

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

178/11

Beschluss	
Nr.	vom
wird von Stabsst. 1.1 ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Bauservice

Bearbeitet von:
Dr. Erwin Drixler

Tel. Nr.:
82-2305

Datum:
22.10.2011

1. Betreff: Stadterneuerung Mühlbach

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungsausschuss	28.11.2011	öffentlich
2. Gemeinderat	19.12.2011	öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Das Ergebnis der Überarbeitung des Wettbewerbsergebnisses wird zur Kenntnis genommen.
2. Das Ergebnis der Überarbeitung des Wettbewerbsergebnisses wird für das weitere Bebauungsplanverfahren zugrunde gelegt.
3. Den Vorschlägen
 - zur Energiekonzeption
 - zum Neubau der Kindertagesstätte „Am Ölberg“wird zugestimmt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

178/11

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Bauservice

Bearbeitet von:
Dr. Erwin Drixler

Tel. Nr.:
82-2305

Datum:
22.10.2011

Betreff: Stadterneuerung Mühlbach

Sachverhalt/Begründung:

Diese Vorlage dient der Erreichung des strategischen Ziels Nr. 6

„Innovative städtebauliche Entwicklung und hochwertige Gestaltung des Stadtbilds, des öffentlichen Raums und der Infrastruktur unter Einbeziehung der Bürgerschaft“

1. Sachstand

1.1 Übersicht über bisherige Beschlüsse des Gemeinderates

Datum	Drucksache-Nr.	Inhalt
02.05.2005	042/05	Beschluss zur Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB
04.07.2007	079/07	Vorstellung der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen
19.11.2007	153/07	Satzungsbeschluss zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „Mühlbach“ nach § 142 BauGB
15.12.2008	150/08	Beschluss der Förderrichtlinien für private Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen
21.01.2009	199/08	Information zur Auslobung des städtebaulichen Wettbewerbs zur Neustrukturierung des Mühlbach-Areals
29.06.2009	077-1/09	Beschluss zur weiteren Planungen auf der Grundlage des Siegerentwurfs
26.07.2010	098/10	Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Mühlbach-Spinnereigelände“ Beschluss zur Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans „Kinzigvorstadt-Wiede Teilbereich 3“
11.10.2010	122/10	Beschluss zur Erweiterung des Sanierungsgebietes um die Parkanlagen „Bürgerhof/Kittelgasse“

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

178/11

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Bauservice

Bearbeitet von:
Dr. Erwin Drixler

Tel. Nr.:
82-2305

Datum:
22.10.2011

Betreff: Stadterneuerung Mühlbach

1.2 Das Sanierungsgebiet „Mühlbach“

Im Zusammenhang mit der Planung des Familienzentrums Innenstadt und der Zukunft der Villa Bauer mit ihrem verbesserungswürdigen Umfeld war die Verwaltung im Mai 2005 beauftragt worden, Voruntersuchungen durchzuführen und die Möglichkeiten der Städtebauförderung für ein neues "Sanierungsgebiet Mühlbach" abzuklären.

In einer ersten Gebietsanalyse konnten städtebauliche Mängel und Funktionsverluste beschrieben und Möglichkeiten zur Behebung abgeschätzt werden. Ende 2006 wurden dafür Städtebaufördermittel beantragt und mit der Aufnahme in das Bundes-Länder-Programm „Stadtumbau West“ im März 2007 vom Regierungspräsidium bewilligt.

Die vorbereitenden Untersuchungen hatten die Sanierungsbedürftigkeit des untersuchten Gebiets belegt und so den Einsatz öffentlicher Fördermittel gerechtfertigt.

Das Sanierungsgebiet umfasst gut 19 Hektar und reicht in Ostwestausdehnung von den Parkanlagen „Bürgerhof/Rondenweg“ auf der Stadtmauer über den Zwingerpark bis zur Kinzig beiderseits der Hauptstraße. Es umfasst das Gelände der ehemaligen Spinnerei zwischen Wasserstraße und Wilhelm-Bauer-Straße, den nördlich der Hauptstraße gelegenen Teil des Burda- Betriebsgeländes sowie die Mischbebauung der Kinzigvorstadt zwischen der Wilhelm-Bauer-Straße und der Straße In der Wiede (Anlage 1).

Die Altersstruktur im Gebiet ist gegenüber anderen Stadtteilen durch einen höheren Anteil jüngerer Altersgruppen gekennzeichnet und weist lediglich eine geringere Überalterungstendenz auf. Der überdurchschnittlich hohe Anteil von Bewohnern anderer Nationalitäten und seine ungleichmäßige räumliche Verteilung lässt Segregationstendenzen erkennen, die durch die Neuordnungsprozesse aufgefangen werden müssen. Aufgrund der Bevölkerungsentwicklung der letzten 15 Jahre und der Bevölkerungsvorausberechnung 2025 soll im Zuge der Neuordnung des Gebiets qualitativ hochwertiger innenstadtnaher Wohnraum geschaffen werden, um insbesondere neu zuziehende, junge Bewohnergruppen zu etablieren.

Die Nähe zum Stadtzentrum und die gute verkehrliche Anbindung liefern gute Voraussetzungen für attraktives innenstadtnahes Wohnen. Problematisch erscheint die eingeschnittene Lage zwischen Stadtmauer und dem Gewerbe an der Freiburger Straße, die die Realisierung funktionaler Zusammenhänge zu benachbarten Bereichen erschwert, wie z.B. die Erreichbarkeit des Zentrums.

Die kleinteilige Parzellierung und Nutzungsverteilung haben Gemengelagen hervorgerufen, die den Stadtumbau vor schwierige aber auch interessante Herausforderungen stellt. Der Zwingerpark mit Mühlbach ist das wesentliche Potenzial des Gebiets und kann als Rückgrat der städtebaulichen Entwicklung dienen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

178/11

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Bauservice

Bearbeitet von:
Dr. Erwin Drixler

Tel. Nr.:
82-2305

Datum:
22.10.2011

Betreff: Stadterneuerung Mühlbach

Die im Untersuchungsgebiet liegenden Kulturdenkmale sind z.T. stadtbildprägende Gebäude, die als Zeugen der Geschichte sowie in baukünstlerischer Hinsicht wichtig für die Stadtentwicklung Offenburgs sind.

Standortunangemessene bauliche Nutzungen mit großformatigen Gebäuden und störenden Betrieben in direkter Nachbarschaft zum Wohnen verteilen sich über das gesamte Areal mit Schwerpunkten in den Gemengelagen der alten Kinzigvorstadt. Die Beeinträchtigung des Wohnens wird teilweise durch verkehrsbedingte Immissionen verstärkt und führt z.B. zu häufigen Mieterwechseln.

Aus der gewerblichen Prägung der Quartiere resultieren hohe Anteile versiegelter Flächen und damit Mangel an Grün in den Blockinnenbereichen. Die wenigen wertvollen Freiflächen (Bauer-Park, Mühlbach) sind durch Barrieren nicht öffentlich zugänglich und dem Erleben entzogen. Mühlbach, Zwingerpark und Park der Villa Bauer stellen aber das freiräumliche und ökologische Potenzial des Gebiets dar, welches zusammen mit den Identitätsmerkmalen Mühlbachwehr und Stadtmauer für die Aufwertung der Kinzigvorstadt weiter entwickelt werden soll.

Die für den Standort vorteilhafte überregionale und innerstädtische Verkehrsanbindung bringt große Verkehrsmengen und damit verbundene Belastungen in das Gebiet hinein. Einen großen Mangel stellt das unstrukturierte bzw. ungeordnete Parken dar. Der Parksuchverkehr, hervorgebracht durch hohe Pendlerströme sowie fehlende Abstellmöglichkeiten auf den Privatgrundstücken verstärken die Lärm- und Schadstoffbelastung des Umfelds. Die Ausbaunotwendigkeit des bestehenden Fuß- und Radwegenetzes liegt insbesondere in der verbesserten Verknüpfung des Gebiets mit den benachbarten Quartieren.

Das mit den neuen Stadtteil- und Familienzentren "Stadtmitte" und "Nordweststadt" in den Nachbargebieten vervollständigte Angebot an sozialen, kirchlichen und kulturellen Einrichtungen bildet gute Voraussetzungen für innerstädtisches Wohnen im Sanierungsgebiet. Die beabsichtigte Verlegung und Erweiterung der Kindertagesstätte „Am Ölberg“ in einen Neubau bei der Villa Bauer ist ein wichtiges Element der mittelfristigen Bedarfsplanung im Vorschulbereich.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

178/11

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Bauservice

Bearbeitet von:
Dr. Erwin Drixler

Tel. Nr.:
82-2305

Datum:
22.10.2011

Betreff: Stadterneuerung Mühlbach

1.3 Sanierungsziele

Aus dieser Analyse des Ist-Bestandes wurden die Ziele einer städtebaulichen Neuordnung des innerstädtischen Bereiches „Am Mühlbach“ wie folgt formuliert:

- sozialverträgliche Entwicklung und Stärkung des innenstadtnahen Wohnens
- soziale Stabilisierung des Stadtquartiers
- Erhalt von denkmalgeschützten Gebäuden
- Umwandlung der Industriebrache zu einem ökologischen Stadtbaustein mit zum Mühlbach (Zwingerpark) offenen Wohnstrukturen
- Schaffung und Stärkung des Zugangs zur Altstadt durch neue Verbindungswege unter Berücksichtigung der historischen Stadtkante sowie dem Zwingerpark
- Schaffung einer neuen Identität an der Schnittstelle von Altstadt und Kinzigvorstadt
- Neudefinition der Stadträume sowie Einbindung des Mühlbachs und des Zwingerparks als attraktiven innerstädtischen Erholungsraum (grünes Rückgrat) unter Aufwertung und Einbeziehung der historischen Bausubstanz
- durchgehender Rad- und Fußweg am Mühlbach
- Das Schaffen und Verbinden von alten und neuen Bereichen im Areal durch ein attraktives Fußwegenetz

2. Fortschreibung Wettbewerbsergebnis K 9

Das in Anlage 2a beigelegte städtebauliche Konzept "Mühlbach" ist die Überarbeitung des Preisträgerentwurfs der Arbeitsgemeinschaft K9/ faktorgrün aus dem städtebaulichen Wettbewerb "Mühlbach" von 2009 (Anlage 2b aus Vorlage Nr. 077-1/09).

2.1 Städtebauliches Konzept Teilbereich „Alte Spinnerei“

Im nördlichen Bereich des Mühlbachareals - im Bereich der ehemaligen Spinnerei - entstehen Baufelder, die mit unterschiedlichen Gebäudetypologien gefüllt werden können. An den Rändern nach Westen und Norden mit angrenzendem Gewerbe entstehen viergeschossige Gebäude. Im Inneren des Gebiets wird eine in den Höhen gestaffelte Gebäudestruktur (drei- und viergeschossig) vorgesehen, die eine Belichtung der einzelnen Häuser optimiert.

Stadthäuser, individuelle Reihenhäuser, Baugruppen und Geschosswohnungen können in allen Varianten innerhalb des städtebaulichen Rahmens entwickelt werden. Die neue öffentliche Mitte bildet der Quartiersplatz am alten Kesselhaus.

Der Verkehr innerhalb des neuen Quartiers kann über eine einzige neue Schleife bewältigt werden. Angrenzend dienen die Wasserstraße und die Kronenstraße als Versorgungsstraßen, wobei eine Zufahrt des OBI-Parkplatzes von der Kronenstraße her unterbunden und die Kronenstraße als Durchgangsstraße gekappt wird. Damit kann der Ziel- und Suchverkehr für das bestehende Gewerbegebiet an der Kinzig aus dem neuen Quartier ferngehalten werden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

178/11

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Bauservice

Bearbeitet von:
Dr. Erwin Drixler

Tel. Nr.:
82-2305

Datum:
22.10.2011

Betreff: Stadterneuerung Mühlbach

2.1.1 Änderungen des städtebaulichen Konzepts Teilbereich „Alte Spinnerei“

Da die Innenstadt mit Spielplätzen / Spielräumen unterversorgt ist und innerhalb des Mühlbachareals eine Vielzahl neuer Wohnungen entstehen wird, ist die Schaffung eines neuen Spielplatzes im nördlichen Mühlbachareal von hoher Bedeutung. Im städtebaulichen Wettbewerbsergebnis war ein Spielplatzstandort auf der Freifläche südlich des Webereihochbaus vorgesehen. Diese Fläche ist in der Überarbeitung als Versickerungsfläche ausgewiesen. Der Spielplatzstandort wird deshalb in dem überarbeiteten Konzept in den zentralen Quartiersplatz integriert. Am südlichen Rand des Quartiersplatzes ist auch der Standort für die Mobilitätsstation vorgesehen, welche innerhalb des Mühlbachareals errichtet werden soll. Die Bündelung dieser Funktionen an diesem Standort schafft eine zentrale Anlaufstelle bzw. einen zentralen Treffpunkt im neuen Quartier.

Im Wettbewerbsentwurf wurde vom Büro K9 ein Standort für die Kindertagesstätte südlich der Wilhelm-Bauer-Straße direkt am Mühlbach vorgeschlagen. Im Rahmen der Fortschreibung der Bedarfsplanung im Vorschulbereich (Drucksache-Nr. 092/11) wurde erläutert, dass die neue Kindertagesstätte insgesamt 95 Plätzen umfassen wird. Dieser Bedarf war auf dem im städtebaulichen Wettbewerb vorgeschlagenen Grundstück nicht realisierbar. Zudem war der Standort direkt am Mühlbach unter Gefahrenaspekten nicht optimal. Das Grundstück für die zukünftige Kindertagesstätte befindet sich nun östlich der Arbeiterwohnungen. Das denkmalgeschützte Meisterhaus an der Wilhelm-Bauer-Straße sowie der rückwärtige, ebenfalls unter Denkmalschutz stehende Schuppen, bilden ein eigenes Grundstück und werden nicht weiter in die Überlegungen der neu entstehenden Kindertagesstätte eingebunden. Es entsteht ein Vorplatz zur Wilhelm-Bauer-Straße. Das Grundstück für die Kindertagesstätte wird nach Osten erweitert. Die Wegeführung durch den Park der Villa Bauer hat sich aufgrund des Grundstückszuschnitts für die Kindertagesstätte geändert. Der Baumbestand im Park der Villa Bauer wurde umfassend bewertet. Der Zuschnitt des Wettbewerbsgrundstücks ermöglicht eine Berücksichtigung des erhaltenswerten Baumbestandes, so dass der gesamte Parkcharakter weitgehend erhalten bleiben kann. Durch den Wegfall der bisherigen Mauern wird der bislang nicht einsehbare Park erlebbar.

Im Rahmen der Überarbeitung des Wettbewerbsentwurfs wurden die Straßenbreiten angepasst. Auch die Straßenführung entlang des neu entstehenden Quartiersplatzes hat sich etwas verändert. Im Wettbewerbsergebnis war eine Straße zwischen Webereihochbau und Kesselhaus in Nordsüdrichtung vorgesehen. Im überarbeiteten städtebaulichen Konzept führt die Straße nun westlich entlang des Quartiersplatzes sowie entlang des Kesselhauses.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

178/11

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Bauservice

Bearbeitet von:
Dr. Erwin Drixler

Tel. Nr.:
82-2305

Datum:
22.10.2011

Betreff: Stadterneuerung Mühlbach

2.1.2 Umsetzung des Konzepts Teilbereich „Alte Spinnerei“

Für den nördlichen Bereich „Mühlbach - Spinnereigelände“, zwischen Kronenstraßen, Wasserstraße, Stadtmauer und Wilhelm-Bauer-Straße wird auf Grundlage des vom Büro K 9 erarbeiteten städtebaulichen Entwurfs ein Bebauungsplan aufgestellt. Hiermit wurde das Büro Fahle Stadtplanung aus Freiburg beauftragt. Dieser Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zukünftige Bebauung des Gebietes. Ergänzend wird für diesen Bereich ein städtebaulicher Vertrag (Siehe Kapitel 5) erarbeitet, der auch Bestandteil des Bebauungsplans wird.

Im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurden bereits ein Geruchsgutachten sowie ein Lärmgutachten in Auftrag gegeben. Bei dem Geruchsgutachten wurden mögliche störende Gerüche des Schlachthofs auf das zukünftige Mühlbachareal untersucht. Das Ergebnis des Geruchsgutachtens liegt bereits vor, gemäß diesem werden keine negativen Auswirkungen auf das zukünftige Mühlbachareal erwartet.

Die Ergebnisse des Lärmgutachtens befinden sich momentan noch in der Prüfung und werden nach Abschluss der Prüfung entsprechend in den Bebauungsplan eingearbeitet.

2.2 Städtebauliches Konzept Teilbereich „Kinzigvorstadt“

Der bisher sehr heterogen wirkende Bereich der Kinzigvorstadt wird durch eine behutsame Ergänzung der vorhandenen offenen Blockrandbebauung neu geordnet. Ortsbildprägende Gebäude können dabei erhalten, abgängige Gebäude und alte Gewerbestrukturen ersetzt werden. Dabei ist aufgrund der unterschiedlichen Besitzverhältnisse ein längerer Zeitraum für die Entwicklung vorzusehen.

Der Kronenplatz dient als Übergang zum Burdagelände. Da die Entwicklung des Bereiches Burda noch nicht unmittelbar ansteht, wurde von einer näheren Definition des Kronenplatzes (derzeitig Parkplatz) zunächst abgesehen.

Der südliche Rand des Gebiets entlang der Straße „An der Wiede“ kann als Ganzes neu entwickelt werden, da sich die Grundstücke überwiegend im Besitz der Wohnbau Offenburg GmbH befinden.

2.2.1 Umsetzung des Konzepts Teilbereich „Kinzigvorstadt“

Die Grundlage für die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts bildet der aufzustellende bzw. zu ändernde Bebauungsplan "Kinzigvorstadt – Wiede 3", der zurzeit in Bearbeitung ist.

Im südlichen Bereich beiderseits der Fischerstraße sind die Grundstücke überwiegend im Eigentum der Wohnbau Offenburg GmbH. Damit ist die Grundlage geschaffen, die dort bestehende schlechte Bausubstanz abzubauen und die neu entstehenden zusammenhängenden Flächen wieder zu bebauen.

Sowohl der rechtskräftige Bebauungsplan als auch das städtebauliche Konzept sehen entlang der Kronen- und Fischerstraße sowie entlang der Straße An der Wiede straßenbegleitende, geschlossene dreigeschossige Blockrandbebauungen mit Woh-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

178/11

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Bauservice

Bearbeitet von:
Dr. Erwin Drixler

Tel. Nr.:
82-2305

Datum:
22.10.2011

Betreff: Stadterneuerung Mühlbach

nungen vor. Die Blockinnenbereiche sollen grüne Frei- und Spielbereiche bzw. im westlichen Block einen öffentlichen Spielplatz enthalten.

Dafür liegt ein Entwurf vor, der die städtebaulichen Vorgaben in interessanter Weise aufnimmt und weiterentwickelt. Das Konzept vervollständigt dabei die städtebauliche Lücke, indem es die umgebende Blockrandbebauung aufgreift und neu interpretiert. Durch Schrägen, sowohl im Grundriss als auch in der Dachgeometrie, werden Bezüge der Umgebung aufgenommen oder bewusst negiert. Die Gebäudefigur schließt die beiden Straßenzüge, macht aber durch verschiedene Knicke besondere Außenräume möglich. Die Umsetzung des Konzeptes ist in mehreren unabhängigen Bauabschnitten möglich. Insgesamt können bei 3 Baukörpern ca. 95 Miet- und Eigentumswohnungen in einer Mischung von 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen mit Tiefgaragen entstehen.

2.3 Terminplanungen für Bebauungspläne

Zeitplan Bebauungsplan „Mühlbach - Spinnereigelände“

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Mühlbach – Spinnereigelände“ erfolgte am 26.07.2010 durch den Gemeinderat. Der nächste Schritt im Bebauungsplanverfahren, die frühzeitige Beteiligung der Bürger und Behörden, soll nun Anfang 2012 durchgeführt werden. Die darauf folgenden Schritte, der Offenlagebeschluss, die Durchführung der Offenlage und der Satzungsbeschluss werden im weiteren Verlauf erfolgen.

Es werden für die Bebauungsplanerarbeitung noch folgende Unterlagen benötigt, die für die Erarbeitung erforderlich sind und die noch durch den Grundstückseigentümer bereitzustellen sind:

- Altlastengutachten
- Unterlagen zur Wasserkraftanlage
- Angabe von Grundwasserständen.

Der Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses hängt von der Unterzeichnung des städtebaulichen Vertrages ab. Der Satzungsbeschluss soll nicht vor der Unterzeichnung erfolgen.

Zeitplan für die Änderung und die Ergänzung des Bebauungsplans "Kinzigvorstadt – Wiede Teilbereich 3"

Der Gemeinderat fasste am 26.07.2010 den Beschluss zur Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans „Kinzigvorstadt – Wiede Teilbereich 3“. Der nächste Schritt im Bebauungsplanverfahren, die frühzeitige Beteiligung der Bürger und Behörden, soll ebenfalls Anfang 2012 durchgeführt werden. Die darauf folgenden Verfahrensschritte, der Offenlagebeschluss, die Durchführung der Offenlage und der Satzungsbeschluss werden im weiteren Verlauf erfolgen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

178/11

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Bauservice

Bearbeitet von:
Dr. Erwin Drixler

Tel. Nr.:
82-2305

Datum:
22.10.2011

Betreff: Stadterneuerung Mühlbach

2.4 Grünkonzept

Das Büro Faktor Grün ist mit der Erstellung eines Vorentwurfes über die Gestaltung der öffentlichen Grünräume beauftragt. Basierend auf den Aussagen des städtebaulichen Entwurfs wird derzeit die Eingangssituation in das neue Wohnquartier auch in Zusammenhang mit dem Eingang Bürgerpark ausformuliert.

- Die Grünanlagen am Mühlbach sowie des östlich liegenden Zwingerparks werden mit besonderem Augenmerk auf die beiden Ufer des Mühlbachkanals entwickelt. Analog der bewährten Vorgehensweise in der Nordweststadt (MehrLiN) werden die Entwürfe mit der Bürgergemeinschaft diskutiert und deren Anregungen aufgenommen. Das Ergebnis wird anschließend den Gremien vorgestellt.
- Die Realisierungsstufen der Grünanlagen sind Teil eines Umsetzungskonzeptes über alle Maßnahmen im Sanierungsgebiet und werden aufeinander abgestimmt.
- Außer den eigentlichen Grünanlagen werden parallel Aussagen zur Gestaltung unterschiedlicher Straßenräume, insbesondere hinsichtlich der Aufenthaltsqualität von Wohnstraßen gemacht.

3. Energiekonzeption

Das Büro „ebök Planung und Entwicklung Gesellschaft GmbH“ hat im Auftrag der Stadt ein Konzept zur Energieversorgung des Entwicklungsabschnitts „Mühlbach – Spinnereigelände“ erstellt.

Die wesentlichen Elemente des Energiekonzeptes sind:

- Nahwärmeversorgung im Gebiet
- Effizienzhausstandard 55 für die neu zu erstellenden Gebäude
- Wasserkraftnutzung zur Energiegewinnung
- Einbindung einer Mobilitätsstation

Damit wird angestrebt eine CO₂-neutrale bzw. CO₂-minimierte Energieversorgung des Gebietes in einem Arealnetz zu ermöglichen. Die Koppelung der o.g. Bausteine ist auch aus Nutzersicht am wirtschaftlichsten, wie Vergleichsberechnungen des Büros ebök aufgezeigt haben.

Der Anschluss des Nahwärmenetzes kann aufgrund des modularen Aufbaus der technischen Anlage sukzessive in Bauabschnitten erfolgen. Für das Blockheizkraftwerk wird eine Gebäudelfläche von ca. 250 m² benötigt. Die Gebäudehöhe würde ca. 3 m betragen. Im Bebauungsplan wird im Bereich des Kesselhauses ein entsprechender Standort vorgeschlagen und mit der Eigentümerin abgestimmt. Im Städtebaulichen Vertrag wird eine Anschluss- und Benutzungsverpflichtung vereinbart.

Für den Entwicklungsabschnitt in der Kinzigvorstadt südlich der Hauptstraße mit ca. 95 Wohneinheiten ist ein eigenes dezentrales Energiekonzept in analoger Art vorgesehen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

178/11

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Bauservice

Bearbeitet von:
Dr. Erwin Drixler

Tel. Nr.:
82-2305

Datum:
22.10.2011

Betreff: Stadterneuerung Mühlbach

Zur weiteren Umsetzung der genannten Energiekonzeption werden Gespräche mit der Offenburger Wärmeversorgung geführt.

4. Neubau einer Kindertagesstätte

In enger Abstimmung mit der Stadt Offenburg plant die katholische Kirchengemeinde Heilig Kreuz die bestehende Kindertagesstätte „Am Ölberg“ in den Bereich des Mühlbachareals zu verlagern und zu vergrößern. Das Baugrundstück befindet sich überwiegend im Eigentum der Stadt Offenburg bzw. ist noch zu erwerben und wird für die Umsetzung der Baumaßnahme zur Verfügung gestellt (Anlage 3).

Zur Realisierung hat die Kirchengemeinde einen „Nicht offenen Architektenwettbewerb“ ausgeschrieben, der bis Ende Januar 2012 abgeschlossen sein wird. Der Betrieb der Kindertagesstätte soll ab dem Kindergartenjahr 2013/14 im September 2013 beginnen.

Zukünftig sollen in der katholischen Kindertagesstätte, die weiterhin „Am Ölberg“ heißen soll, drei Gruppen für Kinder ab drei Jahren und drei Gruppen für Kinder unter drei Jahren untergebracht werden. Das Angebot für Kinder ab drei Jahren besteht aus einer Regelgruppe mit 25 Plätzen und zwei Gruppen, in der Ganztagesbetreuung bzw. eine Betreuung von bis zu sechs Stunden für bis zu 20 Kinder möglich ist. In den drei Krippengruppen können jeweils zehn Kinder im Alter von ein bis drei Jahren betreut, gefördert und verpflegt werden.

5. Städtebaulicher Vertrag zur Entwicklung des Areals „Mühlbach-Spinnereigelände“

Zur Entwicklung der Industriebrache wird derzeit mit der Eigentümerin bzw. dem Investor ein umfangreiches Vertragswerks verhandelt und vereinbart.

Die wichtigsten Eckpunkte des Vertragswerks werden sein:

- Eigenentwicklung der Brache durch Eigentümerin HOS oder einem Investor auf der Basis des Bebauungsplans „Mühlbach – Spinnerei“
- Regelungen zu Ordnungsmaßnahmen, wie Abbruch der Gebäude und Freilegung des Grundstück
- Bereitstellung der öffentlichen Flächen
- Beteiligung am Energiekonzept mit Effizienzhausstandard 55 und Nahwärmeversorgung
- Festlegung verschiedener Wohnformen (Regelungen zum Mietwohnungsanteil und zum Wohnungsgemeinschaft)
- Erschließungsvertrag zur Herstellung der öffentlichen Anlagen
- Weitere Kostentragungsvereinbarungen
- Bauverpflichtung
- Sicherung von Mindestqualitätsstandards in städtebaulichen Verfahren

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

178/11

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Bauservice

Bearbeitet von:
Dr. Erwin Drixler

Tel. Nr.:
82-2305

Datum:
22.10.2011

Betreff: Stadterneuerung Mühlbach

6. Private Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen

Mit Datum vom 15.12.2008 hat der Gemeinderat Förderrichtlinien für private Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen beschlossen. Da die Bezuschussung bislang nur in wenigen Fällen beantragt wurde, werden die Förderrichtlinien nachfolgend nochmals aufgeführt.

- Grundförderung (gilt für Objekte bis maximal 4 Wohneinheiten. Bei darüber hinausgehenden Objekten: Einzelfallentscheidung)
20%, max. 10.000,-- Euro, pro Wohnung oder Fassade.
- Zuschlag für denkmalgeschützte Gebäude:
5 %, somit in diesen Fällen Gesamtförderung 25%, max. 12.500,-- Euro, pro Wohnung oder Fassade.
- Förderung von gemeinnützigen Wohnbaugesellschaften :
Einzelfallentscheidung.
- Förderung von Bauträgern (Verkauf):
nicht beabsichtigt.
Ausnahme: Fassade, dort Förderung wie vorstehend.
- Förderung von Ordnungsmaßnahmen (Abbruch, Entsiegelung, Umgestaltung von Freiflächen):
Einzelfallentscheidung.
- Förderung bei wirtschaftlicher/gewerblicher Nutzung:
Einzelfallentscheidung, jedoch insbesondere Betriebe, die nachhaltig die Nahversorgung im Stadtteil sicherstellen.
- Erhält der Antragsteller zinsverbilligte Darlehen (z.B. KFW oder Lakra), vermindern sich Zuschuss und Förderobergrenzen jeweils um 50 %.
- Vor Beginn der Maßnahmen ist eine schriftliche Vereinbarung mit der Stadt abzuschließen.
- Für die steuerliche Abzugsmöglichkeit nach § 7h EStG muss das Sanierungsgebiet förmlich festgelegt sein. Die erforderliche Bescheinigung ist vom Eigentümer schriftlich zu beantragen.
- In allen Fällen wird die Fördersumme aus 100 % der förderfähigen Kosten ermittelt.
- Die Eigentümer haben auf die Bezuschussung einer privaten Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahme keinen Rechtsanspruch. Die Stadt Offenburg entscheidet nach der städtebaulichen Bedeutung der Maßnahme und den finanziellen Gegebenheiten.