefall musste die „Blutbuche“ im Mühlbachareal, eingetragenes Naturdenkmal, aus Gründen der Verkehrssicherung am 28.08.2019 gefällt werden.



Neugestaltung der Fläche / Ersatzpflanzung Blutbuche

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

Zum Berichtszeitpunkt sind die Rohbauarbeiten am Rée-Carré weit fortgeschritten. In einzelnen Bauteilen kann bereits mit dem Innenausbau begonnen werden. Die für Oktober 2020 geplante Eröffnung des gesamten Quartiers, inklusive Tiefgarage, musste aufgrund der Corona-Pandemie in das Frühjahr 2021 verschoben werden. Neben Lieferengpässen ist die Verschiebung auch auf Wunsch der Einzelhändler erfolgt. Das Eckgebäude Hauptstraße / Gustav-Rée-Anlage mit Gastronomie, Einzelhandel und Büroflächen kann dagegen planmäßig im Oktober 2020 eröffnen.

Durch den Investor wurden weitere Mieter bekanntgegeben. Zu den bereits bekannten: Decathlon, Alnatura, DM, Juwelier Spinner, Taumi, Valora und Dreher sind als neue Mieter Dean & David, fitnessloft, TK Maxx und Ernsting's family hinzugekommen, die zur Bereicherung des Sortiments beitragen.

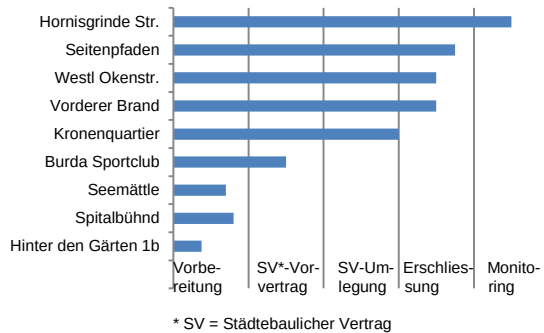


Neugestaltung der Gustav-Rée-Anlage

In enger Abstimmung mit den Hochbau- und Tiefbauarbeiten wurde die Fernwärmeleitung verlegt und eine Wasserleitung erneuert. Nach erfolgtem Anschluss der Wasserleitung konnte mit Verlegung der Entwässerungsrinne begonnen werden, anschließend nach Bearbeitung der Oberfläche hinsichtlich der Neigung, Ebenheit und Lage wurde mit den Pflasterarbeiten begonnen. Die farblich vorsortierten Pflastersteine konnten maschinell deutlich schneller als von Hand verlegt werden und lassen in bestimmten Bereichen das Erscheinungsbild bereits erkennen.

Siedlungs- und Innenentwicklungsmodell (SIO)

Das „Siedlungs- und Innenentwicklungsmodell Offenburg (SIO)“ und das „Handlungsprogramm Wohnen“ bilden die Grundlage für die aktuelle städtische Wohnungspolitik. Damit wurden Leitziele, Strategien und Maßnahmen für die zukünftige Wohnraum- und Wohnbaulandentwicklung der Stadt Offenburg definiert.

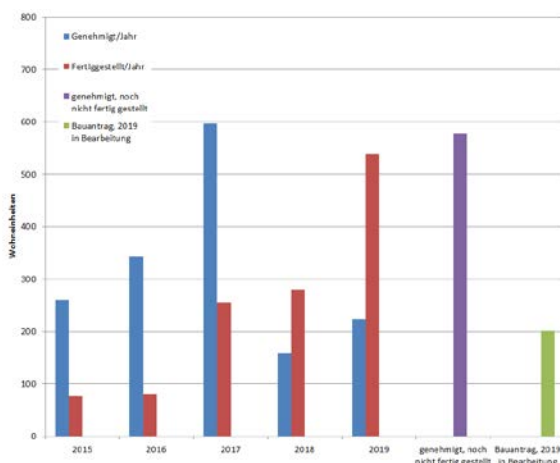


Gebietsentwicklungen – Übersicht der Verfahrensstände:

Mit dem Monitoring der Bautätigkeit werden seit Sommer 2017 alle Bauanträge im Hinblick auf die Wohnraumentwicklung im Geographischen Informationssystem (GIS) erfasst.

Zwischen 2015 und 2018 sind in Offenburg etwa 720 Wohnungen fertiggestellt worden, im Jahr 2019 kamen noch einmal gut 540 Wohnungen dazu.

Zum 31.12.2019 waren zudem weitere 580 Wohnungen genehmigt bzw. im Bau. Für weitere ca. 200 Wohnungen lag ein Bauantrag vor. Somit wird momentan davon ausgegangen, dass in den nächsten 12 bis 24 Monaten bis Ende 2021 etwa 800 neue Wohneinheiten auf den Markt kommen werden.



Übersicht der Bautätigkeit (Anzahl der Wohneinheiten)

Im Betrachtungszeitraum von 2015 bis 2019 wurden insgesamt 1.581 Wohnungen genehmigt und 1.231 Wohnungen fertig gestellt.

Ein umfassender Sachstandsbericht zur Umsetzung des SIO und des Handlungsprogramm Wohnen wurde Ende 2019 dem Gemeinderat vorgelegt.

Schwerpunktmäßig befasste sich der Bericht mit folgenden Aspekten:

- Sachstandberichten zu den Gebietsentwicklungen im Rahmen des SIO
- Aktive Liegenschaftspolitik und strategischer Grundstückserwerb und Konzeptvergabe
- Flächenpriorisierung und Entwicklung von Kleinflächen
- Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt
- Günstige Wohnraumversorgung und Fördermöglichkeiten

Aktive Liegenschaftspolitik – strategischer Grundstückserwerb

Die aktive Liegenschaftspolitik sieht vor, dass die Stadt aktiv frühzeitig Grundstücke erwirbt (kommunaler Zwischenerwerb) und diese Grundstücke nach einer Entwicklung zu Bauland unter bestimmten Bedingungen bzw. Konzeptionen (Konzeptvergabe) wieder veräußert. Für Ankauf und Entwicklung werden finanzielle Mittel benötigt, die sich bei dem Verkauf wieder ausgleichen sollen bzw. sogar zu einem finanziellen Überschuss führen können. Diese Einnahmen können dann wieder zum Erwerb weiterer Grundstücke verwendet werden.

Bei den Umlegungsverhandlungen im Neubaugebiet Spitalbühnd in Waltersweier wird so z.B. den Eigentümerinnen und Eigentümern, die nicht selbst an der Baulandentwicklung teilnehmen wollen, der Erwerb ihrer Grundstücksflächen durch die Stadt angeboten. Finanziert wird dies durch den revolvingierenden Bodenfond.

Zur Finanzierung dieses kommunalen Zwischenerwerbs und zur Bildung eines revolvingierenden Bodenfonds wurden im investiven Finanzhaushalt zwei neue Haushaltsstellen eingerichtet. Entsprechende Mittel wurden mit dem Doppelhaushalt 18/19 bereitgestellt.

Im Jahr 2019 wurde ein weiteres Grundstücke über den Revolvierenden Bodenfond erworben.

Klinikcampus Offenburg

Im Rahmen des „Agenda 2030“ Prozesses des Ortenaukreises ist die Zusammenlegung der bestehenden Klinikstandorte Offenburg Ebertplatz und St. Josefsklinik sowie die Bündelung von weiteren Funktionen des Klinikverbundes in dem neu zu errichteten Klinikum in Offenburg vorgesehen.

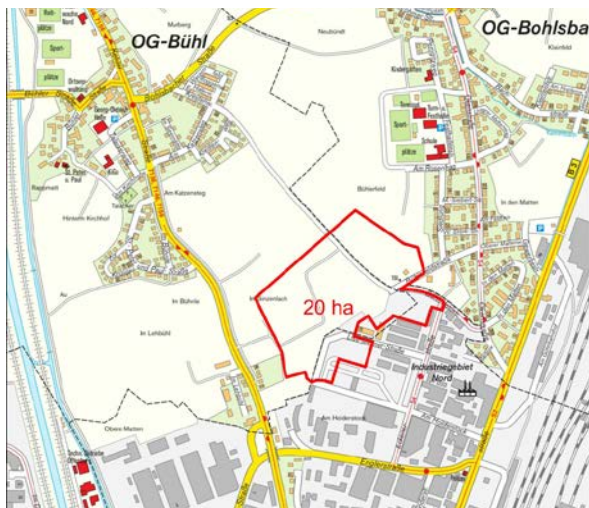
Die Realisierung des „Klinikumcampus Offenburg“ ist eine Gemeinschaftsaufgabe von

- Ortenaukreis als Bauherr
- Ortenau Klinikum als Betreiber und
- Stadt Offenburg als Standortkommune

In der Zuständigkeit der Stadt Offenburg liegen dabei die folgenden Aufgaben:

- Vertragliche Regelungen Ortenaukreis/Stadt
- Grunderwerb
- Verkehr
- Erschließung
- Naturschutz und ökologischer Ausgleich
- Rahmenkonzept und Ortsentwicklung
- Städtebau und Bauleitplanung
- Genehmigungsplanung / Baurecht
- Öffentlichkeitsarbeit
- Beteiligung und Begleitgremium

Für das neue Klinikum in Offenburg besteht insgesamt ein Flächenbedarf von 20 ha. Das detaillierte Flächen- und Raumprogramm wird gegenwärtig, insbesondere zur Vorbereitung des geplanten städtebaulichen Wettbewerbs, noch durch den Ortenaukreis konkretisiert.



Klinikcampus Offenburg – vorgesehene Abgrenzung

Der Gemeinderat hat mit Beschluss im Mai 2019 die Verwaltung beauftragt, u.a. die notwendigen Schritte für einen städtebaulichen Vertrag mit dem Ortenaukreis und den Grunderwerb zur Entwicklung des Standorts Holderstock vorzubereiten.

Die Stadt Offenburg verpflichtet sich in dem Städtebaulichen Vertrag mit dem Ortenaukreis diese noch zu vermessende zusammenhängende Fläche mit einem Umfang von 20 ha bereitzustellen.

Der Grunderwerb erfolgt zweistufig. Im ersten Schritt wurde allen betroffenen 95 Eigentümerinnen und Eigentümern im November 2019 ein freihändiger Erwerb mit einem sogenannten Beschleunigungszuschlag befristet angeboten. Die Stadt ist numehr im Eigentum von knapp 98% der notwendigen Flächen.

Dadurch, dass die Stadt die Kaufverhandlungen selbst durchgeführt hat, konnten im Vergleich zu anderen Gebietsankäufen externe Honorare in Höhe von ca. 65.000 EUR gespart werden.

Im zweiten Schritt wird, nach Fristablauf wird, sofern noch nicht alle benötigten Grundstücke erworben werden konnten, eine Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme nach §§ 165 ff BauGB in die Wege geleitet. Dieses hoheitliche Instrument ermöglicht es der Stadt, einen flächendeckenden Grunderwerb zur Verwirklichung des „Klinikstandortes Holderstock“ zu tätigen.

Ergänzend und zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wurde eine Satzung über ein besonderes gesetzliches Vorkaufsrecht gemäß § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zu beschlossen.