

Städtebauliches Projekt- und Flächenmanagement bei der Stadterneuerung und der Siedlungsentwicklung

Ziel D2 - Die Versorgung von Wohn- und Gewerbeflächen erfolgt bedarfsgerecht auf der Grundlage einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung

K1 Entwicklung der Einwohnerzahl

2016	59.916	2017	60.219
------	--------	------	--------

K8 Gewerbeflächenentwicklung

(besiedelte und verfügbare Flächen in ha)

a) besiedelte b) verfügbare Flächen:

2012	421 ha	19 ha
2013	425 ha	20 ha
2014	428 ha	14 ha
2015	430 ha	12 ha
2016	432 ha	10 ha
2017	435 ha	7 ha

K2 Anzahl der Flächenpotenziale aus SIO und Baulandkataster

1000 SIO Einzelflächen	ca. 140 ha
------------------------	------------

55 SIO Fokusbereiche	ca. 46 ha
----------------------	-----------

10 zu bearbeitende SIO Fokusbereiche ca. 15 ha

K3 Anzahl der realisierten WE pro Jahr

Ersterfassung 2015 – 2017 (in Fokusbereichen):
1185 WE = 395 WE / Jahr

K41 Anzahl Wohneinheiten im sozialen Wohnungsbau

Gebundene Sozialmietwohnungen 611, davon: betreute Mietwohnungen für Senioren/-innen sowie Schwerbehinderte 158 (eine Differenzierung nach Wohnungsgrößen ist nicht möglich)

K9 Anzahl der Wohneinheiten nach EnEV 55 aus Städtebaulichen Verträgen

Ersterfassung Stand Ende 2017: 1038 WE

Die Kennzahlen **K42** (Anzahl Wohneinheiten im sozialen Wohnungsbau nach Wohnungsgrößen im kommunalen und genossenschaftlichen Bestand (WO, Gemi-Bau, OBG)), **K5** (Wohnraumversorgungsquote (> 100 %)), **K6** (Anzahl der Leerstände in Offenburg aus Zensus (800 Wohnungen) verifizieren), **K7** (Anzahl der Wohnungssuchenden) können, u.a. auf Grund fehlender Daten derzeit nicht ermittelt werden.

Der Boden stellt nach wie vor die wichtigste Entwicklungsressource für die Kommune dar. Die Möglichkeiten und Grenzen zur Steuerung der Bodennutzung prägen daher die Handlungsspielräume des Städtebaus und der Stadtentwicklung. Im Fokus des bodenpolitisch relevanten städtebaulichen Projekt- und Flächenmanagements stehen u.a.

- die Reduzierung der Neuinanspruchnahme von Freiraum für Siedlungs- und Verkehrszwecke,
- die Steigerung der Flächeneffizienz durch Steigerung der Nutzungsmischung und Nutzungsintensität,
- die städtebauliche Innenentwicklung einschließlich der Mobilisierung von Brachflächen, Nach-

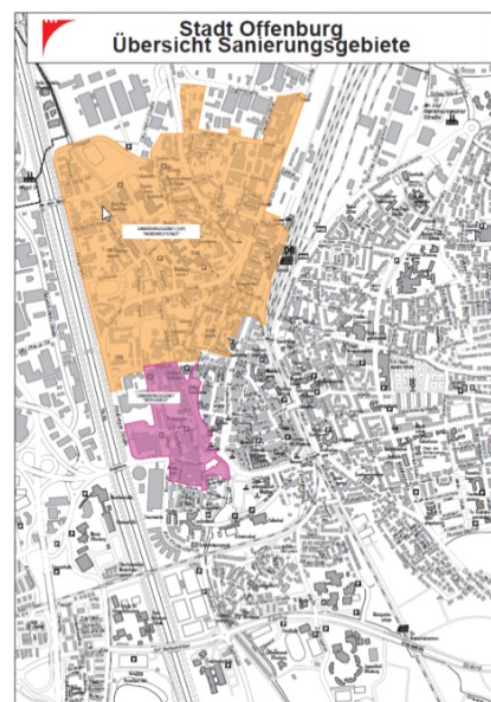
verdichtungspotentialen, Baulücken und leerstehenden Gebäuden,

- die Versorgung der Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum,
- die Verhinderung einer sozialen Fragmentierung und die Entwicklung sozialgemischter Quartiere sowie
- die Anpassung an den Klimawandel und die Erreichung energiepolitischer Ziele.

Durch das städtebauliche Projekt- und Flächenmanagement gelingt es, die Bodennutzung ökologisch, ökonomisch, sozialverträglich und stadtgestalterisch zu steuern. Dazu stehen Bauleitplanung, Städtebauliche Verträge, Vorkaufsrechte, die kooperative Baulandbereitstellung sowie die Instrumente des besonderen Städtebaurechts zur Verfügung.

Städtebauliche Sanierungsgebiete

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.



Sanierungsgebiete Mühlbach und Nordweststadt

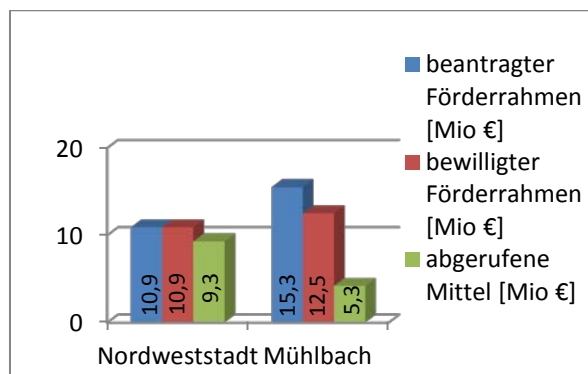
Die Stadterneuerung geht in der Regel einher mit der Förderung im Rahmen eines Städtebauförderprogrammes. Das Land unterstützt hierbei die

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.

In Offenburg sind derzeit die beiden Quartiere „Nordweststadt“ im Förderprogramm „Soziale Stadt“ und „Mühlbach“ im Förderprogramm „Stadtumbau West“ aufgenommen.



Fördermittel in den Sanierungsgebieten

Das Projektmanagement in den beiden Sanierungsprogrammen umfasst die Projektsteuerung sowie die finanzielle und förderrechtliche Abwicklung aller öffentlichen und privaten Maßnahmen in diesen Programmen.

Tag der Städtebauförderung

Der Tag der Städtebauförderung wurde in diesem Jahr mit der Eröffnung des südlichen Mühlbachareals begangen.

Der gesamte Bereich südlich der Hauptstraße bis An der Wiede wurde nach Fertigstellung an die Bevölkerung übergeben.

Von 11 Uhr bis 13 Uhr konnten sich interessierte Bürgerinnen und Bürger darüber informieren, wie sich der Stadtteil über die Jahre hinweg durch den Einsatz von Städtebaufördermitteln weiterentwickelt hat.



Kinzigvorstadt - Süd Eröffnung des südlichen Mühlbachareals

am 13. Mai 2017 um 11.00 Uhr

direkt beim neuen Spielplatz in der Fischerstraße
Rundgang Sanierungsgebiet Mühlbach 12.00 Uhr, Dauer ca. 1 Stunde

*Aus Liebe
eins Quartier*

www.offenburg.de



Plakat zum Tag der Städtebauförderung 2017

Wo sich vorher eine Industriebrache befand, kann man heute Wohnraum finden. Der Straßenraum ist saniert, die Parkverhältnisse geordnet. Kinder haben einen Platz zum Spielen und Toben bekommen. Mit einem Rundgang durch den nördlich angrenzenden Bereich des Sanierungsgebietes und einem Blick auf die weiteren Entwicklungsprojekte endet der Tag der Städtebauförderung 2017.



Gelände der ehemaligen Spinnerei Offenburg mit Kesselhaus und Webereihochbau

Sanierungsgebiet „Nordweststadt“

Ziel des Programms "Soziale Stadt" ist, durch integrierte Ansätze unter Beteiligung aller gesellschaftlichen Gruppen gefährdete Stadtteile zu stabilisieren und dort die Lebensqualität wiederherzustellen, zu erhalten und zu verbessern. Der Gemeinderat der Stadt Offenburg hat mit Beschluss vom 2. Mai 2005 die Sanierungssatzung des Sanierungsgebietes "Die soziale Stadt - Nordweststadt" beschlossen. Mit Hilfe des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes sollen im Bereich der Nordweststadt die Wohn-, Lebens-

und Arbeitsplatzqualität, die Versorgungssituation sowie die Wirtschaftskraft verbessert werden.

Der Förderrahmen in Höhe von 10,9 Mio. € ist nahezu ausgeschöpft. Dies ist in dem zeitnahen Abschluss des Programms Ende 2017 begründet. Neben den Maßnahmen im öffentlichen Raum, wozu u.a. die Umgestaltungen der Außenanlagen des Schulareals und des Franz-Volk-Parks sowie die Umgestaltungen diverser Straßen zählen, wurden bislang auch 114 private Modernisierungsmaßnahmen mit einem Gesamtvolumen von über 2 Mio. € gefördert.

Sanierungsgebiet „Mühlbach“

Das Sanierungsgebiet "Mühlbach" wurde im April 2007 in das Förderprogramm "Stadtumbau West" aufgenommen und durch Beschluss des Gemeinderats vom 19. November 2007 als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt. Die im städtebaulichen Wettbewerb 2009 entwickelten Konzepte für die zukünftige Bebauungs-, Erschließungs- und Freiraumstruktur werden sukzessive umgesetzt. Die Konzepte umfassen die Schaffung von neuen Miet- und Eigentumswohnungen durch Umwandlungen von Industriebrachen, die Stärkung der Anbindung der Kinzigvorstadt zur Altstadt, die Einbindung von Mühlbach und Zwingerpark als attraktiven innerstädtischen Erholungsraum sowie die Erschließung der neuen Quartiere. Bislang stehen Fördergelder in Höhe von 12,5 Mio. € zur Verfügung.

Die Baumaßnahmen sind in der Umsetzung. Beispielhaft seien genannt die Umgestaltung der Straßen, die Neuanlage von Grünanlagen am Mühlbach-Kanal sowie der neue Kronenplatz.



Entwurf Kronenplatz

Projekte der Stadterneuerung

Außerhalb der förmlichen Sanierungsgebiete werden in diesem Aufgabengebiet diverse städtebauliche Erneuerungen gesteuert, die im Wesentlichen dadurch gekennzeichnet sind, dass die Entwicklungen in einem kooperativen Verfahren über Städtebauliche Verträge vereinbart werden.

Nördliche Innenstadt

Nachdem im November 2016 das neue Kundenzentrum der Sparkasse Offenburg/Ortenau eingeweiht wurde, standen in 2017 die Abbrucharbeiten für den Neubau des Einkaufsquartiers Rée-Carré im Fokus. Der Abbruch des dominierenden alten Sparkassengebäudes wurde dabei durch eine Abriss-Party mit rund 800 Gästen eingeläutet. Inzwischen sind die Gebäude weitestgehend abgebrochen, so dass mit den Neubauarbeiten begonnen werden kann.

Geprägt war der Start der Bauarbeiten für das Rée-Carré durch eine Normenkontrollklage gegen den Bebauungsplan. Diese Klage hat der baden-württembergische Verwaltungsgerichtshof in Mannheim am 18. April 2017 abgewiesen. Die Stadt Offenburg wurde in allen Punkten in ihrer Planung bestätigt. Damit war eine wichtige Hürde genommen auf dem Weg zur Realisierung des Rée-Carrés.

Die Investorin OFB legte in einem Pressegespräch dar, dass der Bauantrag damit eingereicht werden kann. Auch konnte die OFB bereits 50 Prozent der Mieter nennen. Dies ist in einem so frühen Stadium der Projektrealisierung ein hoher Wert. Die Einweihung des 65 Millionen Euro-Projekts avisiert die OFB auf Ende 2019. Auf dem 12.500 m² großen Areal zwischen Hauptstraße und Stadthalle werden Einzelhandelsgeschäfte, Gastronomieeinheiten sowie ca. 25 Wohneinheiten entstehen.

Im Gestaltungsbeirat wurde das komplexe Bauvorhaben behandelt und die Fassaden- sowie Freiflächengestaltung abgestimmt. Gerade die innovative Lösung an der alten Stadthalle fand positive Anerkennung beim Gestaltungsbeirat.

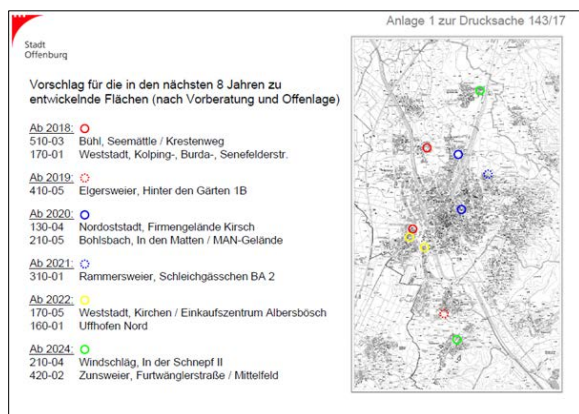
Siedlungs- und Innenentwicklungskonzepts (SIO)

Das „Siedlungs- und Innenentwicklungsmodell Offenburg (SIO)“ und das „Handlungsprogramm Wohnen“ bilden die Grundlage für die aktuelle städtische Wohnungspolitik. Damit wurden Leitziele, Strategien und Maßnahmen für die zukünftige Wohnraum- und Wohnbaulandentwicklung der Stadt Offenburg definiert.

Dabei wurden verwaltungsintern Strukturen im Sinne eines integrierten, ganzheitlichen Ansatzes verstetigt.



Abschließend hat der Gemeinderat mit der Beschlussvorlage Drucksache - Nr. 143/17 beschlossen die „Baugebietsentwicklung im Rahmen des Siedlungs- und Innenentwicklungsmodells (SIO) erfolgt entsprechend der fortgeschriebenen Prioritätenliste...“



Aktuell werden die Gebiete „Spitalbühnd“ in Waltersweier (aus Baulandbericht 2010), „Burda Sportpark“, Weststadt und „Seemätle / Am Krestenweg“, Buhl bearbeitet.

Zum Aufbau eines Monitorings der Bautätigkeit werden seit Sommer 2017 alle Bauanträge im Hinblick auf die Wohnraumentwicklung im Geographischen Informationssystem (GIS) erfasst. Erst mit dem Kalenderjahr 2018 kann dann die Bautätigkeit jahresweise dargestellt werden.

Im Folgenden wird ein Überblick über die Bautätigkeit und Aufsiedlung in ausgewählten Gebietsentwicklungen (Fokusbereichen) gegeben. Dazu gehören sowohl vom Gemeinderat in den Jahren 2010 langfristig festgelegte Baulandentwicklungen als auch weitere, nachträglich hinzugekommene (Konversions-)Flächen, zu denen jeweils einzelne Gemeinderatsbeschlüsse erfolgten. Die Auswahl umfasst die großen und größeren Entwicklungen in der Kernstadt sowie einzelne Gebiete in den Ortsteilen.

Kernstadt

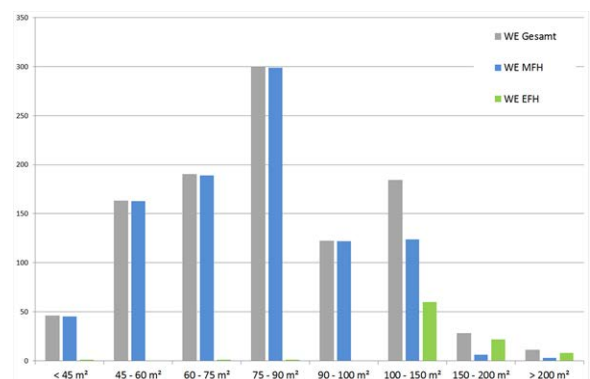
Seidenfaden, Kinzig-Vorstadt (An der Wiede, Mühlbach-Karree/Wilhelm-Bauer-Straße), Mühlbach (Spinnerei), Kronenwiese und Güterbahnhof Süd,

Ortsteile

Elgersweier – Hinter den Gärten I, Griesheim – Hornsgründestraße Nord, Windschlag – An der Schule und Zunsweier – Vorderer Brand

In der Summe sind in diesen Gebieten im Zeitraum von 2015 bis 2017 400 Wohneinheiten fertiggestellt worden; 733 Wohneinheiten sind genehmigt bzw. derzeit im Bau. Für 52 weitere Wohneinheiten liegen Bauanträge vor.

Im MFH entstehen überwiegend Wohnungen mit 2 bis 4 Zimmern. Bei der Wohnfläche liegt der Schwerpunkt in der Größenklasse zwischen 75 und 90 m². Jeweils zu ähnlichen Anteilen werden Wohneinheiten in der Größenklasse 45 bis 60 m² sowie 60 bis 75 m² gebaut. Die EFZ/ZFH haben größtenteils 5 bis 6 Zimmer und eine Wohnfläche von 100 bis 150 m².



Neue Wohneinheiten 2015 bis 2017 nach Wohnungsgröße

Die im Rahmen der Wohnungsmarktsstudie erstellte Wohnraumbedarfsprognose ermittelte für den Zeitraum 2015 bis 2030 einen zusätzlichen Wohnungsbedarf von ca. 4.350 Wohnungen in MFH und ca. 850 Wohnungen im EFH/ZFH-Segment.

Aktuell sind in den erfassten Fokusbereichen im Zeitraum 2015 bis 2017 1051 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern und 134 Wohneinheiten in Ein- oder Zweifamilienhäuser entwickelt bzw. in der Entwicklung.

Dies entspricht in den einzelnen Segmenten:

MFH ca. 24% des ermittelten Bedarfs bis 2030

EFH ca. 16% des ermittelten Bedarfs bis 2030

Hinzuzuzählen ist noch die Bautätigkeit außerhalb der jetzt berücksichtigten Fokusbereiche. Ab dem Kalenderjahr 2018 kann die gesamte Bautätigkeit jahresweise dargestellt werden.