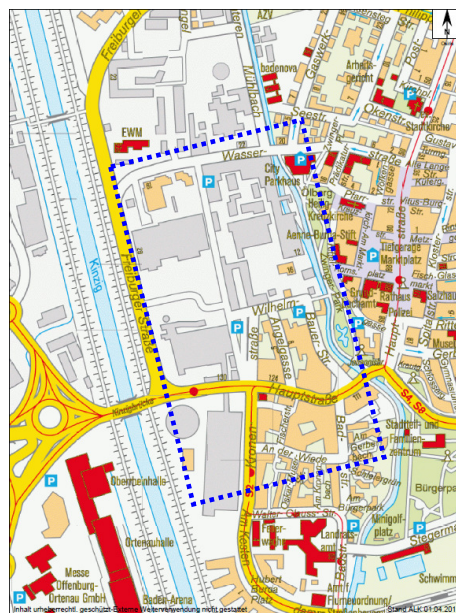
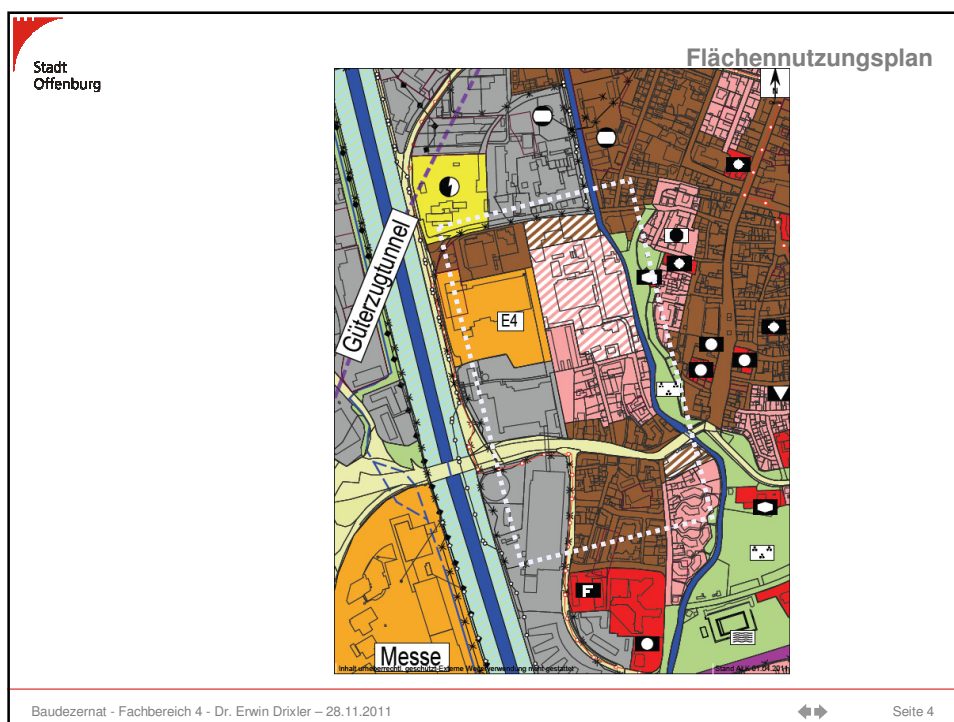


Stadterneuerung Mühlbach

Planungsausschuss
28.11.2011

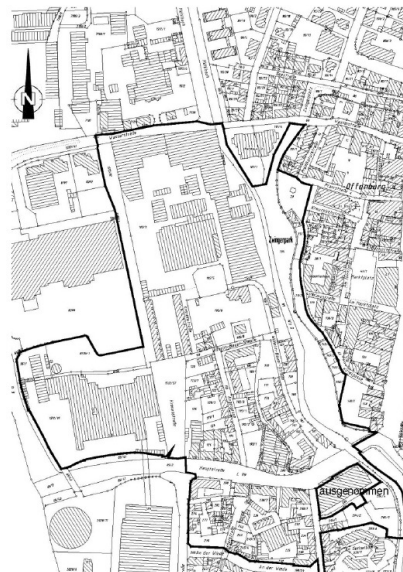




- 02.05.05 Beschluss zur Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen (§ 141 BauGB)
- 04.07.07 Vorstellung der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen
- 19.11.07 Satzungsbeschluss zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes (§ 142 BauGB)
- 15.12.08 Beschluss der Förderrichtlinien für private Modernisierungs-/ Sanierungsmaßnahmen
- 21.01.09 Information zur Auslobung des städtebaulichen Wettbewerbs zur Neustrukturierung des Mühlbach-Areals
- 29.06.09 Beschluss zur weiteren Planungen auf der Grundlage des Siegerentwurfs
- 26.07.10 Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Mühlbach-Spinnereigelände“ sowie zur Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans „Kinzigvorstadt-Wiede – Teilbereich 3“
- 11.10.10 Beschluss zur Erweiterung des Sanierungsgebiets um die Parkanlagen „Kittelgasse“



1. Sozialverträgliche Entwicklung und Stärkung des innenstadtnahen Wohnens
2. Stabilisierung des Stadtquartiers zur Behebung von Migrationsproblemen
3. Erhalt denkmalgeschützter Gebäude
4. Vermeidung und Reaktivierung von Industriebrachen
5. Erhalt und Entwicklung einer quartiersverträglichen Nutzungsstruktur im Gewerbebereich
6. Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur und fußläufigen Erschließung; Aufwertung des öffentlichen Raums



Stadt
Offenburg

Fortschreibung des städtebaulichen Konzepts





Wettbewerb, Juni 2009 Überarbeitung, Oktober 2011

Baudezernat - Fachbereich 4 - Dr. Erwin Drixler – 28.11.2011

Seite 7

Stadt
Offenburg

Einzelbausteine des Konzepts

Fünf wesentliche Bausteine der Fortschreibung

- Neue Kindertagesstätte „Am Ölberg“
- Bereich „Nördlich der Hauptstraße“
- Bereich „Kinzigvorstadt-Wiede“
- Bereich „Spinnereigelände“
- Energiekonzeption



Baudezernat - Fachbereich 4 - Dr. Erwin Drixler – 28.11.2011

Seite 8

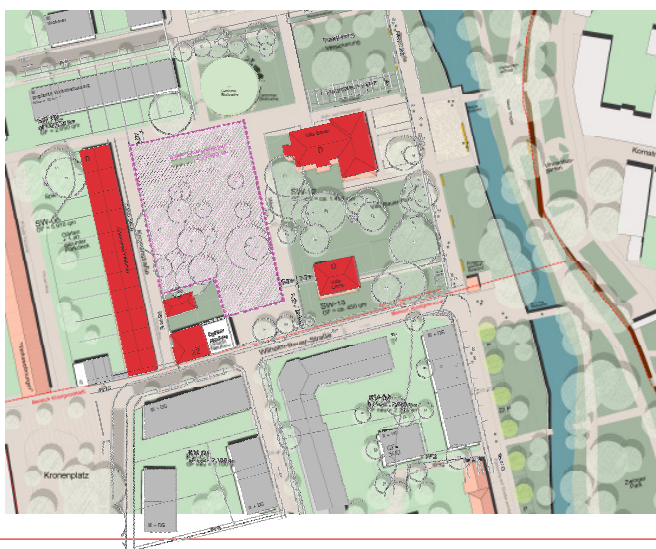
Alter Standort:
Mühlbach und
Größe der Kita



Neue Kindertagesstätte „Am Ölberg“



Neue Kindertagesstätte „Am Ölberg“



Neue Kindertagesstätte „Am Ölberg“

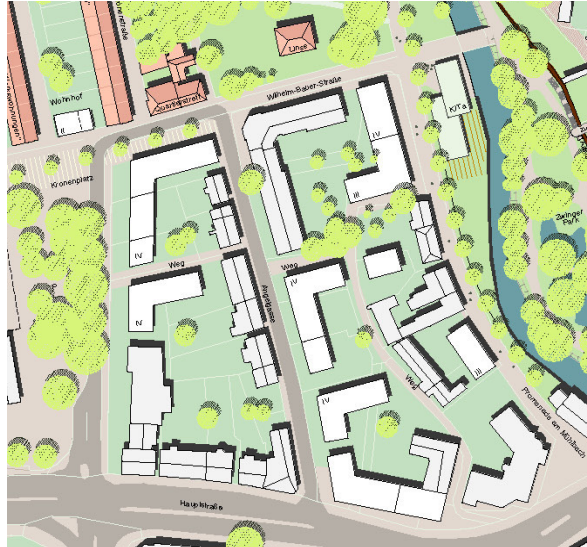
- Katholische Kirchengemeinde „Heilig Kreuz“
- Nicht offener Architektenwettbewerb
- 3 Gruppen für Kinder ab 3 Jahren
- 3 Gruppen für Kinder unter 3 Jahren
- Außenspielfläche von ca. 760 m²
- KfW-Effizienzhaus 55
- Erhalt des Park- und Ensemblecharakters



Bereich „Nördlich der Hauptstraße“



Bereich „Nördlich der Hauptstraße“



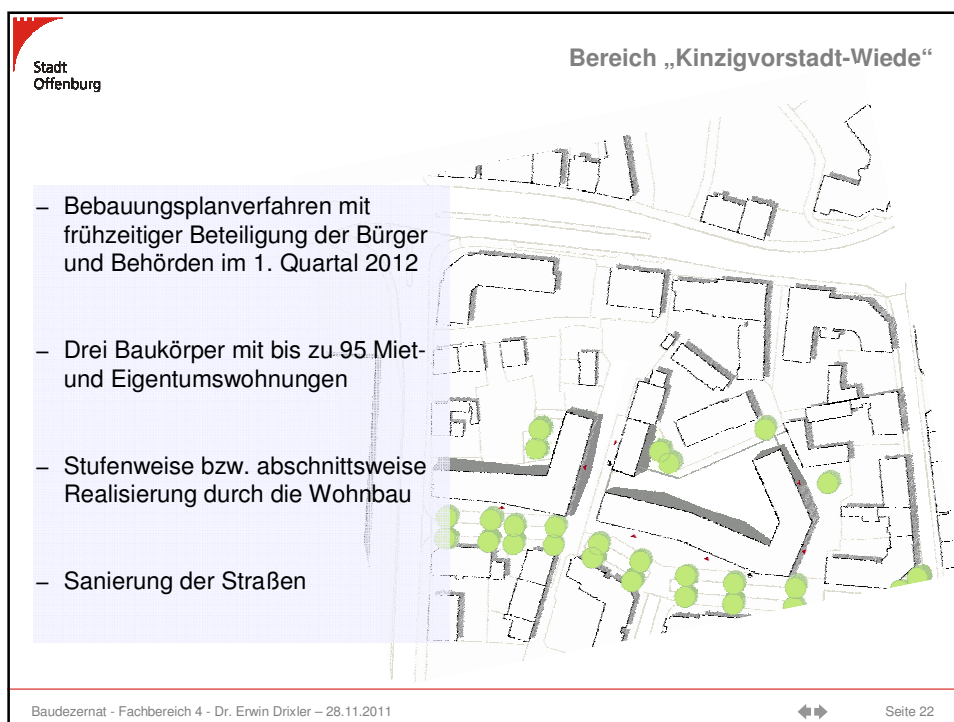
Bereich „Nördlich der Hauptstraße“



- Bebauungsplanverfahren mit frühzeitiger Beteiligung der Bürger und Behörden im 1. Quartal 2012
- Rücksichtnahme auf Besitz- und Eigentumsverhältnisse
- Gespräche mit Eigentümern
- stufenweise bzw. abschnittsweise Realisierung
- Sanierung der Straßen und Kanalisation









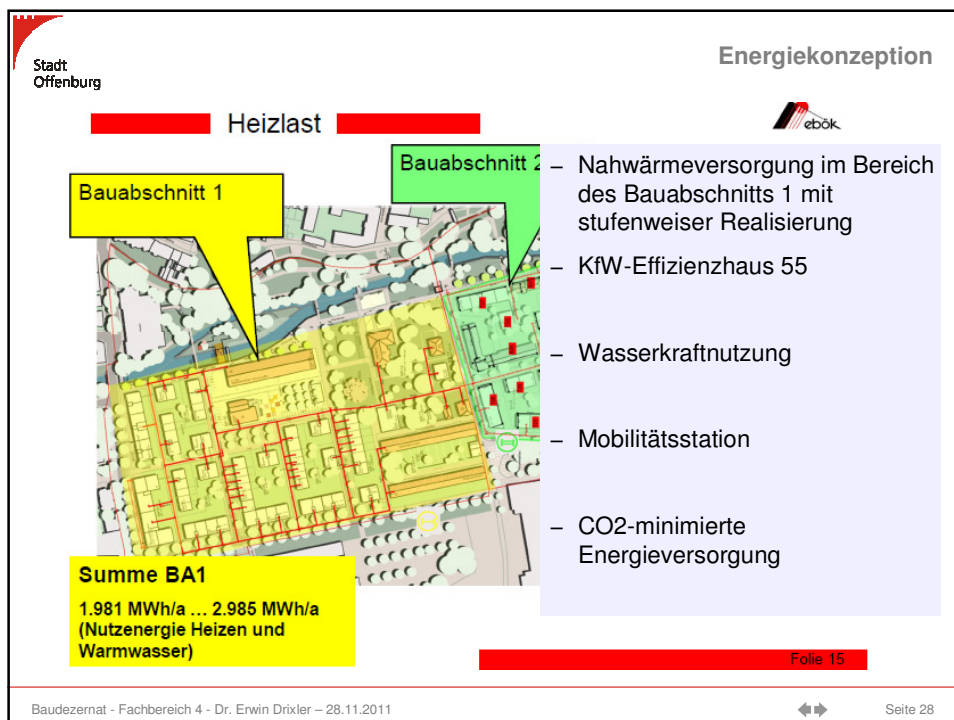
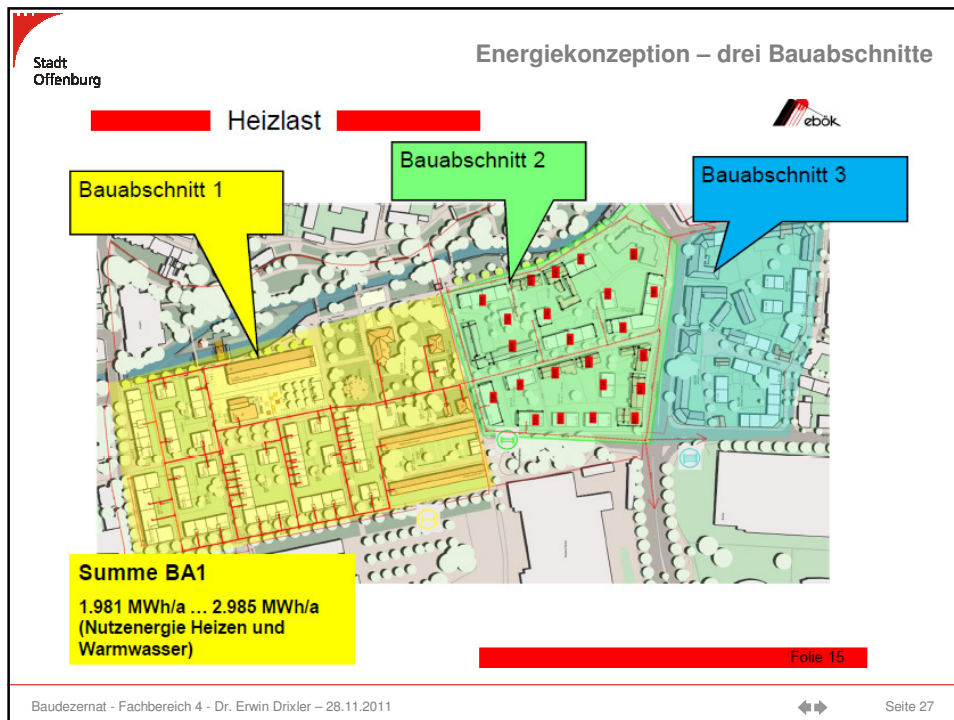
Bereich „Spinnereigelände“



Bereich „Spinnereigelände“

- Bebauungsplanverfahren mit frühzeitiger Beteiligung der Bürger und Behörden im 1. Quartal 2012
- Abschluss des städtebaulichen Vertrags
- Neuerschließung des Areals
- Stufenweise bzw. abschnittsweise Realisierung
- Umsetzung der Energiekonzeption





Private Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen

EL-BANK
Sparkasse für Baden-Württemberg



Ergänzend können für eigengenutzte Wohnungen oder für ein Mehrfamilienhaus, in dem Sie mindestens eine Wohnung selbst bewohnen, zinsverbilligte Darlehen der EL-Bank oder der KfW beantragt werden. Bei Inanspruchnahme dieser zinsverbilligten Darlehen verringert sich der Zuschuss um 50%.

§ 7 h Einkommensteuergesetz

In förmlich festgelegten Sanierungsgebieten können anfallende Modernisierungskosten nach § 7 h Einkommensteuergesetz innerhalb von 19 Jahren abgeschrieben werden.

Hierzu ist vor Baubeginn eine schriftliche Vereinbarung mit der Stadt Offenburg notwendig.

Bauführer, die Wohnungskläuse zum Zwecke der Weiterveräußerung erwerben und modernisieren, können nur die steuerlichen Abschreibungen in Anspruch nehmen.

Ihr Weg zu einem Zuschuss:

Nach einem ersten Informationsgespräch mit Mitarbeitern der Stadt Offenburg findet eine Ortsbesichtigung statt, die endgültige Klärung zur Förderfähigkeit Ihres Vorhabens bringt. Wenn die Pläne und Kostenschätzungen zu den einzelnen Gewerken vorliegen, werden diese zur Grundlage des „Modernisierungsvertrags“, in dem Sie sich zur Durchführung der vereinbarten Maßnahmen verpflichten.

Ansprechpartner:

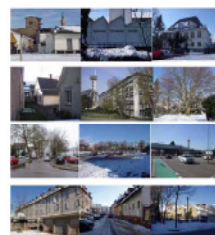
Ewald Kunz
Fachbereich Bauservice
Bürgerbüro/Bauen
Wilhelmstraße 12
77654 Offenburg
Tel 0781822330 Fax 827000
Email ewald.kunz@offenburg.de

Sanierungsgebiet
„Mühlbach“

Stadt
Offenburg

Zuschuss für Gebäude- bzw. Wohnungsmodernisierungen

Informationen für Grundstück- und Wohnungseigentümern und Wohnungseigentümer



Private Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen

Zuschuss für Gebäude- und Wohnungsmodernisierungen

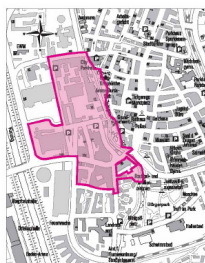
Als Grundstückseigentümer/innen können Sie für wohnwertverbessernde Baumaßnahmen an vermieteten und eigengenutzten Wohnungen einen Zuschuss von 20 % (max. 10.000 € je Wohnung) der anerkannten förderfähigen Kosten durch Abschluss eines Modernisierungsvertrags mit der Stadt Offenburg erhalten, wenn

- die Baumaßnahme innerhalb des Sanierungsgebiets „Mühlbach“ liegt
- mit der Baumaßnahme noch nicht begonnen wurde
- nach Abschluss der Modernisierung auf dem restlichen Grundstück bzw. Wohnungseigentum keine wesentlichen Mängel mehr bestehen
- die durch einen Energie-Spar-Check aufgetragenen Mängel beseitigt werden
- bei Bedarf für Mieter, die sanierungsbedingt umziehen müssen, eine angemessene Ersatzwohnung zur Verfügung steht

Wohnwertverbessernde Baumaßnahmen sind beispielsweise:

- der Einbau von Isolierglasfenstern (bei bisher wärmeschutztechnisch ungenügender Verglasung)
- der Einbau einer Zentral- oder Einzelheizung (nur wenn bisher Einzelheizung vorhanden ist)
- der Einbau von Bad und WC
- Grundrissänderungen, um die Wohnverhältnisse zu verbessern
- Maßnahmen zur Verbesserung des Wärme- und Schallschutzes.

Übersichtsplan Sanierungsgebiet „Mühlbach“



Isolierte Instandsetzungs- und Renovierungsarbeiten gelten nicht als wohnwertverbessernde Maßnahmen, können jedoch möglicherweise in Verbindung mit den genannten Modernisierungsmaßnahmen mit gefördert werden.

Die Miete darf nach der Modernisierung die ortsübliche bzw. Vergleichsmiete nicht überschreiten. Bei Mieterwechsel sind die Bewerber aus dem Stadtteil zuerst zu berücksichtigen.

Die Belange des Denkmalschutzes sind zu beachten.

Die Instandsetzung denkmalgeschützter Fassaden kann gegebenenfalls mit einem erhöhten Fördersatz gefördert werden.

Eigenleistungen

Können bis zu maximal 15 % der Gesamtkosten (Stundenlohn von 8,00 €) berücksichtigt werden.

Grundsätzlich ist ein Energie-Spar-Check vorzulegen.

Informationen hierzu finden Sie z.B. unter:

www.l-bank.de
www.energiesparcheck.de
www.gebaeudeenergiepass.de
www.kfw.de



Weiteres Vorgehen und wesentliche Arbeitsschritte

- Aushandlung des städtebaulichen Vertrags als Grundlage der weiteren Entwicklung auf dem „Spinnereigelände“
- Architektonischer Wettbewerb „Kita am Ölberg“
- Freiraumplanung und –gestaltung
- Konkretisierung der Energiekonzeption
- Erarbeitung der Erschließungsplanung
- Bebauungsplanverfahren „Mühlbach – Spinnereigelände“
- „Kinzigvorstadt-Wiede Teilbereich 3“

frühzeitige Beteiligung der Bürger und Behörden

FJ 2012

Offenlagebeschluss

2012



Wettbewerb, Juni 2009



Überarbeitung, Oktober 2011