

## Fachbereich 4 Bauservice

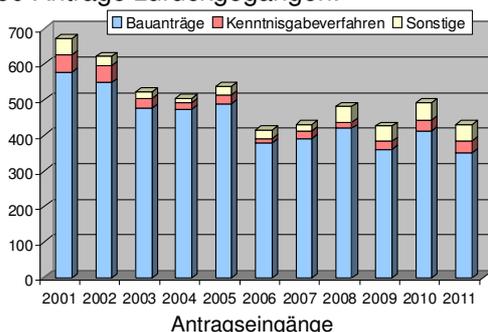
### Bauanträge und andere Verfahren sowie denkmalschutzrechtliche Entscheidungen

Dienstleistungen zum Thema Bauen aus einer Hand – das ist unser Motto. Das BürgerBüroBauen 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 werden; über die Plan Einsicht durch Angrenzer in baurechtlichen Verfahren; die Denkmaleigenschaft des Gebäudes.

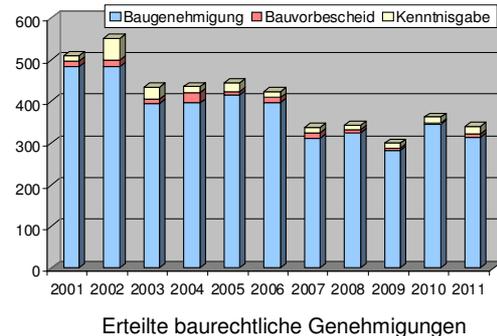


Zum Thema Bauen und Sanieren gibt es eine Broschüre, die im BürgerBüroBauen kostenlos erhältlich ist. Ein Download der Broschüre ist auf der Homepage der Stadt Offenburg mit dem Link [www.offenburg.de/html/kundenberatung\\_bauen.html](http://www.offenburg.de/html/kundenberatung_bauen.html) möglich.

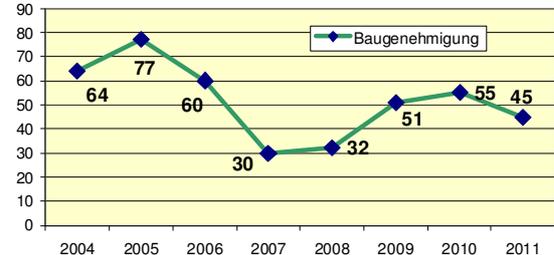
Im Berichtsjahr 2011 ist die Anzahl der Antragseingänge gegenüber dem Vorjahr leicht auf 430 Anträge zurückgegangen.



Die Anzahl der erteilten baurechtlichen Genehmigungen ist im Berichtsjahr 2011 um 6 % auf 341 Genehmigungen zurück gegangen.

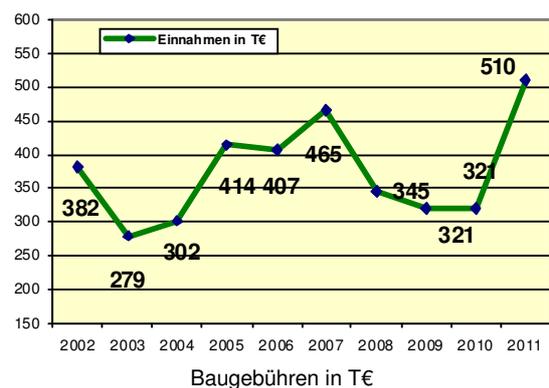


Zurückgegangen ist auch die Anzahl der Genehmigungen beim Neubau von Ein- und Zweifamilienwohnhäusern. Sie beträgt im Berichtsjahr 45.



Baugenehmigungen Ein- und Zweifamilienwohnhäuser

Die Entwicklung der Baugebühren zeigt eine deutliche Steigerung auf 510 T€. Dies ist zum einen das Resultat der im Jahr 2010 beschlossenen Erhöhung der Baugebühren und zum anderen durch Neubauten im Gewerbebereich begründet.

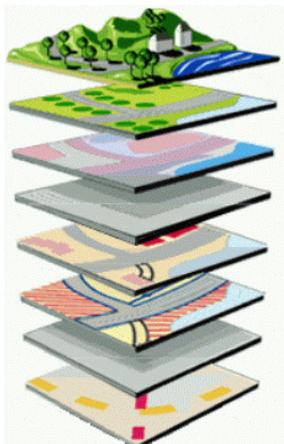


Baugebühren in T€

## 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 anderer städtischer Eigenbetriebe stadtweit erfasst sind.

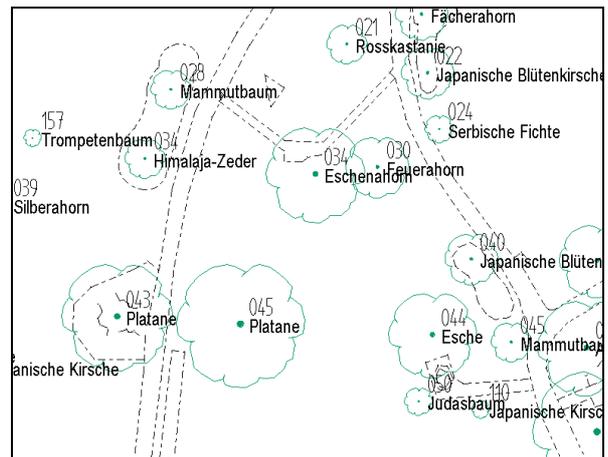
Dadurch werden Arbeitsabläufe beschleunigt und effizienter gestaltet. Dies unterstützt vor allem die Verwaltungsspitze und den Gemeinderat aber auch Investoren und Unternehmen bei der Standortsuche und bei Planungen, beinhaltet daneben auch ein auf den Bürger ausgerichtetes GeoService-Angebot.



Schematische Darstellung des Geoinformationssystems (GIS) über Fachanwendungen

Diese 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. Seit 2011 hat auch die Stadt-/Wohnbau einen Zugriff auf den OSIRIS. Aktuell interessiert sich auch der Abwasserzweckverband (AZV) für einen Zugang zu den städtischen Geodaten über den OSIRIS. Im November 2011 wurde das Baumkataster im Umweltausschuss vorgestellt.

Ein umfassender Leistungsbericht zum städtischen Geoinformationssystem wird im Herbst 2012 im Planungsausschuss gegeben.



Bsp.: Baumkataster Bürgerpark

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

### Grunddaten

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

### Planungs- und bauordnungsrechtliche Daten

- Flächennutzungsplan
- Bebauungsplanauskunft
- Ökokonto
- Baulastenverzeichnis
- Rettungswege und Sondernutzungen
- Sanierungsgebiete
- Kampfmittelverdachtsflächen
- Mobilfunkkataster
- Kleingartenanlagen
- Naturdenkmal- und Archäologisches Kataster
- Kommunale Liegenschaften

### Umweltdaten

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

### Kommunale Daten

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

### Wesentliche Projekte 2011

- Entwicklung eines Baudenkmalkatasters. Der Aufbau ist derzeit im Gange.
- Einbindung von Erhaltungssatzung und Sperrbezirken
- Weiterentwicklung Osiris

## Baulandbereitstellung, grundstücksbezogene Ordnungsmaßnahmen und städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen außerhalb von Sanierungsgebieten

Der Gemeinderat hat am 20.12.2010 den Baulandbericht beschlossen, der vorsieht, die nebenstehend aufgeführten Wohnbaugebiete bis 2015 zu bearbeiten und zu realisieren.

Im Jahr 2011 konnte im Rahmen dieser Planungen die Grundstücksneuordnung für das Baugebiet „Hinter den Gärten I“ in Elgersweier abgeschlossen werden. Damit stehen weitere 27 Bauplätze für ein- und zweigeschossige Bebauung in bevorzugter Ortsrandlage in Elgersweier zur Verfügung. Dies entspricht ca. 45 Wohneinheiten und einem Einwohnerzuwachs von rund 80 bis 100 Einwohnern.

Der Erstausbau der Erschließungsanlagen wurde im März 2012 fertig gestellt.



Baustelleninfo in Elgersweier (Dezember 2011), Foto BZ

Weitere wesentliche Tätigkeiten waren die Fortsetzung der Fachplanungen sowie intensive Verhandlungen mit allen Eigentümerinnen und Eigentümern in den Wohnbaugebieten „Seitenpfaden“ in der Kernstadt und „Im vorderen Brand“ in Zunsweier.

Im Jahr 2011 wurden zusätzlich die ersten Schritte zur Entwicklung der Wohnbaugebiete „Westlich der Okenstraße“ und „Am alten Friedhof“ in Bohlsbach sowie „Hornisgrindestraße Nord“ in Griesheim eingeleitet.

Des Weiteren konnten entsprechend dem beschlossenen Baulandbericht Grundlagenarbeiten im Hinblick auf ein Kataster zur Mobilisierung von Baulücken und Nachverdichtungspotential geleistet werden.

Kennzahlen: Die Entwicklungskosten pro Quadratmeter Nettobauland lagen bei rund 90,- €/m<sup>2</sup>. Weitere Kennzahlen beziehen sich auf den Zeitraum 2010 – 2015 und können noch nicht ermittelt werden.

## Gebiete abgeschlossen in 2011

Stadtteil / Ortsteil Gebietsname	Bruttoroht- bauland (ha)	WE
Elgersweier Hinter den Gärten I	1,94	45

## Gebiete in Bearbeitung

Stadtteil / Ortsteil Gebietsname	Bruttoroht- bauland (ha)	WE (möglich)
Innenstadt Mühlbach	7,79	300
Innenstadt Kinzig-Vorstadt	6,70	120
Südoststadt Seitenpfaden	9,47	450
Südweststadt St. Martin Straße	0,51 (Restfl.)	30
Bohlsbach Westlich der Okenstr.	0,76	20
Bohlsbach Am alten Friedhof	0,64	20
Griesheim Hornisgrindestraße Nord	1,19	30
Windschläg An der Schule	1,09	15
Zunsweier Im vorderen Brand	3,59	90
Zunsweier Schelmeneck	0,72	10

## Weitere Gebiete, die bis 2015 bearbeitet werden könnten

Stadtteil / Ortsteil Gebietsname	Bruttoroht- bauland (ha)	WE (möglich)
Bohlsbach Süd III	0,63	25
Waltersweier Spitalbühnd I	0,67	55
Zell-Weierbach Turnhalle Riedle	0,18	10
Zunsweier Furtwängler Straße	0,74	15

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

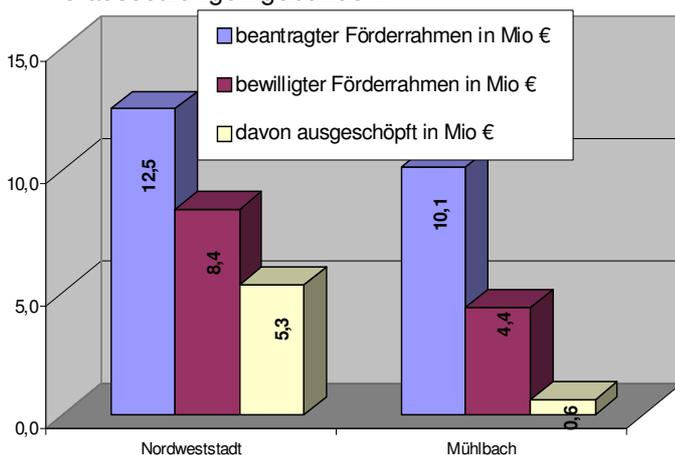
Stadterneuerung ist mehr als nur Fassadenkosmetik. Mit dem im Baugesetzbuch festgelegten Verfahren sollen städtebauliche Missstände behoben werden. Die städtebauliche Sanierung hat insbesondere zum Ziel, die gewachsene bauliche Struktur zu erhalten und zeitgemäß fortzuentwickeln, die wirtschaftlichen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

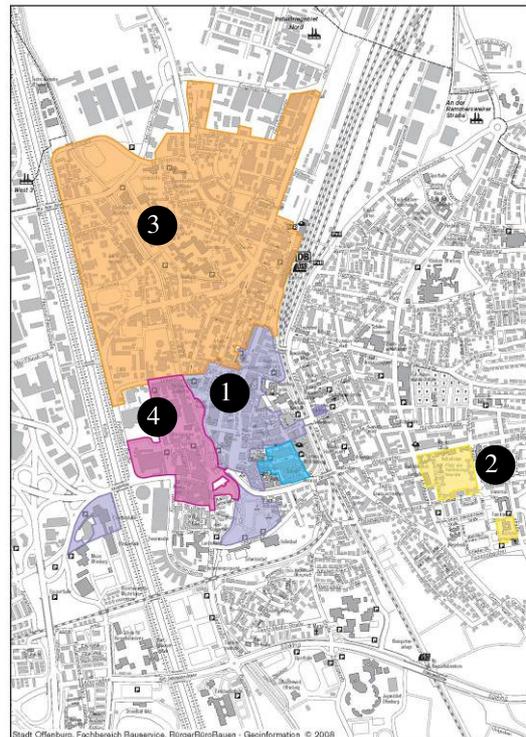
Die Städte wiederum haben die Möglichkeit auch private Maßnahmen, insbesondere Wohnraummodernisierungsmaßnahmen mit finanziellen Zuschüssen zu fördern.

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.

Weitere Infos unter dem Link [www.offenburg.de/html/stadterneuerung\\_sanierung.html](http://www.offenburg.de/html/stadterneuerung_sanierung.html)



- ❶ Sanierungsgebiet „Innenstadt“
  - Bis auf Bereich „Nördliche Innenstadt“ aufgehoben und abgerechnet
- ❷ Sanierungsgebiet „Ihlenfeldkaserne“
  - Aufgehoben und abgerechnet
- ❸ Sanierungsgebiet „Nordweststadt“
  - Fortsetzung Umgestaltung der Außenanlagen Schulareal
  - 84 private Modernisierungsmaßnahmen mit einer Gesamtbewilligung von 1.326 T€. 74 Maßnahmen sind abgeschlossen
  - Private Investitionen von 14.800 T€
  - Umgestaltung Straßburger Straße
  - Umgestaltung Post-/Phillip-Reiss-Straße
  - Restarbeiten Schweigereck
  - Umgestaltung Lihlstraße
- ❹ Sanierungsgebiet „Mühlbach“
  - Fortschreibung städtebaulicher Wettbewerb
  - Öffentliche Bekanntmachung Bebauungsplan „Mühlbach-Spinnereigelände“
  - Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans „Kinzigvorstadt – Wiede Teilbereich 3“
  - 4 private Modernisierungsmaßnahmen mit einer Gesamtbewilligung von 79 T€
  - 2 private Ordnungsmaßnahmen mit 40 T€

In den bisherigen Sanierungsverfahren in Offenburg gewährten Bund und Land Finanzhilfen in Höhe von 46,3 Mio. €. Zusammen mit den kompletentären Ausgaben von Stadt und privaten Eigentümern ergeben sich Gesamtinvestitionen von 370 Mio. €. Nach statistischen Hochrechnungen erzeugen die o.g. Finanzhilfen darüber hinaus sogar eine 18-fache volkswirtschaftliche Wirkung, also über 833 Mio. €.