



Stadt
Offenburg

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

185/15

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Bauservice

Bearbeitet von:
Dr. Erwin Drixler

Tel. Nr.:
82-2305

Datum:
19.11.2015

1. Betreff: Konkretisierung der Sanierungsziele für das Sanierungsgebiet Mühlbach
-

2. Beratungsfolge: Sitzungstermin Öffentlichkeitsstatus

1. Gemeinderat	14.12.2015	öffentlich
----------------	------------	------------

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Gemeinderat beschließt für das Flst. Nr. 105/1 (Teilbereich denkmalgeschützte Werkwohnungen) die Konkretisierung der Sanierungsziele dahingehend:

„Denkmalgerechte Sanierung der Werkwohnungen nach dem heutigen Standard, verbunden mit dem Erhalt bzw. der Schaffung von preisgünstigen Mietwohnungen“

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

185/15

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Bauservice

Bearbeitet von:
Dr. Erwin Drixler

Tel. Nr.:
82-2305

Datum:
19.11.2015

Betreff: Konkretisierung der Sanierungsziele für das Sanierungsgebiet Mühlbach

Sachverhalt/Begründung:

Strategisches Ziel

Die Maßnahme dient der Erreichung von folgendem strategischem Ziel:
Innovative städtebauliche Entwicklung und hochwertige Gestaltung des Stadtbilds, des öffentlichen Raums und der Infrastruktur unter Einbeziehung der Bürgerschaft.

Sachverhalt

In seiner Sitzung am 19.11.2007 (Drucksache-Nr. 153/07) hatte der Gemeinderat den Satzungsbeschluss zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „Mühlbach“ nach § 142 BauGB gefasst. Das Sanierungsgebiet (Anlage 1) ist abgegrenzt

- im Norden durch die Wasserstraße,
- im Osten durch den Mühlbach bzw. den Zwingerpark vor der Stadtmauer
- im Süden durch die Straße „An der Wiede“
- im Westen durch die Kronenstraße bzw. nördlich der Hauptstraße bis zum OBI-Parkplatz durch die Freiburger Straße

Die 2007 beschlossenen Sanierungsziele wurden bis 2014 sukzessive fortgeschrieben, konkretisiert und lauten derzeit:

- 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

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

185/15

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Bauservice

Bearbeitet von:
Dr. Erwin Drixler

Tel. Nr.:
82-2305

Datum:
19.11.2015

Betreff: Konkretisierung der Sanierungsziele für das Sanierungsgebiet Mühlbach

Weitere Konkretisierung

Zur Entwicklung der ehemaligen Spinnerei hatten die Stadt, die Zusatzversorgungskasse des Baugewerbes (Nachfolgend SOKA-Bau) und die damalige Grundstückseigentümerin HOS Anlagen und Beteiligung (Nachfolgend HOS) am 15. Mai 2013 einen dreiseitigen Vertrag abgeschlossen. Inhalte dieses Vertragswerks waren unter anderem auch

- die sozialverträgliche Freiräumung der denkmalgeschützten Werkswohnungen,
- die denkmalgerechte Sanierung der beiden Gebäude
- sowie eine nachfolgende Mietnutzung der Wohnungen für mindestens 10 Jahre.

Mit Datum vom 20. Mai 2015 hat nun die SOKA-Bau ihren Rücktritt vom Erwerb der Werkswohnungen erklärt, da bis zu diesem Zeitpunkt die vereinbarte Freiräumung der Werkswohnungen nicht erfolgt war.

Die o.g. allgemeinen Sanierungsziele

- sozialverträgliche Entwicklung und Stärkung des innenstadtnahen Wohnens
- soziale Stabilisierung des Stadtquartiers
- Erhalt von denkmalgeschützten Gebäuden

sollen nunmehr für die Werkswohnungen entsprechend den Eckpunkten im Vertragswerk konkretisiert werden.

Damit soll erreicht werden, dass der im Mai 2013 erzielte Konsens zwischen den drei Parteien mit dem Umgang der Werkswohnungen, deren Sanierung sowie deren Nachfolgenutzung gesichert wird. Dies ist auch im Sinne des 2014 gegründeten Bündnisses für Wohnen, welches u.a. bezahlbare einfache Wohnungen im Bestand zum Ziel hat.

Die Präzisierung der Sanierungsziele für den Bereich der Werkswohnungen lautet:
„Denkmalgerechte Sanierung der Werkswohnungen nach dem heutigen Standard, verbunden mit dem Erhalt bzw. der Schaffung von preisgünstigen Mietwohnungen“

Die Definition dieses Sanierungsziels ermöglicht es der Stadt bei einem Verkauf der Werkswohnungen eine sanierungsrechtliche Genehmigung nach §§ 144 und 145 BauGB zu versagen, sollte die Nachfolgenutzung diesem Ziel zuwiderlaufen.