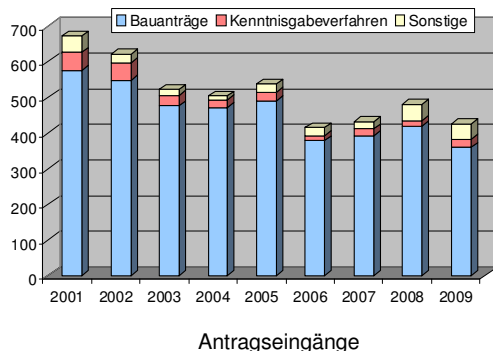


Fachbereich 4 Bauservice

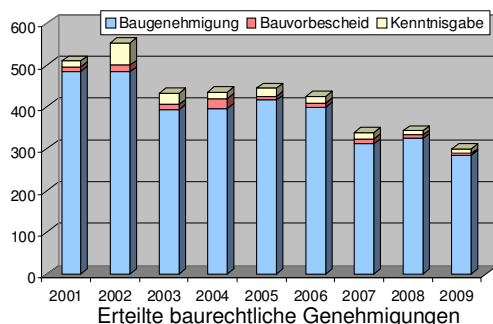
Bauanträge und andere Verfahren sowie denkmalschutzrechtliche Entscheidungen (410 – 412)

Dienstleistungen zum Thema Bauen aus einer Hand – das ist unser Motto. Das BürgerBüro-Bauen ist die zentrale Anlaufstelle für jeden, der bauen möchte. Dort kann er nur eine Auskunft, ein bestimmtes Antragsformular, die Kopie eines Plans erhalten oder sich ausführlich informieren. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter geben Auskünfte über: ob und wie ein Grundstück bebaut werden kann; welches Verfahren für ein Bauvorhaben durchzuführen ist; ob eine Baugenehmigung einzuholen ist; welche Bestimmungen des Bebauungsplans verbindlich sind; welche Grenzabstände einzuhalten sind; wie viele Stellplätze erforderlich sind; was bei der Umwandlung eines Mehrfamilienhauses in Eigentumswohnungen zu beachten ist; welche Bauten bereits auf dem Grundstück genehmigt sind; wie Werbeanlagen beantragt und genehmigt sind; über die Planeinsicht durch Angrenzer in baurechtlichen Verfahren; die Denkmaleigenschaft des Gebäudes.

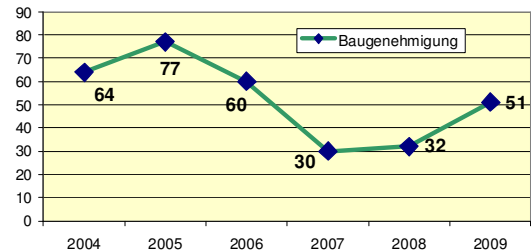
Im Berichtsjahr 2009 ist die Anzahl der Antragseingänge gegenüber dem Vorjahr um 11 % auf 426 Anträge gesunken.



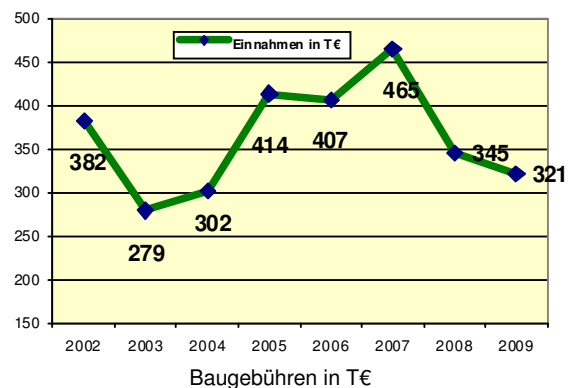
Die Anzahl der erteilten baurechtlichen Genehmigungen ist im Berichtsjahr 2009 um 12 % auf 300 Genehmigungen gesunken.



Stark gestiegen ist die Anzahl der Genehmigungen beim Neubau von Ein- und Zweifamilienwohnhäusern. Sie beträgt im Berichtsjahr 51. Dies ist ein Ergebnis der aktiven Baulandpolitik der Stadt. Es ist damit zu rechnen, dass sich in den kommenden Jahren der Anstieg der Baugenehmigungen im Wohnhausbau fortsetzt.



Die Entwicklung der Baugebühren verzeichnet analog zu den erteilten Baugenehmigungen gegenüber dem Vorjahr einen Rückgang auf 321 T€. Mit der Erhöhung der Baugebühren in 2010 soll diesem Trend entgegengewirkt werden.



Wohnungsbauförderung (430)

Seit 2009 ist die gesetzliche Verpflichtung der Übernahme der Ausfallhaftung für Förderdarlehen entfallen. Aus diesem Grund wird die bisherige Statistik über die bewilligten Förderdarlehen nicht weitergeführt.

Ein Schwerpunkt besteht zurzeit in der Beratung über die umfangreichen Fördermöglichkeiten durch die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW). Der Bereich Eigentumsförderung durch die L-Bank wurde in 2009 durch eine Verbesserung der Zugangsvoraussetzungen wieder deutlich belebt.

Zudem hat die Stadt Offenburg ein eigenes Familienförderprogramm im Sanierungsgebiet „Nord-West-Stadt“ aufgelegt. Hier wird der Erwerb von Wohnungseigentum mit einem kinderabhängigen Zuschuss bis max. 15.000 € gefördert.

Grundstücksbezogene Basisinformationen – Geoinformatik (450)

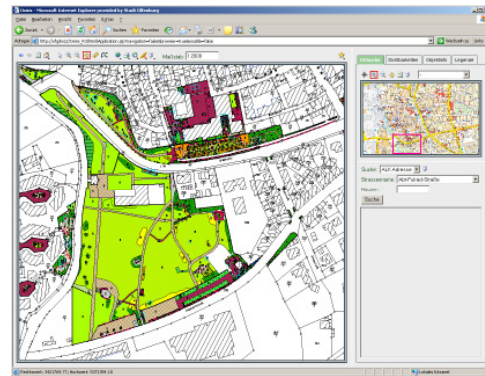
Geoinformationen sind von großer Bedeutung für die öffentliche Verwaltung, da fast alle Vorgänge in einer Kommunalverwaltung einen Raumbezug haben. Es ist wichtig, entscheidungsrelevante Daten aktuell, schnell abrufbar und gut lesbar in digitaler Form vorzuhalten. Wir betreuen das stadtinterne digitale Geografische Informations- und Auskunftssystem (GIS), in dem zahlreiche Geoinformationen der Stadtverwaltung aber auch der Eigenbetriebe stadtweit erfasst sind.

Dadurch werden Arbeitsabläufe beschleunigt und effizienter gestaltet. Dies unterstützt vor allem die Verwaltungsspitze und den Gemeinderat aber auch Investoren und Unternehmen bei der Standortsuche und bei Planungen. Es beinhaltet daneben auch ein auf den Bürger ausgerichtetes Geo-Service-Angebot.



Schematische Darstellung des Geoinformationssystems (GIS) über Fachanwendungen

Die im GIS gespeicherten Geodaten sind neben den Facharbeitsplätzen auch über ein intranetbasiertes Auskunftssystem allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern in einem definierten Umfang zugänglich. Hierfür steht ein einfaches und übersichtliches Programm (OSIRIS) zur Verfügung, mit dessen Hilfe man an jedem Arbeitsplatz innerhalb der städtischen Verwaltung, den Ortsverwaltungen und den Technischen Betrieben Offenburg die vorhandenen Kartenwerke einschließlich der zugeordneten Sachdaten einsehen und maßstäblich ausdrucken kann. Im Jahr 2009 wurden im Rahmen der Verwaltungsgemeinschaft erste Kontakte zu den Gemeinden Ortenberg und Durbach geknüpft, um diese in Zukunft mittels OSIRIS mit Geodaten zu versorgen.



Beispiel aus Grünflächenkataster

Aktuell stehen im gesamtstädtischen GIS-System und im OSIRIS nachfolgende Anwendungsgebiete der Geodaten zur Verfügung:

Grunddaten

- Automatisierte Liegenschaftskarte und –buch
- Stadtopografie
- Luftbilder in Farbe und in Schwarzweiß

Planungs- und bauordnungsrechtliche Daten

- Flächennutzungsplan und
- Bebauungsplanauskunft
- Ökokonto
- Baulastenverzeichnis
- Rettungswege
- Sanierungsgebiete
- Kampfmittelverdachtsflächen
- Sondernutzungen öffentlicher Raum
- Mobilfunkkataster
- Kleingartenanlagen
- Naturdenkmalkataster
- Archäologische Denkmale
- Kommunale Liegenschaften

Umweltdaten

- Naturparks
- Grundwasseraufschlüsse
- Biotopvernetzung
- Altlastenkataster des LRA
- Wasserschutzgebiete
- Überschwemmungsgebiete
- Schutzgebiete FFH/NSG/LSG

Kommunale Daten

- Stolpersteine
- Kleinräumige Gliederung
- Straßenstrukturkataster
- Baumkataster
- Grünflächenkataster
- Bodenrichtwertkarte
- Kaufpreissammlung

Wesentliche Projekte 2009

- Zustandserfassung der Straßenschäden aller Gemeindestraßen und anschließende Auswertung
- Kontinuierliche Zustandserfassung, Pflege und Dokumentation aller Bäume auf öffentlichen Flächen in Zusammenarbeit mit den TBO

Vorbereitung und Durchführung von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) (485)

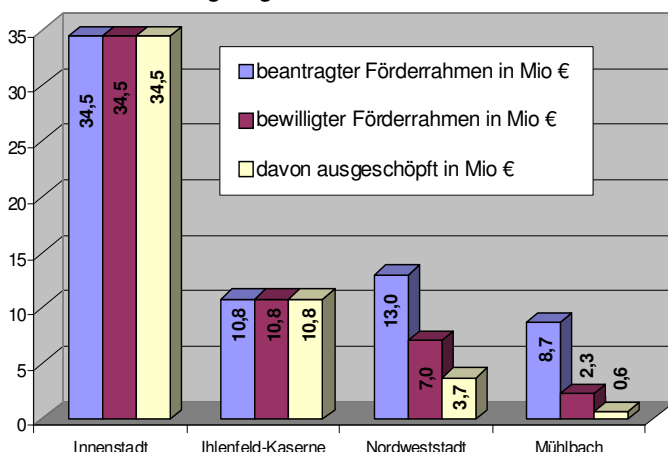
Stadtsanierung ist mehr als nur Fassadenkosmetik. Mit dem im Baugesetzbuch festgelegten Verfahren sollen städtebauliche Missstände behoben werden. Die städtebauliche Sanierung hat insbesondere zum Ziel, die gewachsene bauliche Struktur zu erhalten und zeitgemäß fortzuentwickeln, die wirtschaftlichen 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.

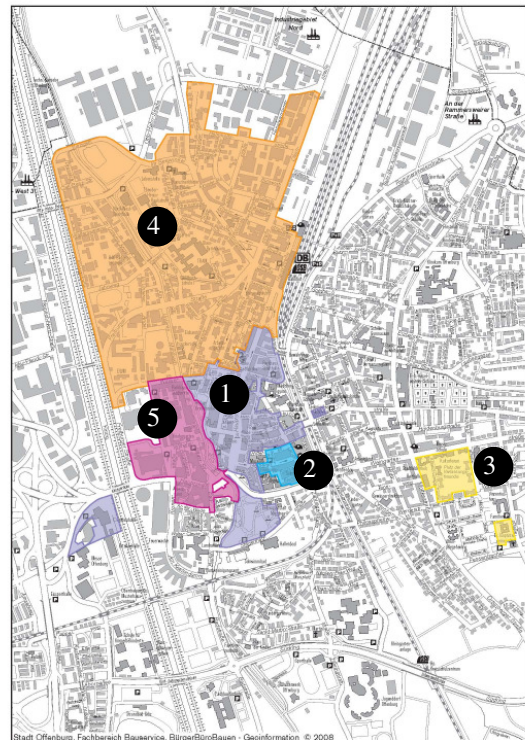
Die Stadtsanierung geht in der Regel einher mit der Förderung im Rahmen eines Städtebauförderprogrammes. Das Land unterstützt hierbei die Gemeinden aus Mitteln des kommunalen Investitionsfonds und aus Bundesmitteln bei der Umsetzung ihrer Ziele.

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.



- ❶ Sanierungsgebiet „Innenstadt“
 - Abrechnung des Gebietes
 - Finanzhilfe gesamt: 23.057.861 €
- ❷ Sanierungsgebiet „Innenstadt 8/9“
 - Abschluss des Gebietes
- ❸ Sanierungsgebiet „Ihlenfeldkaserne“
 - 3. BA Kulturforum
- ❹ Sanierungsgebiet „Nordweststadt“
 - Fortsetzung Umgestaltung der Außenanlagen Schulareal
 - 71 private Modernisierungsmaßnahmen mit einer Gesamtbewilligung von 1.267 T€. 54 Maßnahmen sind abgeschlossen
 - Umgestaltung Rheinstraße
 - Fortsetzung Modellvorhaben nichtinvestive Maßnahmen
- ❺ Sanierungsgebiet „Mühlbach“
 - Städtebaulicher Wettbewerb
 - Umgestaltung Badstraße und öffentlicher Bereich Henco-Areal

In den bisherigen Sanierungsverfahren in Offenburg gewährten Bund und Land Finanzhilfen in Höhe von 44,7 Mio. €. Zusammen mit den komplementären Ausgaben von Stadt und privaten Eigentümern ergeben sich Gesamtinvestitionen von 360 Mio. €. Nach statistischen Hochrechnungen erzeugt dies eine 18-fache volkswirtschaftliche Wirkung, also über 800 Mio. €.

Baulandbereitstellung, grundstücksbezogene Ordnungsmaßnahmen und städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen außerhalb von Sanierungsgebieten (460)

Bereits seit 1994 wird in Offenburg mit den Bestimmungen des damaligen § 6 BauGB-Maßnahmengesetz die kooperative Baulandbereitstellung mit freiwilliger Umliegung und vollständiger Kostentragung durch die Planungsbegünstigten erfolgreich praktiziert. Mit der Einführung der städtebaulichen Verträge in § 11 BauGB zum 1. Januar 1998 erfolgte eine Präzisierung der Regularien. Der Gemeinderatsbeschluss vom Oktober 2002 war die logische Konsequenz aus dieser langjährigen positiven Erfahrung bei der Anwendung von Städtebaulichen Verträgen und Erschließungsverträgen bei der Entwicklung von Wohnbauland. In Folge dessen wurden in Offenburg Bebauungspläne für Neubaugebiete nur noch dort in die Wege geleitet, wo sich die Grundstückseigentümer/innen vorab mit den genannten Regularien einverstanden erklärten. Wird über diese Grundbedingungen keine Einigkeit erzielt, können die entsprechenden Flächen nicht zeitnah überplant und entwickelt werden. Durch eine intensive Aufklärung und Betreuung der Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer in allen Phasen der Baulandentwicklung ist es in den vergangenen Jahren überwiegend gelungen, die angedachten Baugebiete zu entwickeln. So wurden seit 1994 in Offenburg 19 Wohnbaugebiete mit ca. 700 Bauplätzen für rund 2.800 Einwohner geschaffen. Davon wurden die zwei Baugebiete „Henco“ und „Kulturforum“ aus einem kommunalen Zwischenerwerb heraus entwickelt. Die restlichen 17 Baugebiete konnten im Rahmen des beschriebenen „Offenburger Baulandmodell“ unter dem Einsatz von Städtebaulichen Verträgen realisiert werden.

In Bearbeitung befinden sich aktuell weitere 8 Wohnbaugebiete, wovon allein für die Kernstadt Bauplätze bzw. Wohnungen für prognostizierte 1.200 Bewohnerinnen und Bewohner entwickelt werden. Insgesamt umfassen die laufenden Baulandprojekte eine Siedlungs- und Verkehrsfläche von knapp 21,5 Hektar. Bei einer Realisierung aller Projekte könnte so zusätzlicher Wohnraum für ca. 1.700 Bewohnerinnen und Bewohner geschaffen werden.

Nicht berücksichtigt sind weiteren Innenentwicklungsmaßnahmen wie z.B. „Sparkassenareal“, „Güterbahnhofsareal (Süd)“, „Drei-Könige-Areal“ und die „Alte JVA“.

Übersicht der abgeschlossenen Gebiete:

Stadtteil - Gebiet	Jahr	Bau plätze	Einw.
Elgersweier - Am Steingrübelle	94	8	20
Rammersweier - Am Loh	95	2	15
Bohlsbach - Festhallenstraße	97	26	115
Windschlag - Neveu-Straße	97	8	20
Zell-Weierbach - Im Winkel	97	32	85
Südweststadt - Südring	98	63	225
Griesheim - Schwabweg	99	65	320
Nordoststadt - Prinz-Eugen-Str.	00	35	90
Waltersweier - Rain	00	21	65
Weier - Alme	01	95	360
Zunsweier- Geroldsecker Str.	02	3	15
Südoststadt - Kulturforum	03	148	720
Windschlag - Untersommerfeld	04	51	255
Elgersweier - Rothweg	05	3	10
Zell-Weierbach - Lerchenberg	05	41	140
Innenstadt - Henco	07	3	50
Nordweststadt - Fidelis	09	11	30
Bühl - Krestenweg	09	37	125
Rammersweier - Schleichgäßchen	09	44	145
Insgesamt		696	2805

Übersicht der Gebiete, die derzeit bearbeitet werden:

Stadtteil - Gebiet	Jahr	Bau plätze	Einw.
Elgersweier - Hinter den Gärten I	06	45	115
Zunsweier - Im vorderen Brand	08	92	230
Südwest - St. Martin Straße	09	62	155
Zunsweier - Furtwängler Straße	09	16	40
Innenstadt - Mühlbach	09	150	375
Windschlag - An der Schule	09	25	65
Zunsweier - Schelmeneck	10	12	30
Südoststadt - Seitenpfaden	10	266	665
Insgesamt		668	1675