



## **Vorbereitende Untersuchungen „Bahnhof – Schlachthof“**

### **Zusammenfassung der schriftlichen Befragung**

- **Bewohner**
- **Eigentümer**
- **Betriebe**

## Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung / Versand- und Rücklaufstatistik .....	5
2. Bewohner .....	6
2.1 Wohnverhältnisse .....	6
2.1.1 Gebäudetyp .....	6
2.1.2. Eigentum, Miete oder Wohnrecht .....	7
2.1.3 Geschossigkeit und Lage der eingeschossigen Wohnungen .....	7
2.2 Wohnungsgröße .....	9
2.2.1 Zimmeranzahl .....	9
2.2.2 Quadratmeter .....	9
2.3 Wohndauer .....	11
2.4 Bewohner nach Altersklassen .....	12
2.5 Bewohner nach Beschäftigung .....	13
2.6 Bewohner nach Bildungshintergrund .....	14
2.7 Wohnungsausstattung .....	15
2.8 Autos und Stellplätze .....	16
2.9 Erneuerungsbedarf .....	17
2.10 Barrierefreiheit .....	19
2.11 Bewertung des Wohnumfeldes .....	21
2.12 Zufriedenheit mit eigener Wohnung und deren Wohnumfeld .....	22
2.13 Veränderungsabsichten .....	23
2.14 Freie Kommentare .....	25
2.14.1 Positive Bewertungen .....	25
2.14.2 Anregungen, Hinweise und Verbesserungsvorschläge .....	26
3. Eigentümer .....	28
3.2 Nutzung des Gebäudes .....	29
3.3 Bewohner der Wohneinheiten .....	30
3.3.1 Eigentümer, Mieter oder Wohnrecht .....	30
3.3.2 Erwachsene und Kinder .....	30
3.3.3 Wohndauer .....	31
3.3.4 Wohnungsgrößen in Quadratmetern .....	31
3.3.5 Wohnungsgrößen nach Zimmeranzahl .....	32
3.4 Zustand der Wohneinheiten .....	32



3.4.1 Grundriss.....	32
3.4.2 Sanitäranlagen .....	33
3.4.3 Fenster .....	33
3.4.4 Elektroinstallation .....	33
3.5 Energetischer Zustand .....	34
3.5.1 Energieberatung .....	34
3.5.2 Absicht der energetischen Sanierung .....	34
3.6 Zukünftige Absichten .....	35
3.7 Bewertung Wohnumfeld .....	36
3.8 Freie Kommentare .....	37
4. Betriebe .....	38
4.1 Eigentümer oder Mieter der Betriebsfläche .....	38
4.2 Branchenstruktur.....	39
4.3 Geschossigkeit .....	40
4.4 Betriebsgröße .....	40
4.4.1 Quadratmeter .....	40
4.4.2 Anzahl der Mitarbeiter .....	41
4.5 Dauer der Ansässigkeit .....	41
4.6 Zustand der Betriebsräume.....	42
4.6.1 Grundriss.....	42
4.6.2 Sanitäranlagen .....	42
4.6.3 (Schau-)Fenster .....	42
4.6.4 Elektroinstallation .....	42
4.6.5 Zugang .....	42
4.7 Entwicklung und Nachfolge.....	43
4.7.1 Betriebsnachfolge.....	43
4.7.2 Betriebsentwicklung.....	44
4.8 Bewertung der Miete .....	45
4.9 Bewertung des Umfelds .....	45
4.10 Anlieferungssituation .....	46
4.11 Freie Kommentare .....	46
4.11.1 Positive Bewertungen .....	46
4.11.2 Anregungen, Hinweise und Verbesserungsvorschläge .....	46
5. Fazit .....	48



Stadt  
Offenburg

6. Anlage Fragebögen .....50

## 1. Einleitung / Versand- und Rücklaufstatistik

Für die Aufnahme des Untersuchungsgebiets „Bahnhof – Schlachthof“ in ein Programm der Städtebauförderung müssen nach § 141 BauGB Vorbereitende Untersuchungen (VU) zur Gewinnung von Beurteilungsgrundlagen durchgeführt werden. Die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung müssen untersucht und formuliert werden. § 137 BauGB schreibt die frühzeitige Beteiligung der Betroffenen der Sanierung vor. Ein zentrales Instrument der Bürgerbeteiligung stellt neben z.B. Informationsveranstaltungen, Workshops und Einzelgesprächen die Befragung dar.

Ein Sanierungsgebiet lässt sich nur umsetzen, wenn es gelingt das öffentliche Interesse, also das Interesse sowohl der Verwaltung als auch der Bürger, dafür zu gewinnen. Die Befragung schafft eine informative Grundlage aller Betroffenen im Gebiet, liefert ein Bild vom Ist-Zustand und aktiviert die Bürger für die Mitwirkung am Prozess der VU und der anvisierten späteren Sanierung. Aus diesen Gründen wurde entschieden, eine schriftliche Befragung durchzuführen.

Dabei wurden drei Gruppen von zu beteiligenden Personen identifiziert. Für jede dieser drei Gruppen wurde jeweils ein Fragebogen mit für den Personenkreis spezifischen Fragen erstellt (Bewohner-, Eigentümer-, Betriebsfragebogen). Zunächst grundsätzlich alle Personen, die ihren Wohnsitz in diesem Gebiet haben, die Bewohner. Sie stellen die größte Zahl an Befragten dar. Dann die Gruppe der Immobilieneigentümer. Sie verfügen über die Bausubstanz und haben die rechtlichen und im idealen Fall finanziellen Mittel, Veränderungen am Gebäude bzw. auf dem Grundstück durchzuführen. Eigentümer, die selbst ihr Eigentum bewohnen, sind automatisch auch Teil der Gruppe der Bewohner. Die dritte Gruppe, an die sich die Befragung richtete, sind Betriebe bzw. Gewerbetreibende. Sie können als Eigentümer ihrer Betriebsimmobilie auftreten oder auch als Mieter oder Pächter, und haben vor allem ein Interesse an einer funktionierenden wirtschaftlichen Dynamik im Gebiet.

Aufgrund der hohen Zahl der zu befragenden Personen wurde die Befragung schriftlich als Postwurfsendung durchgeführt. Der Zeitraum war im Januar und Februar 2018. Im Juli 2018 wurden zusätzlich im erweiterten Untersuchungsgebiet alle Bewohner, Eigentümer und Betriebe angeschrieben. Es wurden **1.278 Bewohner-Fragebögen** zugestellt, **230** wurden beantwortet, das entspricht einer Rücklaufquote von **18 %**. **392 Eigentümer** erhielten einen Fragebogen, **98** wurden beantwortet, das entspricht einem Rücklauf von **25 %**. Bei **240 Betrieben** im Gebiet konnte ein Fragebogen zugestellt werden, wovon **48** beantwortet wurden (Rücklaufquote: **20 %**). Insgesamt wurde also die Befragung von **20 %** der Befragten beantwortet. Eine Rücklaufquote, die in diesem dicht besiedelten, zentral-innerstädtischen Untersuchungsgebiet zu erwarten war und die für den Erkenntnisgewinn als ausreichend betrachtet werden kann.

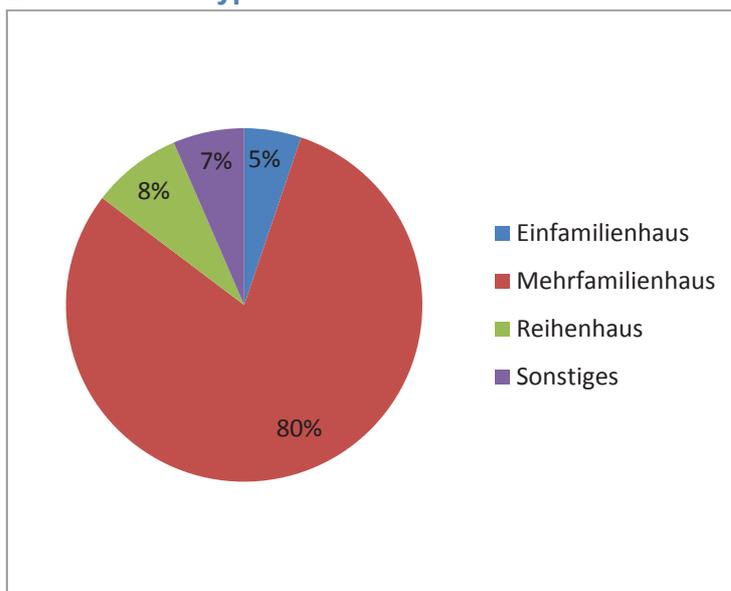
In dieser Zusammenfassung der Befragungsergebnisse werden die einzelnen Fragen der drei unterschiedlichen Fragebögen (Bewohner, Eigentümer, Betriebe) ausgewählt vorgestellt und die wichtigsten Erkenntnisse sowie die daraus abgeleiteten Ziele erläutert.

## 2. Bewohner

Der Bewohnerfragebogen (s. Anlage) zielte ab auf die Gewinnung von Informationen über die Qualität der Wohnbedingungen, also die Wohnverhältnisse wie Ausstattung und Lage, der Erneuerungsbedarf des Wohnhauses sowie um den Stand der Barrierefreiheit und das Wohnumfeld. Zusätzlich wurde gefragt nach der Wohndauer, Sozialdaten wie Alter, Beschäftigung und Bildungshintergrund und die Bewertung der eigenen Wohnsituation sowie den individuellen Veränderungsabsichten. In zwei Freitextfeldern am Ende des Fragebogens konnten Anregungen und Hinweise zum Gebiet abgegeben werden.

### 2.1 Wohnverhältnisse

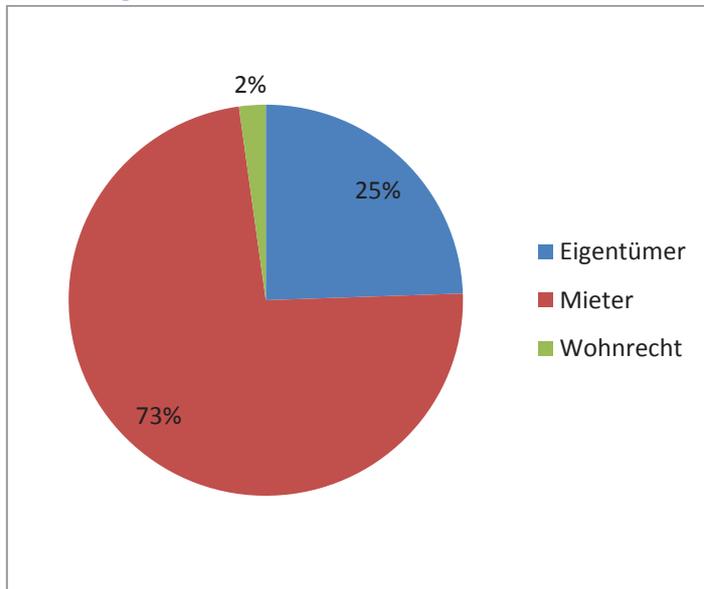
#### 2.1.1 Gebäudetyp



(n = 232)

Die überwiegende Mehrheit von 80 % der Bewohner gab an, in Mehrfamilienhäusern zu wohnen. Dies ist bei der innerstädtischen Lage des Untersuchungsgebiets mit überwiegendem Geschosswohnungsbau zu erwarten gewesen.

### 2.1.2. Eigentum, Miete oder Wohnrecht

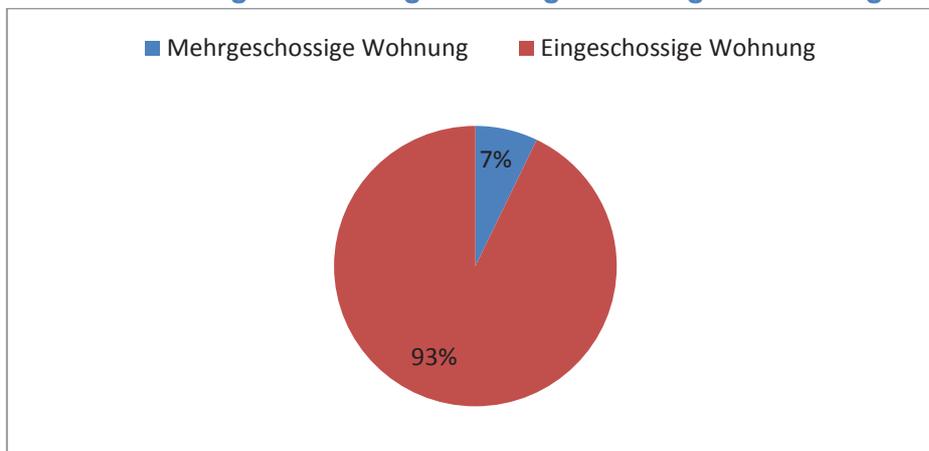


(n = 229)

73 % der befragten Bewohner gaben an, zur Miete zu wohnen. Dies spiegelt ebenfalls die zentral-innerstädtische Gebietskulisse wieder. In Baden-Württemberg lebt fast die Hälfte der Wohnbevölkerung zur Miete. In Städten ist der Anteil höher als auf dem Land (vgl. Statistisches Landesamt, Wohnsituation in Baden-Württemberg, Ergebnisse der Mikrozensus-Zusatzerhebung 2014).

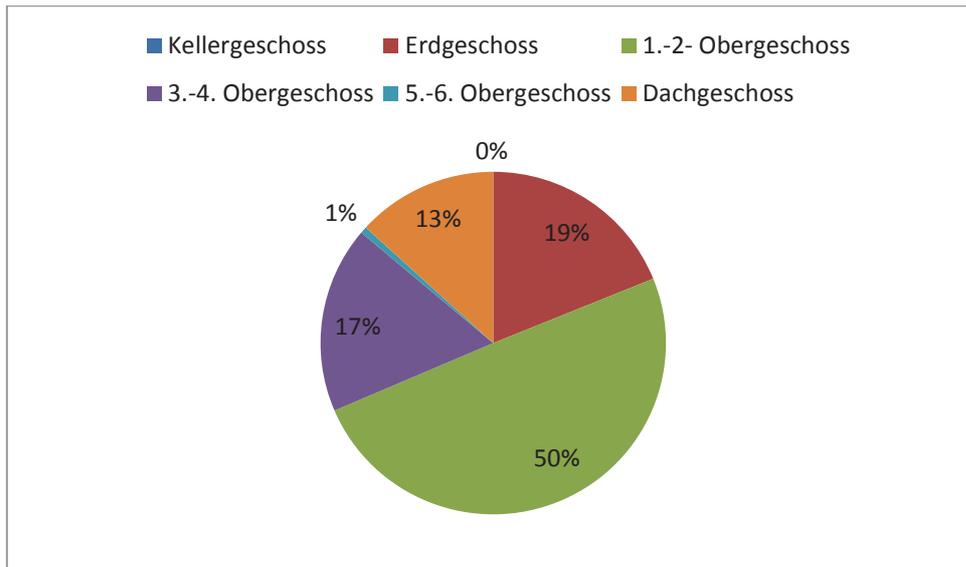
25 % der Bewohner des Gebiets sind zugleich Eigentümer - sprich Eigentümer, die ihr Wohneigentum auch selbst bewohnen. Dies kann für die Sanierungswilligkeit im Gebiet einen guten Ansatz bieten. Denn schließlich sind sie die Gruppe, die sich aktiv für eine Sanierungsdurchführung an ihrem Eigentum entscheiden kann.

### 2.1.3 Geschossigkeit und Lage der eingeschossigen Wohnungen



(n = 210)

Die überwiegende Mehrheit von 93 % wohnt in eingeschossigen Wohnungen. Zu beachten ist bei dieser Frage, dass im Fragebogen zwar der Hinweis stand, dass bei Wohnen im Eigenheim die Frage nicht zu beantworten sei. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass die Frage dennoch auch von einigen Bewohnern im Eigenheim mit angekreuzt wurde.

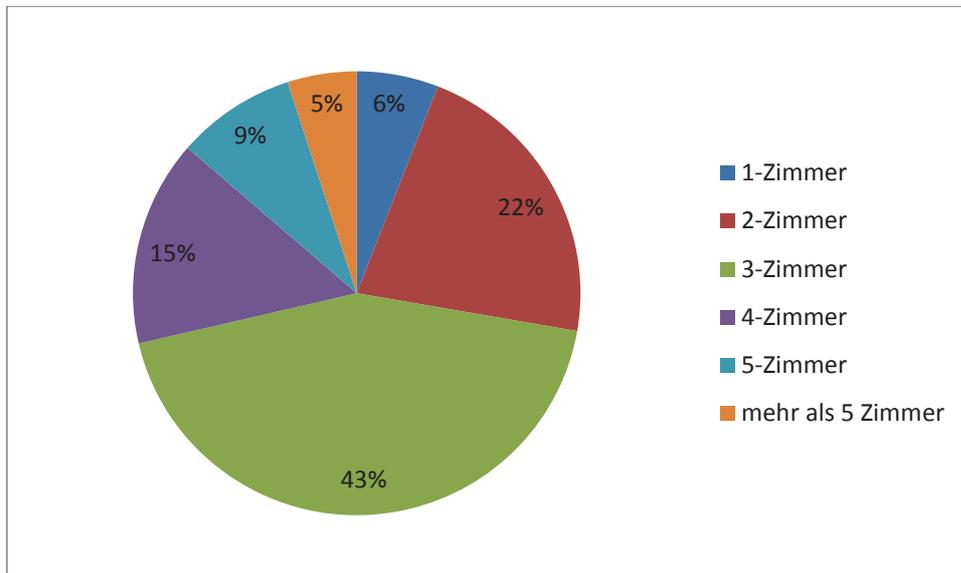


(n = 159)

Die Hälfte der befragten, in einer eingeschossigen Wohnung lebenden Bewohner gab an, im 1. oder 2. Obergeschoss zu wohnen.

## 2.2 Wohnungsgröße

### 2.2.1 Zimmeranzahl

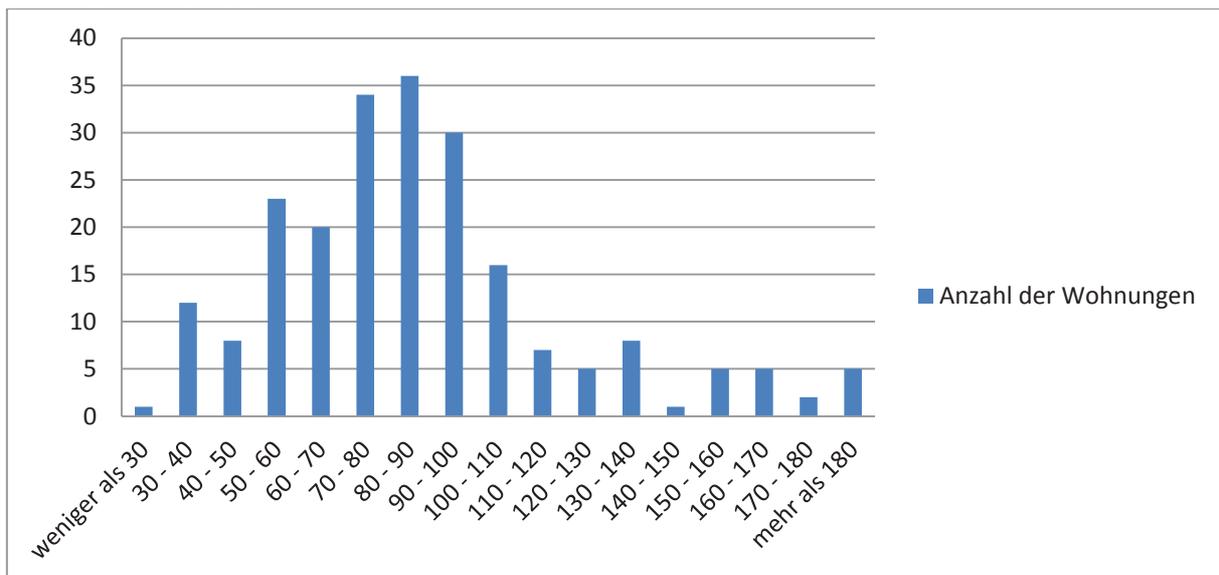


(n = 220)

Mittelwert: 3,22

43 % der befragten Bewohner leben in einer 3-Zimmer-Wohnung. 29 % verfügen über mindestens vier Zimmer.

### 2.2.2 Quadratmeter



(n = 218)

Der größte Anteil der 218 abgefragten Wohnungen weist eine Größe zwischen 80 m<sup>2</sup> und 90 m<sup>2</sup> auf. Die Durchschnittsgröße beträgt 86,44 m<sup>2</sup>. Dieses Bild folgt einer Normalverteilung.



Stadt  
Offenburg

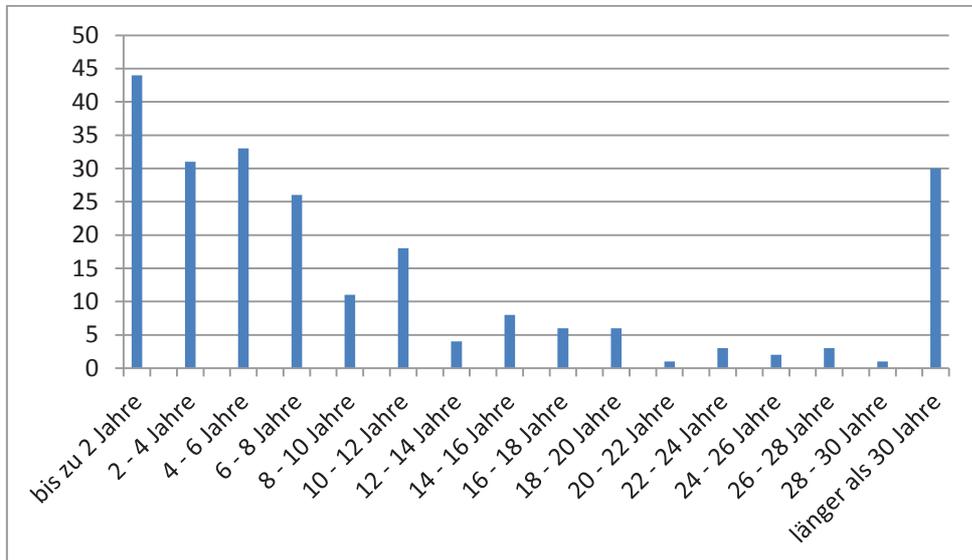
Zum Vergleich aus dem Mikrozensus von 2014: 97,8 m<sup>2</sup> ist eine Wohnung in Baden-Württemberg durchschnittlich groß. 98,4 m<sup>2</sup> in der Region Südlicher Oberrhein (Ortenaukreis, Landkreis Emmendingen, Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald und Stadt Freiburg im Breisgau).

Die durchschnittlich etwas kleineren Wohnungen im Befragungsgebiet sind Ausdruck des städtischen Kontexts, in dem sie sich finden.



Stadt  
Offenburg

## 2.3 Wohndauer

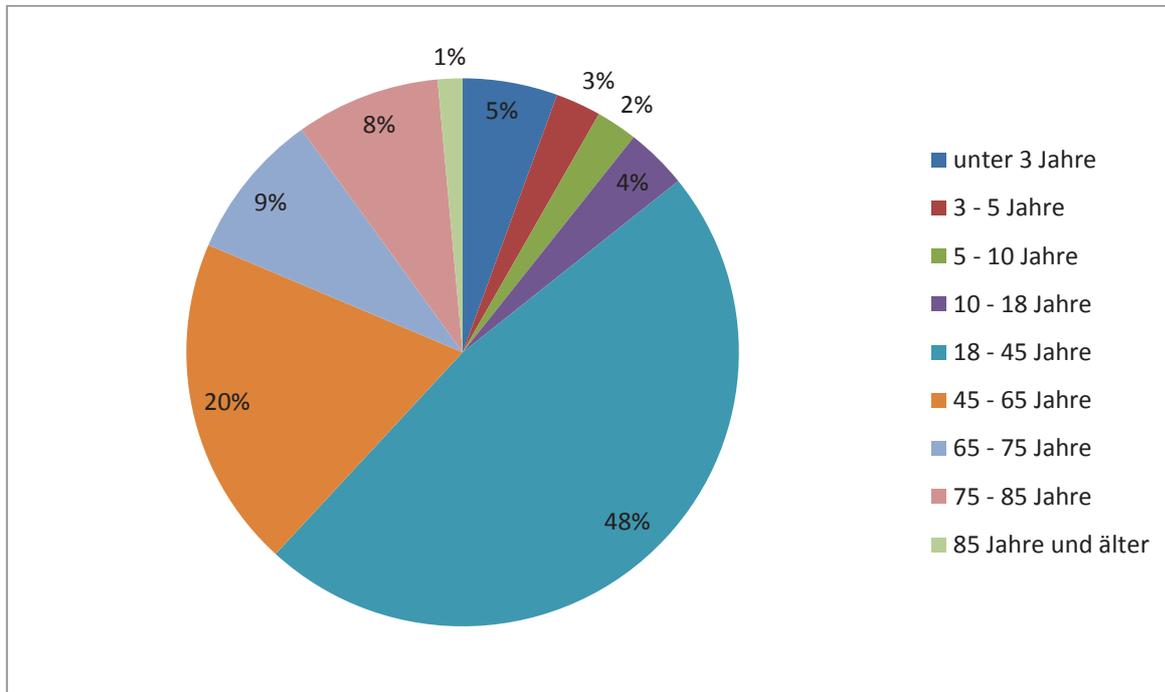


(n = 227)

Bei der Wohndauer fällt deutlich auf, dass die Mehrheit noch nicht lange im Gebiet wohnt. Die am häufigsten genannte Antwort (Modus bzw. Modalwert) ist 1 Jahr. Der Medianwert liegt bei 6 Jahren, d.h. dass eine Hälfte der Befragten max. 6 Jahre im Gebiet wohnt. Gleichzeitig ist aber zu erkennen, dass es auch viele Menschen gibt, die – mit über 30 Jahren Wohndauer – schon sehr lange im Gebiet wohnen. Diese Gruppe, zuzüglich der Bewohner die mindestens 20 Jahre im Gebiet wohnen, haben wir nochmals untersucht, ob sich mit Hilfe ihrer Adressen eine räumliche Konzentration erkennen lässt. Jedoch sind sie komplett über das Gebiet verteilt, so dass wir mit Hilfe der Befragung keine Aussage darüber treffen können.

Man kann hier überwiegend von einem innerstädtischen Transitraum sprechen, in dem viele, die nach Offenburg ziehen, erstmals sesshaft werden, um sich von dort aus weiter zu orientieren.

## 2.4 Bewohner nach Altersklassen



(n = 414 benannte Personen)

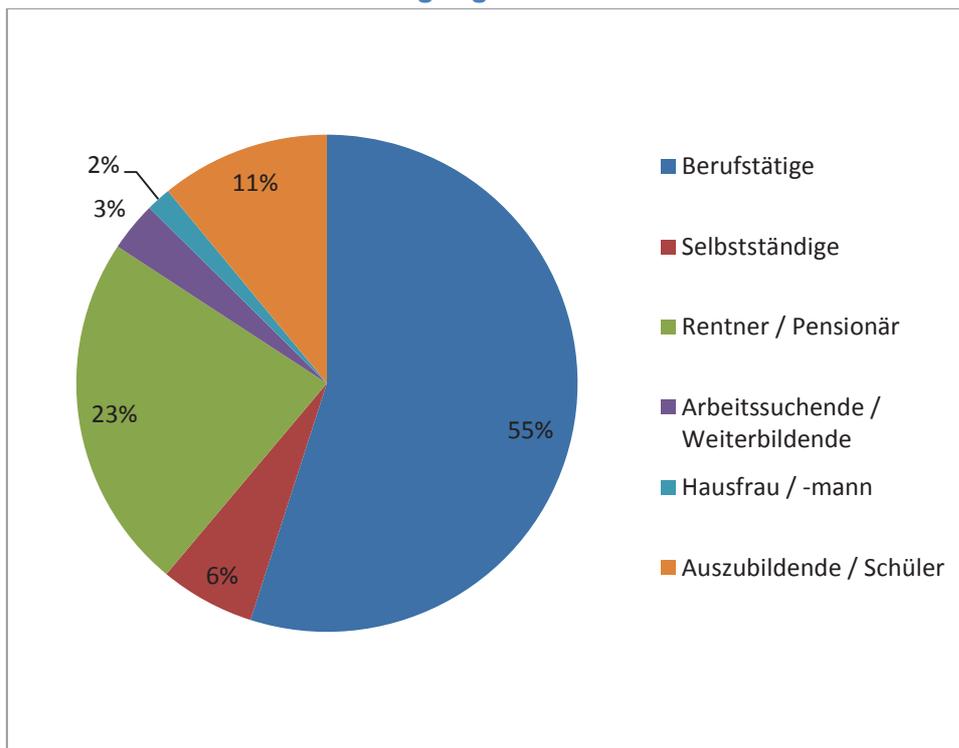
Fast die Hälfte der Befragten ist im jüngeren Erwachsenenalter. Ältere Erwachsene ab 45 Jahren bis über 85 Jahren stehen dem mit 38 % gegenüber. Es sind somit vor allem junge Erwachsene, die den Transitraum bewohnen, die zur Ausbildung oder in den ersten Berufsjahren nach Offenburg kommen.

	SBS 31.12.2017	SBS 31.12.2017 in %	SBS Fragebogen in %	Gesamtstadt 31.12.2017 in %
unter 3	71	<b>3,5</b>	5	2,9
3 bis unter 6	57	<b>2,8</b>	3	2,6
6 bis unter 10	51	<b>2,5</b>	2	3,4
10 bis unter 18	113	<b>5,6</b>	4	7,5
18 bis unter 45	934	<b>46,6</b>	48	33,6
45 bis unter 65	510	<b>25,4</b>	20	28,9
65 bis unter 75	147	<b>7,3</b>	9	9,6
75 bis unter 85	101	<b>5,0</b>	8	8,6
85 und älter	20	<b>1,0</b>	1	2,9
Summe Personen	2004	100,0	100,0	100,0

Im Vergleich dazu eine umfassende sekundärstatistische Analyse aus der Kommunalstatistik zur Altersstruktur im Gebiet und im Vergleich zur Gesamtstadt. Es fällt hier auf, dass es zwar mehr Kleinst- sowie Kleinkinder als im gesamtstädtischen Vergleich gibt. Dafür aber weniger Kinder im Schulalter. Junge Erwachsene gründen im Gebiet wohl noch ihre Familien, aber Familien mit Kindern im Schulalter scheinen womöglich eher dezentralere Wohnlagen und größere Wohnungen zu bevorzugen.

Deutlich überwiegt der Anteil der Gruppe der 18- bis unter 45-Jährigen. Die älteren Altersgruppen sind in geringeren Anteilen vertreten als in der Gesamtstadt. Hiermit wird noch einmal unterstrichen, dass der Großteil des Untersuchungsgebiets deutlich als Transitraum für junge Erwachsene zu verstehen ist.

## 2.5 Bewohner nach Beschäftigung

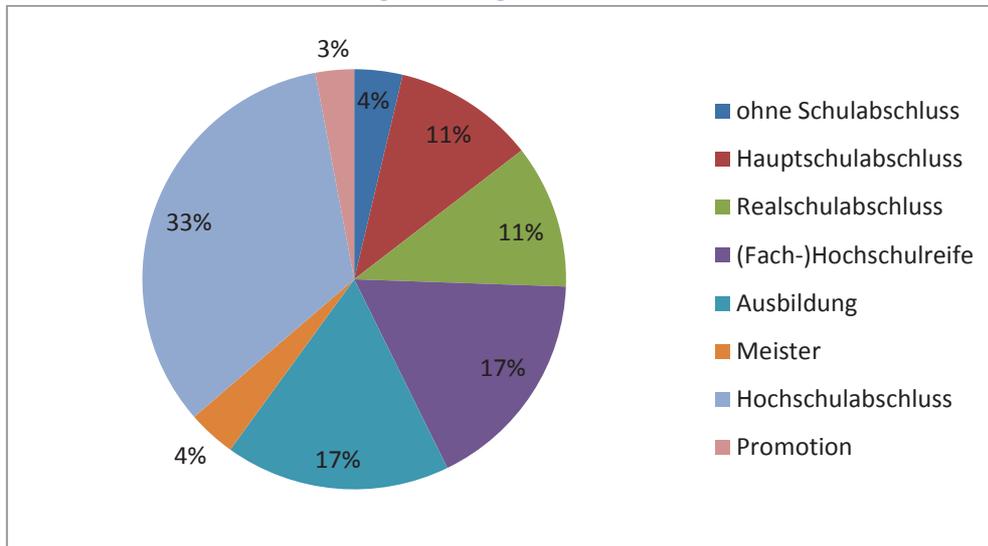


(n = 375 benannte Personen)

Bei über der Hälfte der benannten Personen wird angegeben, berufstätig zu sein. Zusätzlich befinden sich 11 % in einem Ausbildungs- oder Schulverhältnis. Somit kommt man auf zwei Drittel der Bevölkerung. Mit den Selbstständigen sind es 72 %. Dieses Bild korreliert mit der abgefragten Altersstruktur der Bevölkerung in diesem Gebiet.

Im abschließenden Gesamtbild liefern die Ergebnisse zur Wohndauer, Alters- und Beschäftigungsstruktur das Bild einer jungen erwachsenen Bevölkerung in einem Transitraum. Die Nähe zur Ausbildungsstätte, zum Arbeitsplatz oder zu den Verkehrswegen und -mitteln ist durch die Zentralität des Gebiets gegeben. Zugleich finden sich im Gebiet kleine und relativ günstige Wohnungen, die diese Bevölkerungsgruppe nachfragt.

## 2.6 Bewohner nach Bildungshintergrund

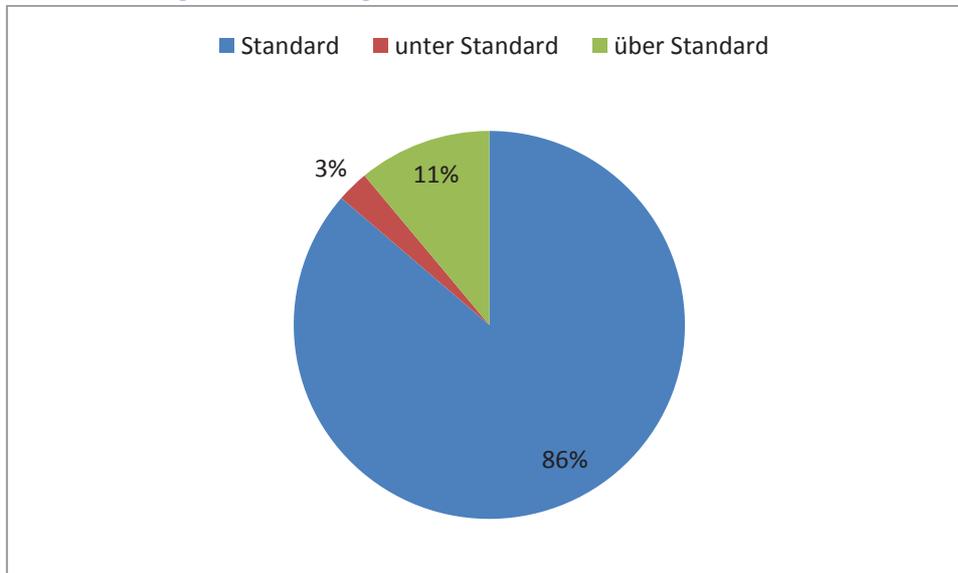


(n = 407 benannte Personen)

36 % der benannten Personen besitzt einen Hochschulabschluss oder hat sogar promoviert. Das ist ein deutlicher Akademikeranteil, der vermutlich auch darauf zurückzuführen ist, dass gerade dieser Teil der Bevölkerung eine höhere Bereitschaft aufweist, an dieser Befragung teilzunehmen. Zum Vergleich: der Akademiker-Anteil in Deutschland lag im Jahr 2016 durchschnittlich bei ca. 17 %. In Städten ist er höher (Statistisches Bundesamt).

Dem gegenüber stehen 39 %, die nur einen allgemeinen Schulabschluss und keine weiterführende Berufsausbildung besitzen.

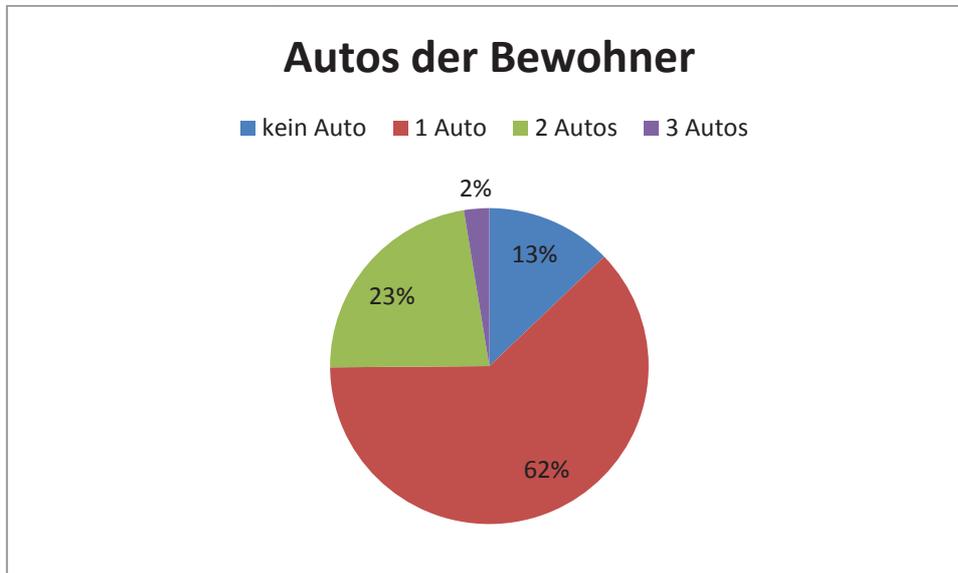
## 2.7 Wohnungsausstattung



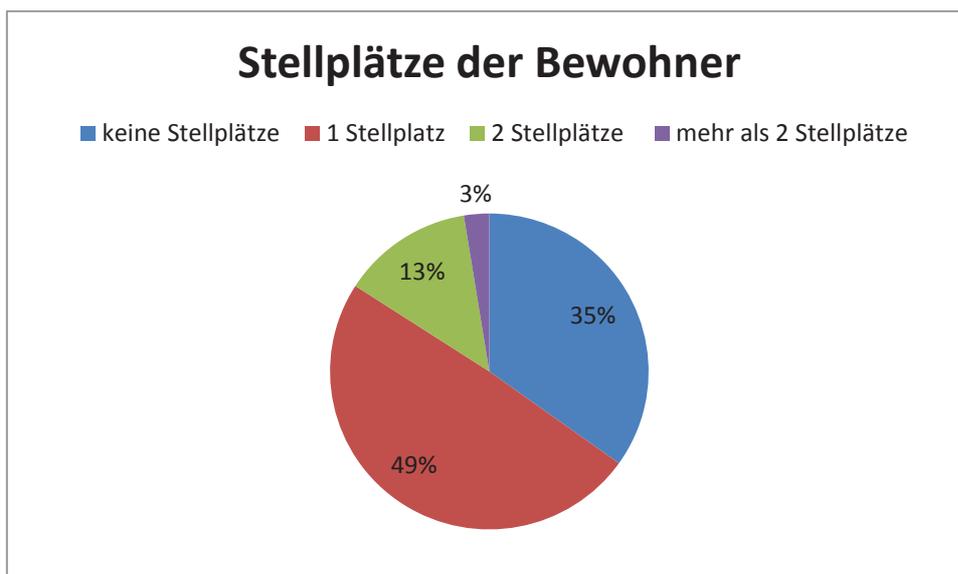
(n = 227)

Die weit überwiegende Mehrheit von 86 % bewertet die Ausstattung der eigenen Wohnung als Standard. Es lässt sich vermuten, dass manche Mieter sich mit der Ausstattung aus verschiedenen Gründen, wie z. B. Angst vor Mieterhöhung oder einfach Gewohnheit, mit dem Zustand ihrer Wohnung abgefunden haben. Dennoch fühlen sich – gemäß des Stimmungsbilds aus den Freitext-Kommentaren – auch viele einfach wohl in ihrer Wohnung. Dort wird die eigene Wohnung oft als „Wohlfühl-Oase“ im eher kritisch gesehenen Wohnumfeld bewertet.

## 2.8 Autos und Stellplätze



(n = 195)



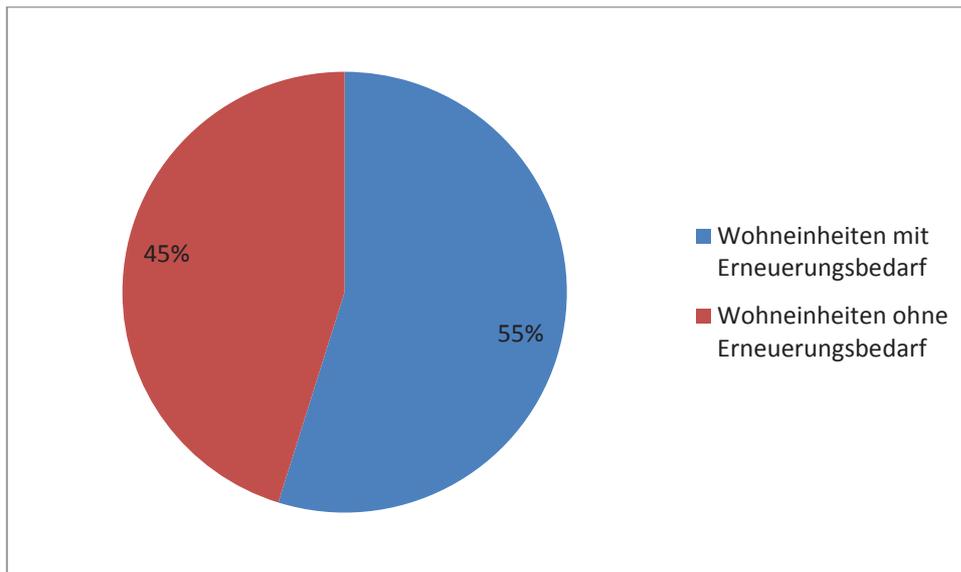
(n = 195)

87 % der Bewohner verfügen über einen eigenen Pkw. Dies ist bei dem urbaneren Gebietscharakter nicht unbedingt so vorauszusetzen. Mehr als ein Drittel verfügt über keinen Stellplatz.

Das Thema hoher Parkdruck wurde im Rahmen des gesamten Beteiligungsprozesses der Vorbereitenden Untersuchungen häufig angesprochen. Die zentrale Lage des Gebiets mit Nähe zum Bahnhof und zur Altstadt lockt Zielverkehr an, der mit den Stellplatzansprüchen der ansässigen Bevölkerung im Gebiet konkurriert. Ein Ziel sollte daher sein, dem hohen Parkdruck durch geeignete Maßnahmen gerecht zu werden und diesen bestenfalls zu verringern.

## 2.9 Erneuerungsbedarf

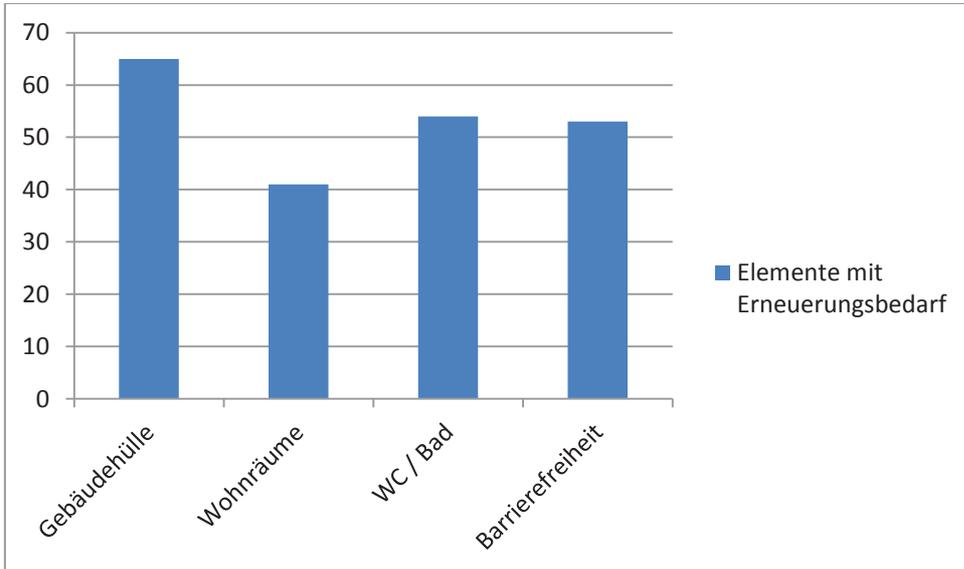
Hier wird eine zentrale Frage der Vorbereitenden Untersuchungen gestellt, die auf die Sanierungswilligkeit der Bewohner abzielt. Wichtig ist es zu wissen, dass Teile des Gebiets bereits vorher Bestandteil des jetzt auslaufenden Sanierungsgebiets „Die Soziale Stadt - Nordweststadt“ waren, wo Privateigentümer Modernisierungsmaßnahmen bereits mit Unterstützung von Städtebauförderungsgeldern durchführen konnten.



(n = 228)

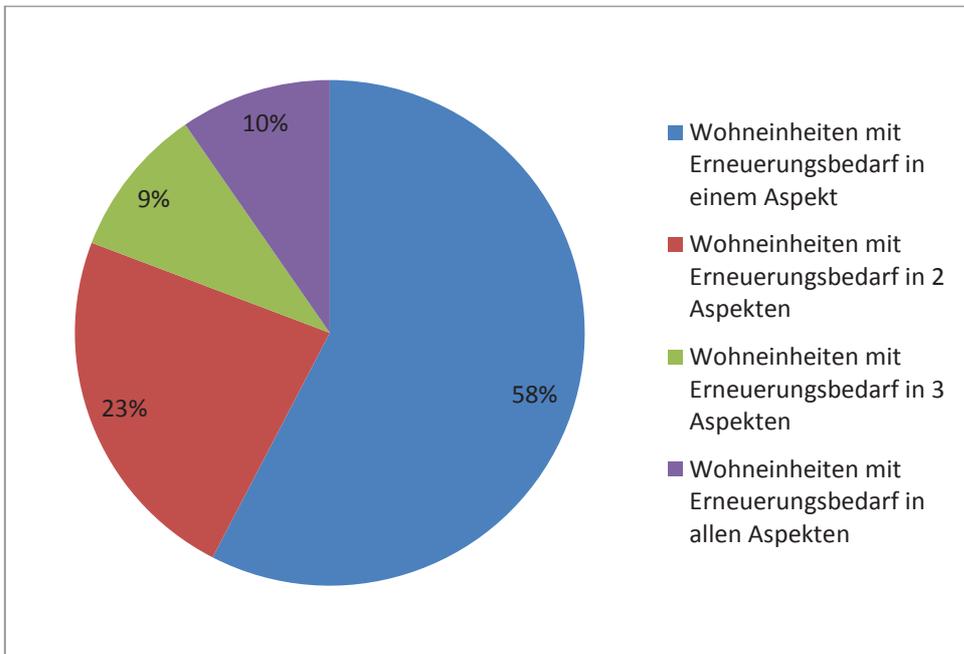
Mit 228 Antworten von 230 Rückläufern wurde diese Frage von so gut wie jedem Befragten beantwortet. 55 % der Befragten gaben an, dass ihre Wohnung Erneuerungsbedarf aufweise. Somit lässt sich sagen, dass im Untersuchungsgebiet auf jeden Fall von mehr als jedem zweiten Bewohner das Bedürfnis besteht, die Wohnung zu modernisieren.

Der Anteil von 45 % derjenigen, die keinen Erneuerungsbedarf wünschen, lässt sich zumindest in Teilen damit interpretieren, dass diese vermutlich bereits im auslaufenden Sanierungsgebiet „Die Soziale Stadt - Nordweststadt“ Modernisierungs- oder Ordnungsmaßnahmen durchgeführt haben bzw. davon betroffen waren. Darüber hinaus gibt es sicherlich aber auch Befragte, die einer Erneuerung grundsätzlich skeptisch gegenüber stehen, etwa aus Angst vor Mieterhöhungen oder Veränderungs- und Verdrängungsprozessen (Stichwort: Gentrifizierung im Quartier).



(n = 213)

Gefragt wurde danach, wo am Gebäude und in der Wohnung am dringendsten Modernisierungsbedarf bestehe. Die meisten sehen ihn bei der Gebäudehülle, gefolgt von der Situation der Sanitäranlagen und der Barrierefreiheit. Mehrfachnennungen waren hier möglich. Aus städtebaulicher Sicht ist die Erneuerung der Gebäudehülle der sichtbarste Effekt von Sanierungsmaßnahmen. Auch dieses Ergebnis belegt, dass städtebauliche Missstände an der Gebäudesubstanz von den Betroffenen auf jeden Fall wahrgenommen werden und nach Möglichkeit behoben werden sollten.

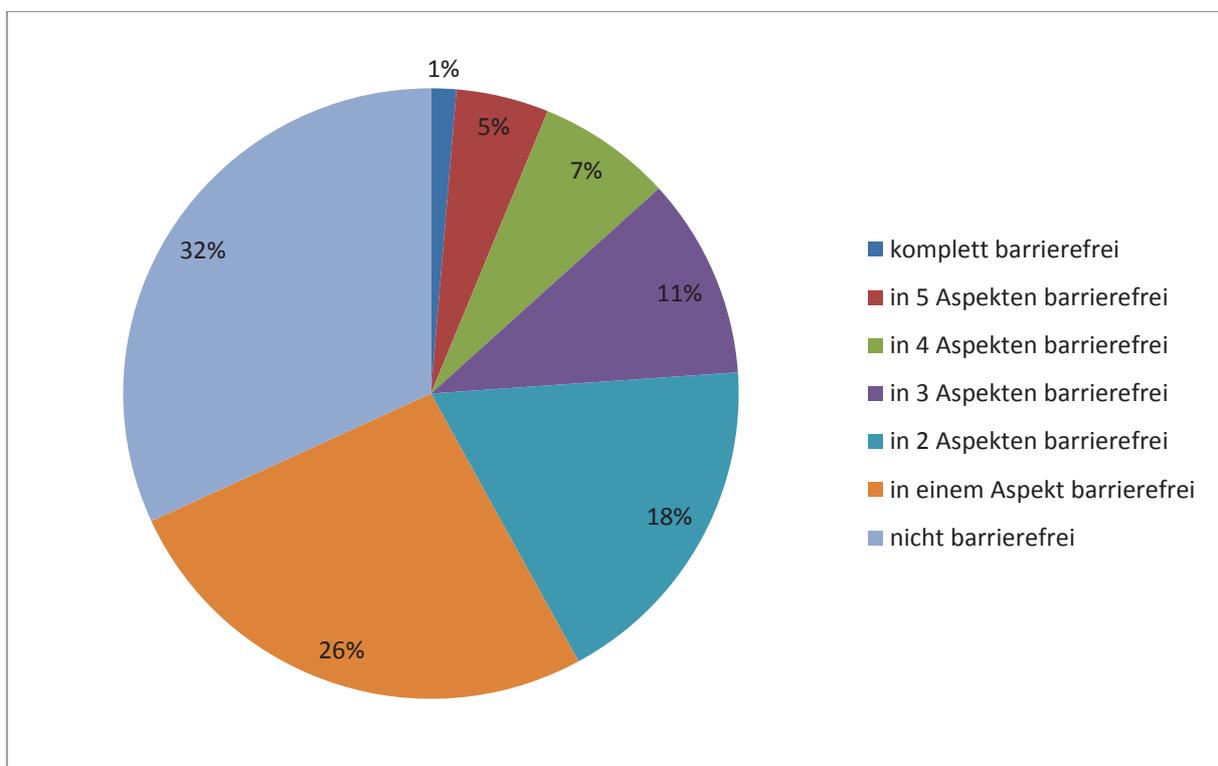


(n = 213)

Eine Mehrheit von 58 % der Wohneinheiten mit Erneuerungsbedarf hat nur in einem Aspekt Erneuerungsbedarf. 42 % haben Erneuerungsbedarf in mind. zwei Aspekten, 10 % sogar bei allen vier vorgegeben Aspekten.

Abschließend wird noch darauf hingewiesen, dass die Ergebnisse aus der Frage zum Erneuerungsbedarf zusätzlich adressbezogen gelistet und bei der äußeren Begutachtung und anschließenden Kategorisierung der Gebäude jeweils mit berücksichtigt wurden.

## 2.10 Barrierefreiheit

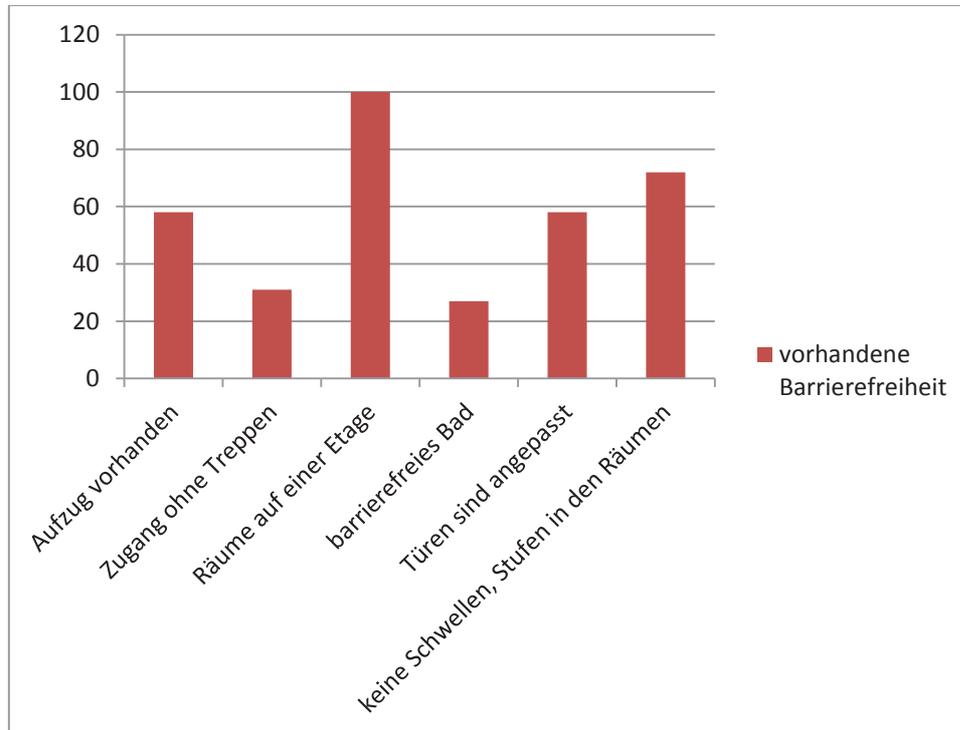


(n = 226)

Fast ein Drittel (32 %) der Bewohner gab an, dass ihre Wohnung überhaupt nicht (sprich in keinem der in der Frage benannten Aspekte) barrierefrei ist. Zwei Drittel der Wohnungen sind teilweise barrierefrei.



Stadt  
Offenburg



(n = 346 Nennungen)

Am ehesten ist die Barrierefreiheit noch naturgemäß dadurch gegeben, dass sich in vielen Wohneinheiten alle Räume der Wohnung auf einer Etage befinden. Ein barrierefreies Bad hingegen haben die wenigsten.

Fehlende oder unzureichende Barrierefreiheit ist zwar ein von außen häufig nicht sichtbarer städtebaulicher Missstand, aber ein deutlich wahrnehmbarer für die Bewohner innerhalb ihrer Wohnung im Alltagsleben.

Auch aus der Antwortenverteilung zur Frage nach der Barrierefreiheit lässt sich ein hoher privater Modernisierungsbedarf ableiten, der angesichts des sich weiter fortsetzenden demografischen Wandels auch immer virulenter werden dürfte. Soll der Wohnungsbestand nachhaltig für das Gros der Bevölkerung nutzbar sein und bleiben, werden Erneuerungen unumgänglich sein und sprechen somit einmal mehr für den insgesamt im Gebiet gegebenen Sanierungsbedarf.

### 2.11 Bewertung des Wohnumfeldes

Hier konnten die Bewohner die Schulnoten 1 – 5 für die folgenden Kategorien ihres Wohnumfeldes vergeben. Die Tabelle wird sortiert vom besten Durchschnittswert der Bewertung absteigend dargestellt.

Kategorie	Anzahl n	Mittelwert
Verkehrsanbindung	220	1,7
Nahversorgung	218	2,3
Sicherheit tagsüber	216	2,5
Nachbarschaft	222	2,6
Gastronomie	213	2,7
Park-/Grünflächen	220	2,9
kulturelles Angebot	204	3,1
soziale Treffpunkte	202	3,2
Spielflächenangebot	202	3,2
Sauberkeit	220	3,2
Sicherheit nachts	218	3,5
Verkehrsbelastung	216	3,6

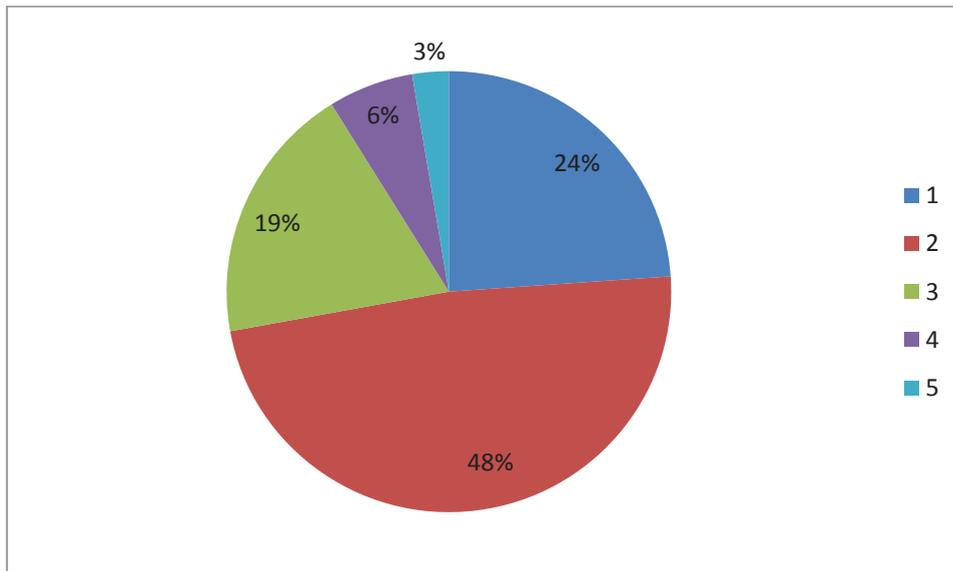
Die zentrale, äußerst verkehrsgünstige Lage des Gebiets scheint sozusagen Fluch und Segen zugleich zu sein. Auf der einen Seite empfinden die Bewohner die Anbindungssituation hervorragend, zugleich aber ist der Kfz-Verkehr auch der größte Belastungsfaktor. Die Sicherheit nachts wird ebenfalls kritisch gesehen.

Hieraus wird deutlich für das Zielkonzept, dass die Themen Neuordnung des Kfz-Verkehrs sowie Angsträume angegangen werden müssen.

## 2.12 Zufriedenheit mit eigener Wohnung und deren Wohnumfeld

Hier konnten ebenfalls Schulnoten 1 – 5 vergeben werden.

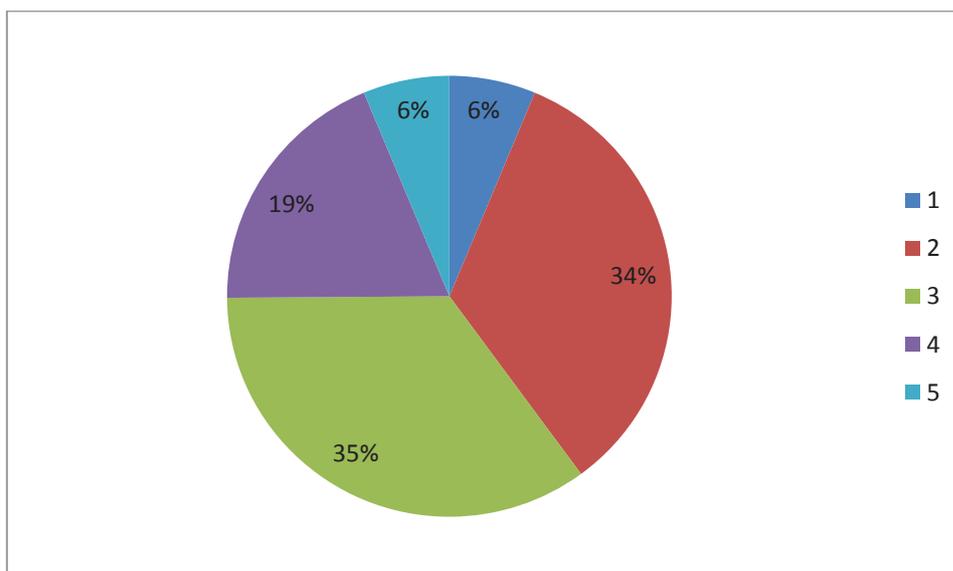
Durchschnittsnote **Zufriedenheit mit eigener Wohnung** (n = 226): 2,14



(n = 226)

72 %, also fast drei Viertel, geben ihrer Wohnung die Note 1 (sehr zufrieden) oder 2 (zufrieden). Über ein Viertel bewertet von Note 3 (neutral) bis 5 (sehr unzufrieden).

Durchschnittsnote **Zufriedenheit mit Wohnumfeld** (n = 223): 2,84



(n = 223)

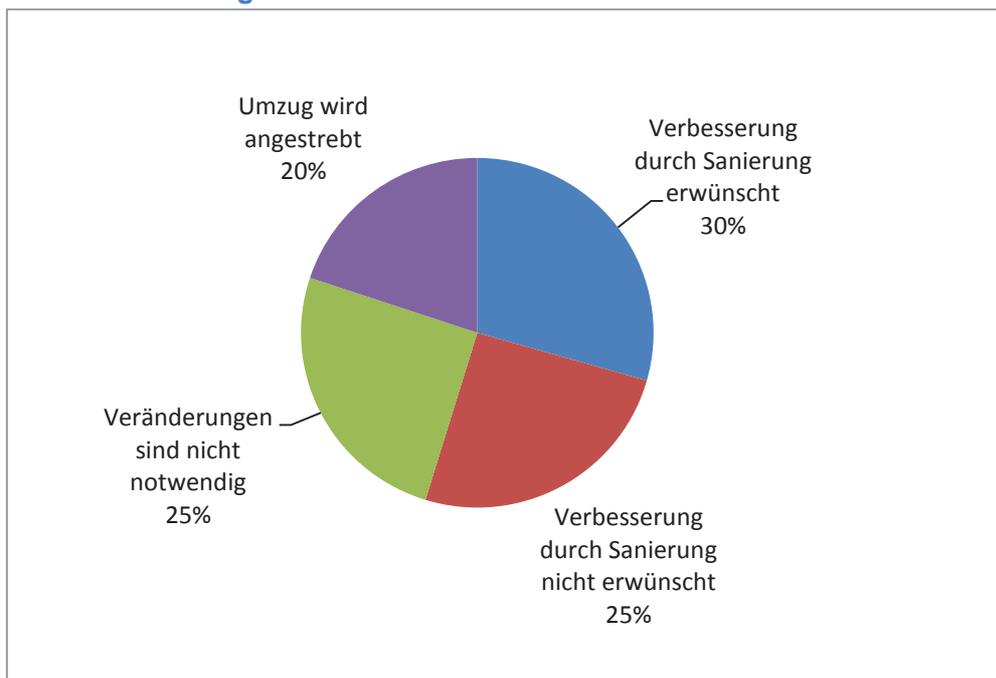
Beim Wohnumfeld gibt mehr als ein Drittel (35 %) eine neutrale Bewertung mit der Note 3 ab. 40 % sind zufrieden bis sehr zufrieden. Ein Viertel ist unzufrieden bis sehr unzufrieden.

Hier stellt sich die Frage, welcher Gruppe man das Drittel der neutralen Bewertung zuschlägt. Je nachdem ergibt sich entweder, dass drei Viertel (75 %) sehr zufrieden bis neutral ihr Umfeld bewerten, oder 60 % von neutral bis sehr unzufrieden sind.

Grundsätzlich lässt sich aussagen, dass die Zufriedenheit mit der eigenen Wohnung höher ausgeprägt ist als die mit dem Wohnumfeld. Das liegt sicherlich daran, dass man die eigene Wohnung eher in der eigenen Hand hat als deren Umfeld. Dennoch bestehen auch Wechselwirkungen, vor allem vom Umfeld außen auf das Wohlfühlen in der Wohnung. Für ein sehr gutes Wohnumfeld draußen wäre man vermutlich eher bereit, eine eher als ungünstig empfundene Wohnung anzunehmen, als umgekehrt.

Die höhere Unzufriedenheit mit dem Wohnumfeld dürfte auch eine wesentliche Rolle spielen, warum man aus dem Transitraum später wieder wegzieht.

### 2.13 Veränderungsabsichten



(n = 221)

Die Hälfte der Befragten hält Sanierungen für nicht notwendig bzw. wünscht sich keine Veränderungen. Die andere Hälfte jedoch möchte eine Sanierung oder sogar um- bzw. wegziehen. Das Bild korrespondiert mit dem Ergebnis aus Abschnitt 2.9 Erneuerungsbedarf, wo es grob gesagt auch zwei Hälften zwischen Sanierungswilligen und –unwilligen gibt. Unterstellen wir der letztgenannten Gruppe, dass evtl. Ängste vor den Veränderungen durch eine Sanierung bestehen, die argumentativ aus dem Weg geräumt werden können, so könnte eine Mehrheit für die Sanierung gewonnen werden.



Auch bei dieser Frage wurden die Ergebnisse zusätzlich adressbezogen gelistet und bei der äußeren Begutachtung und anschließenden Kategorisierung der Gebäude jeweils mit berücksichtigt.



## 2.14 Freie Kommentare

Im Bewohnerfragebogen konnten mit den Fragen 16 und 17 einmal positive und einmal konstruktiv-kritische Anregungen zum Quartier und zum gesamten Untersuchungsgebiet „Bahnhof – Schlachthof“ eingebracht werden.

### 2.14.1 Positive Bewertungen

Zusammengefasst wurden folgende Punkte von den Bewohnern positiv hervorgehoben:

- Nähe zum Bahnhof
- Nähe zur Innenstadt
- Verkehrsanbindung (Bahn, ICE, Auto, Fahrradwegenetz, Taxi, Bus)
- Fußläufigkeit der Innenstadt und des Bahnhofs
- Nahversorgung (Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Parks, Klinik, Spielplätze, Schulen, Bäckerei, Kindergarten) Atmosphäre des Wohnquartiers (soziale Durchmischung, Nachbarschaft, „immer was los“, Hausgemeinschaften, „aufeinander aufpassen“)
- Wohnquartier (Altbauten, Denkmalschutz, zentrale Lage, Grün, Ruhe, Innenhöfe)
- verkehrsberuhigte Bereiche, vielfältige Bebauung, teilweise Barrierefreiheit, Stadtvillen, Baumbestand





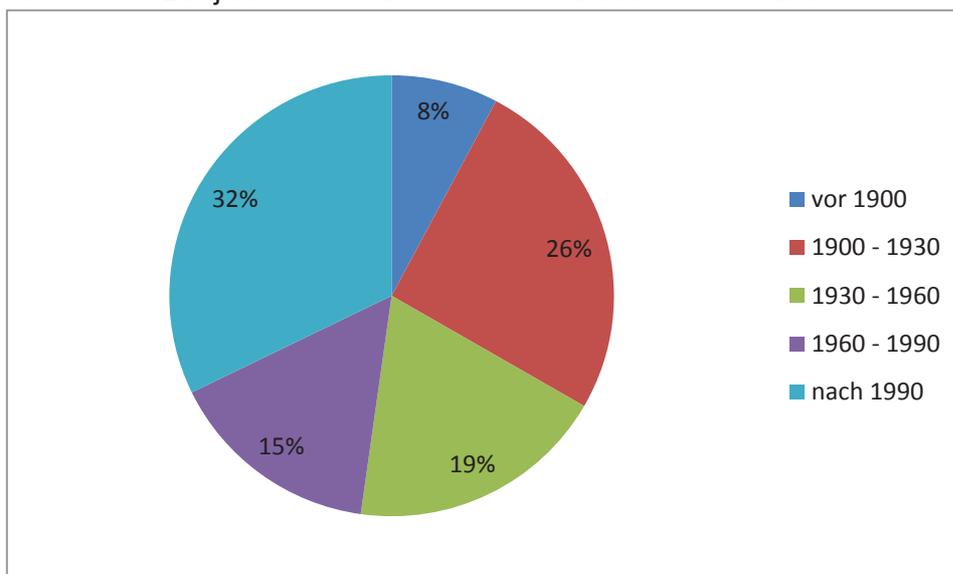
Stadt  
Offenburg

- **Parken und Kfz-Verkehr:** Entschärfen des Parkdrucks, Stellplätze, Rad- und Fußwege, ÖPNV, neue Verkehrskonzepte, Lärm und Verschmutzung
- **Sicherheit:** persönlich wahrgenommene Angsträume, Brennpunkte, Sauberkeit und Müll

### 3. Eigentümer

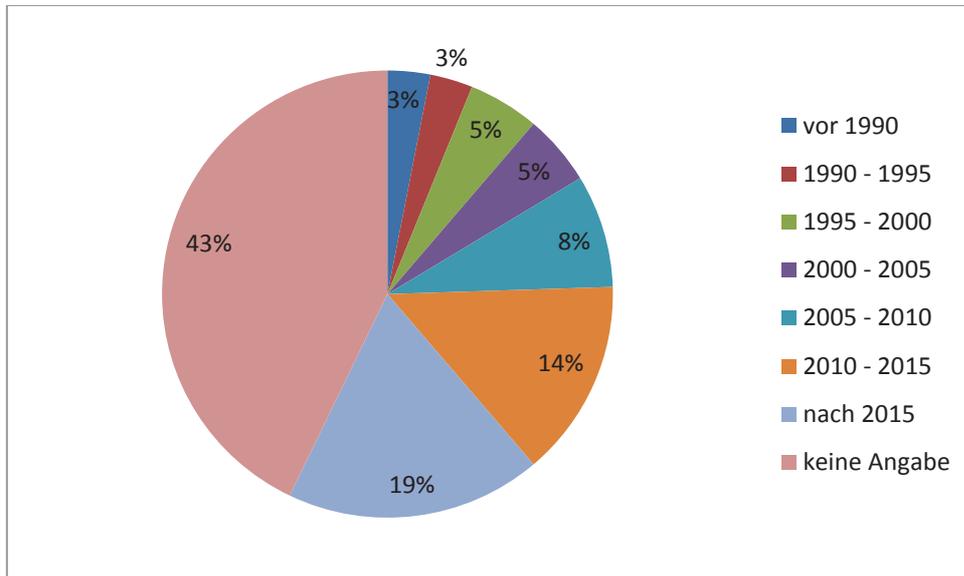
Der Fragebogen für die Eigentümer beinhaltete einsteigend einen größeren Fragenblock zu den Wohnungen an sich: Wie viele befinden sich im Eigentum, wie groß sind sie, wer wohnt in den Wohnungen und wie lange? Weiterhin waren Informationen zum Zustand der Wohnungen gefragt, ein größerer Block bezog sich insbesondere auf den energetischen Zustand, wo auch technische Daten erhoben wurden. Diese werden aber hier in der Zusammenfassung nicht aufgeführt, da sie keinen statistischen Aussagewert bezüglich der Sanierungswilligkeit der Eigentümer besitzen. Von Interesse waren selbstverständlich die Absichten in Bezug auf das Eigentum. Soll saniert, abgebrochen, verkauft oder gar nichts gemacht werden. Abschließend gab es ebenfalls wie im Bewohnerfragebogen die Möglichkeit, einerseits das Wohnumfeld zu bewerten als auch in einem Freitextfeld Anregungen und Hinweise zum Gebiet zu geben.

3.1 Baujahr der Gebäude und letzter Umbau



(n = 90)

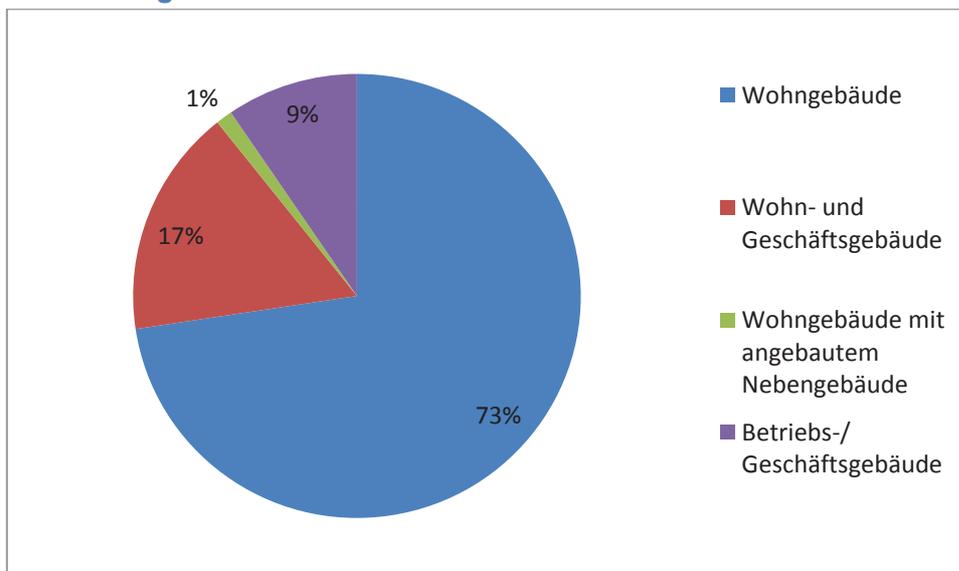
Zwei Drittel der Gebäude sind älter als 30 Jahre. Die zentrale innerstädtische Lage lässt dies erwarten, da wir es hier mit einem Gebiet zu tun haben, dass sich seit der Gründerzeit und in den nachfolgenden Jahrzehnten entwickelt hat.



(n = 98)

46 % der Eigentümer haben innerhalb der letzten 18 Jahre seit der Jahrtausendwende saniert und/oder umgebaut. 11 % haben dies davor unternommen. 43 % haben keine Angabe dazu gemacht. Dieser hohe Anteil könnte ein Hinweis darauf sein, dass im Gebiet nach wie vor ein hoher Sanierungsbedarf besteht.

### 3.2 Nutzung des Gebäudes

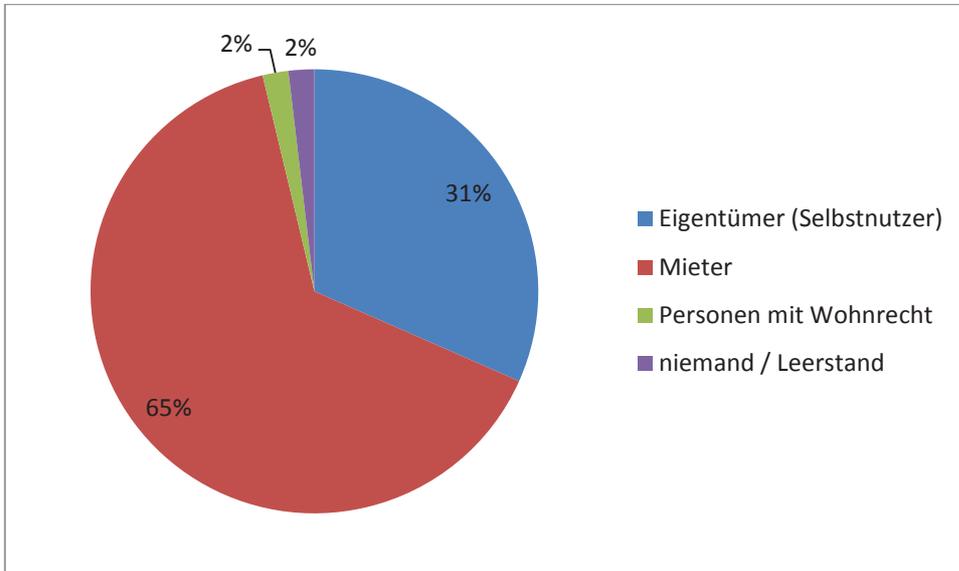


(n = 84)

Wir haben es hier überwiegend mit Eigentümern zu tun, die reine Wohngebäude bzw. Wohnungen besitzen.

### 3.3 Bewohner der Wohneinheiten

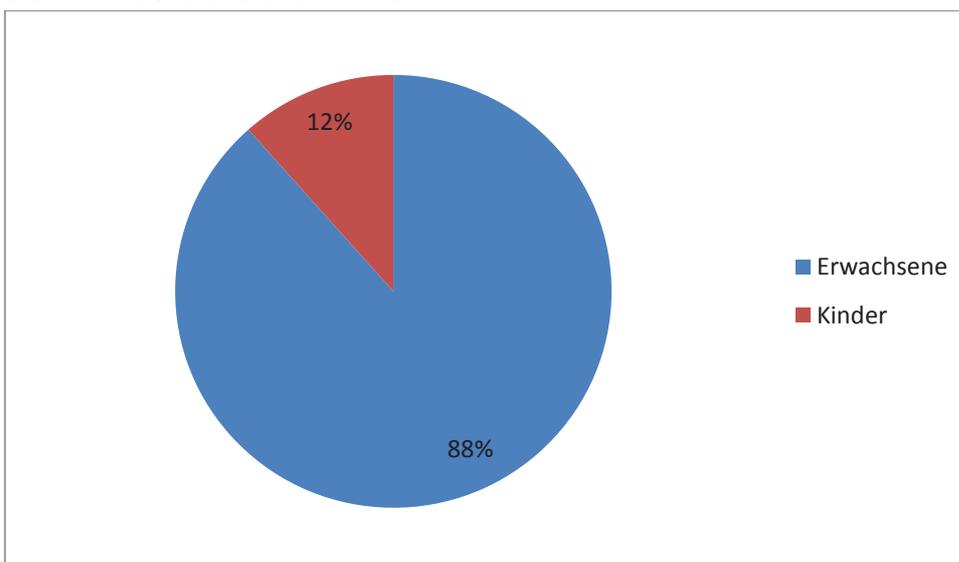
#### 3.3.1 Eigentümer, Mieter oder Wohnrecht



(n = 223 benannte Bewohner)

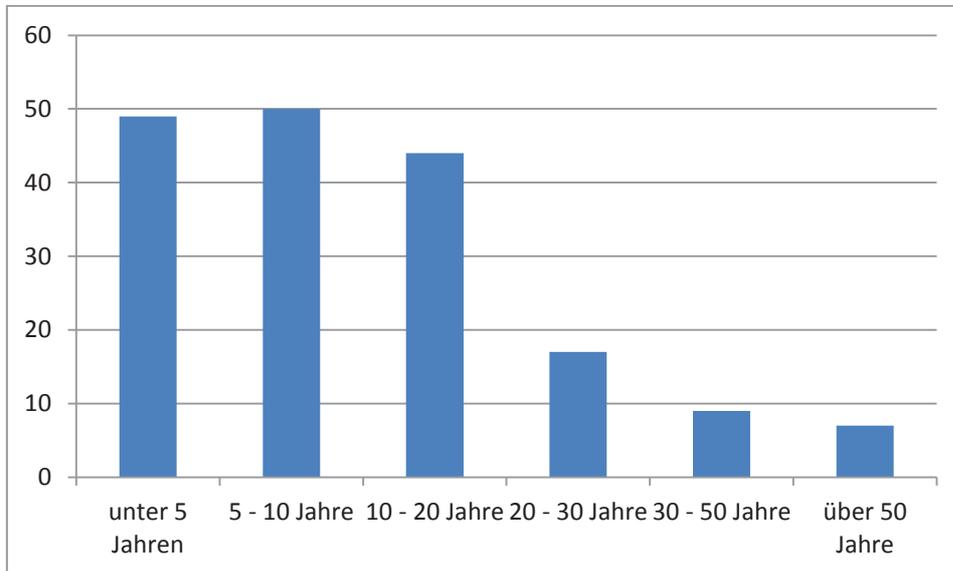
Das Verhältnis zwischen Mietern und selbstnutzenden Eigentümern lässt sich ungefähr mit zwei Dritteln zu einem Drittel beschreiben. Der hohe Mieteranteil ist typisch für die Lage in einem innerstädtischen Gebiet. Das Bild entspricht grob dem Ergebnis der Frage nach dem Wohnstatus bei der Bewohnerbefragung, in der ein Verhältnis von ca. drei Vierteln zu einem Viertel zu erfassen ist (vgl. Kapitel 2.1.2).

#### 3.3.2 Erwachsene und Kinder



(n = 415 benannte Bewohner)

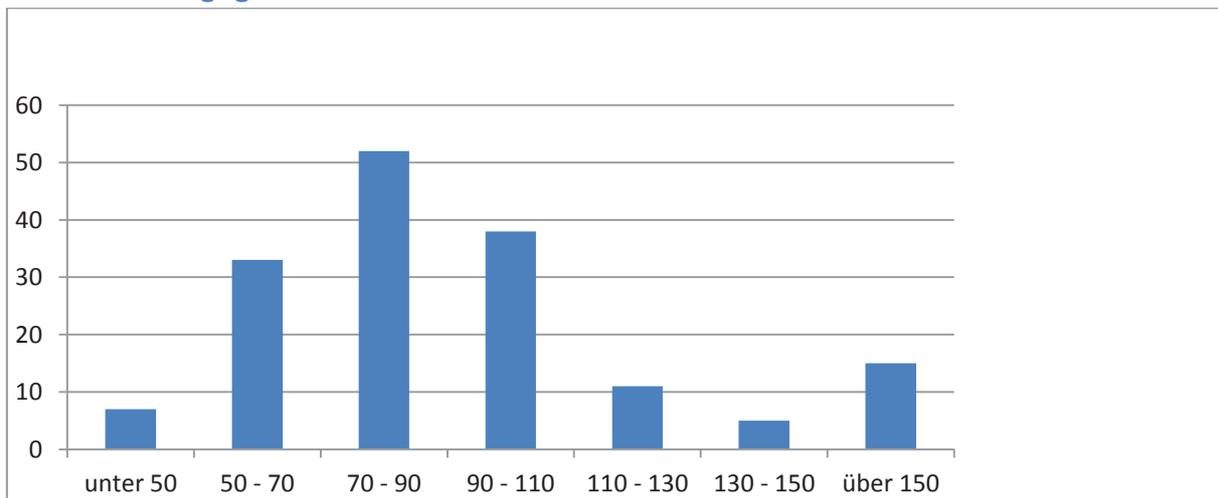
### 3.3.3 Wohndauer



(n = 176 benannte Bewohner)

Das Bild entspricht dem, was schon in der Befragung der Bewohner herausgekommen ist. Die kürzere bis sehr kurze Wohndauer überwiegt. 56 % wohnen höchstens seit 9 Jahren im Gebiet. Ein weiterer eindeutiger Beleg für den Gebietscharakter eines Transitraums.

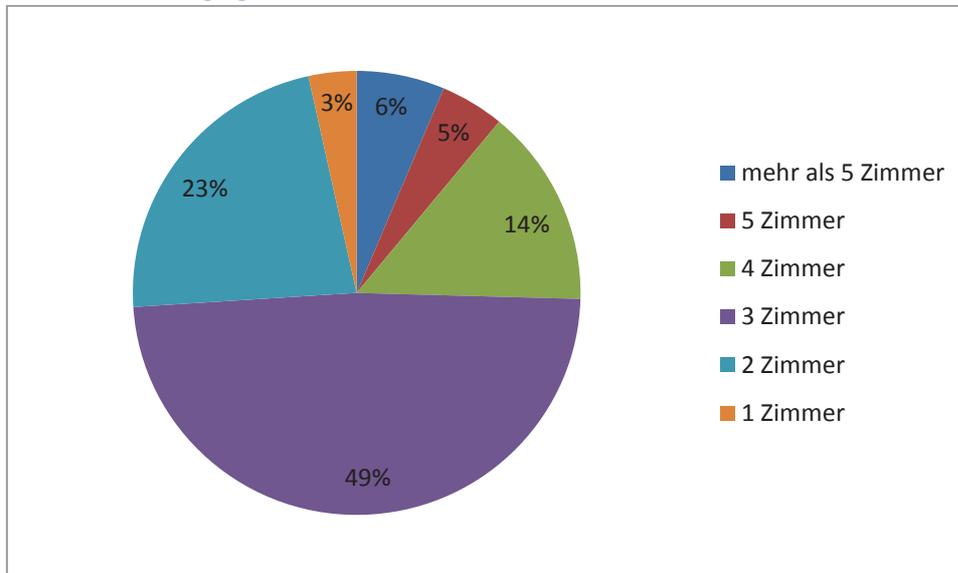
### 3.3.4 Wohnungsgrößen in Quadratmetern



(n = 161 benannte Wohnungen)

Das Ergebnis der Befragung folgt einer Normalverteilung, ähnlich bei der gleichen Frage im Bewohnerfragebogen (vgl. Kapitel 2.2.2).

### 3.3.5 Wohnungsgrößen nach Zimmeranzahl



(n = 173 benannte Wohnungen)

Bei fast der Hälfte der Eigentumswohnungen handelt es sich um 3-Zimmer-Wohnungen. Auch hier ist das Ergebnis sehr ähnlich dem aus der den gleichen Sachverhalt abfragenden Frage im Bewohnerfragebogen (vgl. Kapitel 2.2.1).

### 3.4 Zustand der Wohneinheiten

Die Eigentümer konnten hier jeweils ohne Möglichkeit der Mehrfachnennung aus drei Vorgaben wählen, wie sie den Zustand ihrer Wohnung/ihrer Wohngebäudes hinsichtlich der Kategorien Grundriss, Sanitäranlagen, Fenster und Elektroinstallation einschätzen.

Den größten Sanierungsbedarf demnach gibt es bei den Fenstern und den Sanitäranlagen. Hier hat noch jeweils ein Drittel keinen zeitgemäßen Standard.

#### 3.4.1 Grundriss

Grundriss	n = 191	
Ausreichend große Räume, keine Bodenversätze, keine unnötigen Flure	175	91 %
mehrere kleine Räume, steile Treppen, unterschiedliche Bodenhöhen (Stufen)	15	8 %
zu kleine Zimmer, geringe Raumhöhen, Bad oder Toilette außerhalb der Wohnung	1	1 %

### 3.4.2 Sanitäranlagen

<b>Sanitäranlagen</b>	<b>n = 189</b>	
neuwertiges, separates Bad, Badewanne bzw. Dusche und WC vorhanden	119	63 %
geringe Verschleißerscheinungen, Ausstattung älter als 20 Jahre	62	33 %
keine Badewanne oder Dusche vorhanden, erhebliche Mängel, kein separates Bad	8	4 %

### 3.4.3 Fenster

<b>Fenster</b>	<b>n = 193</b>	
Neuwertige Isolierglasfenster (nicht älter als 10 Jahre)	121	63 %
ältere Isolierglasfenster, Doppelfenster mit Einfachverglasung, geringe Mängel	65	34 %
Einfachscheibenverglasung, Fensteraustausch notwendig	7	3 %

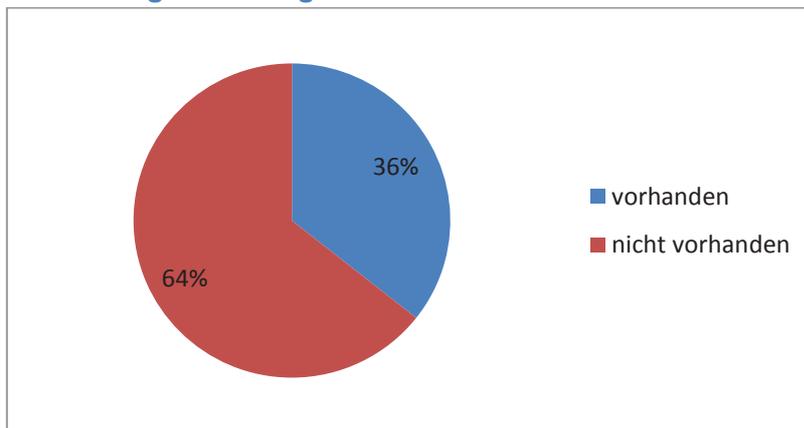
### 3.4.4 Elektroinstallation

<b>Elektroinstallation</b>	<b>n = 190</b>	
neuwertige Elektroinstallationen, Einzelsicherung, FI-Schutzschalter vorhanden	145	76 %
veraltete Leitungen unter Putz, keine Einzelsicherungen, wenig Steckdosen	44	23 %
Aufputzleitungen, offen liegender Zähler, veraltete Sicherungen	1	1 %

### 3.5 Energetischer Zustand

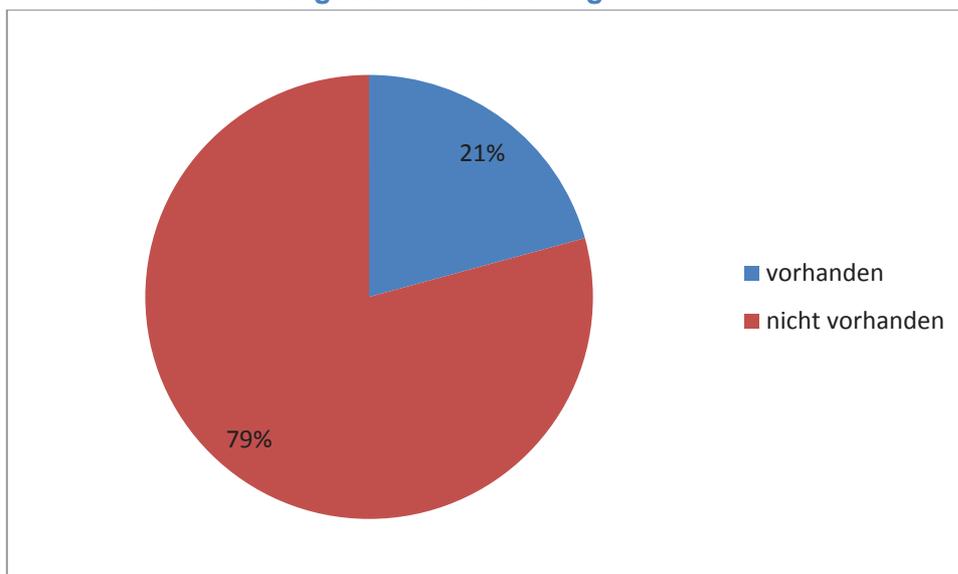
Zusätzlich, auch in Hinblick auf einen Förderantrag für das KfW432-Programm, wurden energetische Aspekte erhoben. In dieser Zusammenfassung steht jedoch die Bewertung der Sanierungswilligkeit und des Erneuerungsbedarfs grundsätzlich im Vordergrund. Energie- und gebäudetechnische Merkmale wurden zwar abgefragt, werden aber jetzt in dieser Auswertung nicht weiter dargestellt.

#### 3.5.1 Energieberatung



(n = 87)

#### 3.5.2 Absicht der energetischen Sanierung



(n = 82)

Die Mehrheit hat bislang noch keine Energieberatung in Anspruch genommen, noch hat sie die Absicht eine energetische Sanierung durchzuführen bzw. hat sie schon das Eigentum energetisch auf einen zeitgemäßen Zustand gebracht.

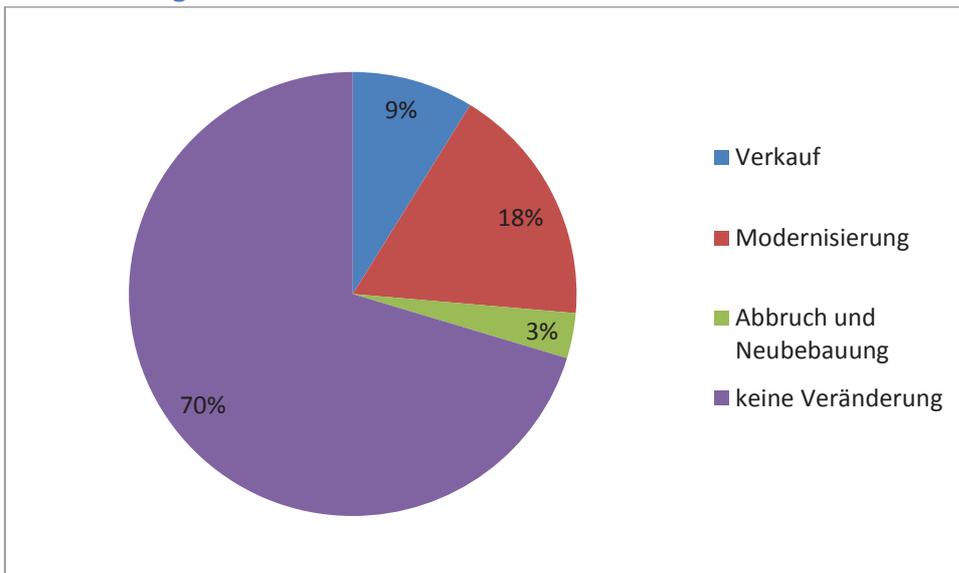
47 Eigentümer gaben zudem an, dass ihr Gebäude über einen Energieausweis verfügt.



(n = 24)

Diejenigen, die eine energetische Sanierung beabsichtigen, sehen Modernisierungsbedarf vor allem im Bereich der Heizung, gefolgt von Fenstern und Türen und Wärmedämmungsmaßnahmen.

### 3.6 Zukünftige Absichten



(n = 91)

Was haben die Eigentümer mit ihrem Eigentum vor? Zu dieser Frage hat fast jeder Eigentümer geantwortet. Über zwei Drittel sehen keinen Veränderungsbedarf. 30 % planen



eine Veränderung, darunter mehr als die Hälfte eine Modernisierung. 9 % wollen verkaufen und 3 % streben den Abbruch und anschließende Neubebauung an. Dies sieht zunächst nach einer weitgehenden Zufriedenheit mit den Zuständen aus, jedoch stecken dahinter viele Motive, wie z.B. fehlende finanzielle Möglichkeiten, ein Lebensabschnitt, indem man Veränderungen nicht angehen kann oder bevorstehende Generationswechsel. Zudem haben wir bereits Eigentümer, die bereits im überschneidenden, vorherigen Sanierungsgebiet „Die Soziale Stadt - Nordweststadt“ Sanierungsmaßnahmen durchgeführt haben. Oft gibt es während des Prozesses der laufenden Sanierung dann Nachahmereffekte, so dass vorherige Nicht-Interessenten oder Skeptiker plötzlich sehen, dass sich das Gebiet positiv verändert und auch sie davon profitieren möchten.

### 3.7 Bewertung Wohnumfeld

Hier konnten die Eigentümer die Schulnoten 1 – 5 für die folgenden Kategorien des Wohnumfeldes vergeben. Die Tabelle wird sortiert vom besten Durchschnittswert der Bewertung absteigend dargestellt.

Kategorie	Anzahl n	Mittelwert
Verkehrsanbindung	82	1,7
Nachbarschaft	80	2,5
Sicherheit tagsüber	81	2,6
Nahversorgung	78	2,6
kulturelles Angebot	76	2,8
Gastronomie	78	2,8
Park-/Grünflächen	82	2,8
soziale Treffpunkte	74	3,0
Spielflächenangebot	78	3,1
Sauberkeit	83	3,2
Verkehrsbelastung	81	3,2
Sicherheit nachts	82	3,5

Analog zum Ergebnis der gleichen Frage im Bewohner-Fragebogen wird die Verkehrsanbindung am besten bewertet. Die Sicherheit nachts liegt an letzter Stelle noch hinter der Verkehrsbelastung.

Es gibt Statistiken, die zeigen, dass Eigentümer und Mieter von Beeinträchtigungen im Wohnumfeld unterschiedlich betroffen sind. Oft sind Mieter stärker belastet durch bspw. Feuchtigkeitsschäden, Lärm und andere Umweltbelastungen sowie Kriminalität, Vandalismus und Gewalt (vgl. Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Wohnkosten und -verhältnisse). Hier in der Auswertung sind jedoch auch viele Eigentümer, die als Selbstnutzer auftreten. Sie sind somit den gleichen Einflüssen des Umfelds ausgesetzt wie die Mieter und bewerten somit ähnlich wie die Bewohner.



### 3.8 Freie Kommentare

Die Eigentümer konnten bei der Frage 21 ihres Fragebogens ihre Anregungen zum Quartier und zum gesamten Untersuchungsgebiet „Bahnhof – Schlachthof“ einbringen.

Folgende vier Themenfelder konnten hier identifiziert werden und folgende Aspekte darunter wurden kritisiert:

- **Verkehr:**  
Stellplatzsituation, Straßenraumgestaltung und –beschaffenheit, Verkehrsführung, Verkehrsdichte- und –emissionen, unangepasstes Verkehrsverhalten und dessen mangelnde Sanktionierung, Rad- und Fußwege, Bahnhof und Zentraler Omnibusbahnhof, Fußgängerüberführung im Bereich zwischen südwestlichem Bahnhofsausgang und Zentraler Omnibusbahnhof, Busfahrplan nur an Bedürfnissen der Schüler orientiert
- **Soziales:**  
Fehlende Treffpunkte, Ruhestörung durch diverse Gruppen, Drogen- und Suchtproblematik, Lärm durch Konzertbetrieb, zu wenig Polizeikontrollen, zu wenig Aufnahmekapazitäten für Obdachlose
- **Versorgung:**  
fehlender kleinflächiger Nahversorger
- **Umfeld / Ökologie:**  
Mangelnde Gestaltung und kein Zusammenhang von Grünflächen, mangelnde Biodiversität, Hochwasserschutz, Zustand der Fließgewässer und Ufergestaltung, Straßenreinigung und Vermüllung

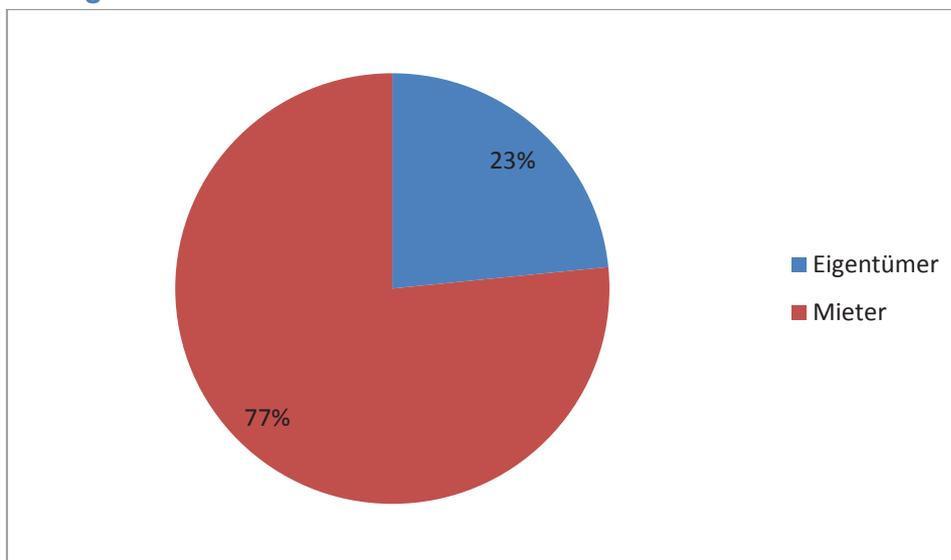
#### 4. Betriebe

Bei den Betrieben waren Information zur Struktur des Betriebs, also Branchenzugehörigkeit, Anzahl der Mitarbeiter und Dauer der Ansässigkeit von Interesse. Es wurde nach der Größe der Betriebsfläche, dem Zustand der Räumlichkeiten, die Anlieferungs- und Zugangssituation gefragt und um eine Einschätzung der Angemessenheit der Miete gebeten. Auch sehr wichtig sind Kenntnisse darüber, ob der Betrieb Veränderungsabsichten verfolgt und ob er seine Nachfolge geregelt hat.

Gewerbetreibende zählen mit zur Gruppe der Betroffenen im Rahmen einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme. Sie sind Indikator für eine funktionierende wirtschaftliche Dynamik im Untersuchungsgebiet und stellen an das räumliche Umfeld spezifische Ansprüche. Vor allem funktionale Missstände eines Gebiets sind für sie von besonderer Bedeutung, also ob das Gebiet beispielsweise als Einzelhandels- oder Bürostandort noch seiner Bedeutung gerecht werden kann. Aber natürlich auch substantielle Missstände, also der Zustand des Gebäudes und der Fläche an sich sind für sie essentiell, um wirtschaftlich agieren zu können.

Es fiel sowohl beim Versand als auch beim Rücklauf schon auf, dass die Betriebsstruktur im Untersuchungsgebiet von vielen Klein- und Kleinstbetrieben geprägt ist.

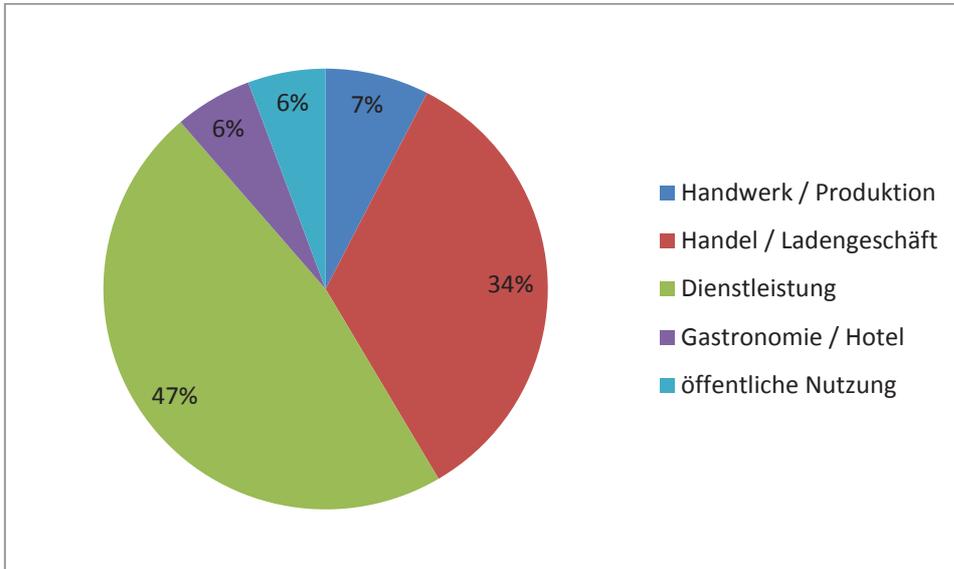
##### 4.1 Eigentümer oder Mieter der Betriebsfläche



(n = 47)

77 % der Gewerbetreibenden gaben an, ihre Fläche gemietet zu haben. Der hohe Mieterbesatz lässt auf viele Klein- und Kleinstbetriebe schließen.

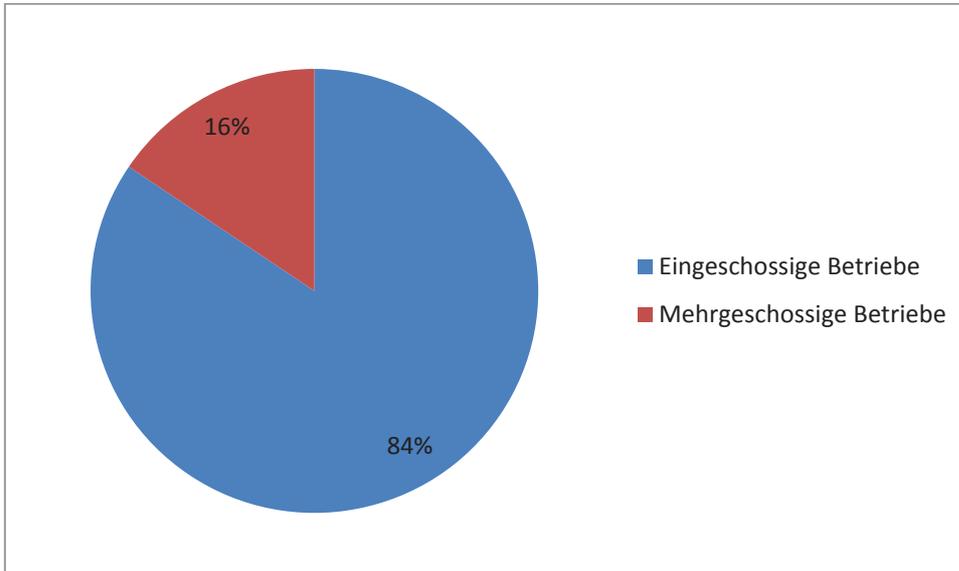
#### 4.2 Branchenstruktur



(n = 53)

Fast die Hälfte mit 47 % der Betriebe ordnen sich dem Bereich Dienstleistung zu. Darunter werden in Abgrenzung zu den anderen vorgegebenen Antwortmöglichkeiten vor allem klassische Bürodienstleistungen verstanden. Ein Drittel mit 34 % sind dem Einzelhandelssegment zuzuordnen. Für ein innerstädtisches Gebiet sind dies erwartbare Ergebnisse.

### 4.3 Geschossigkeit

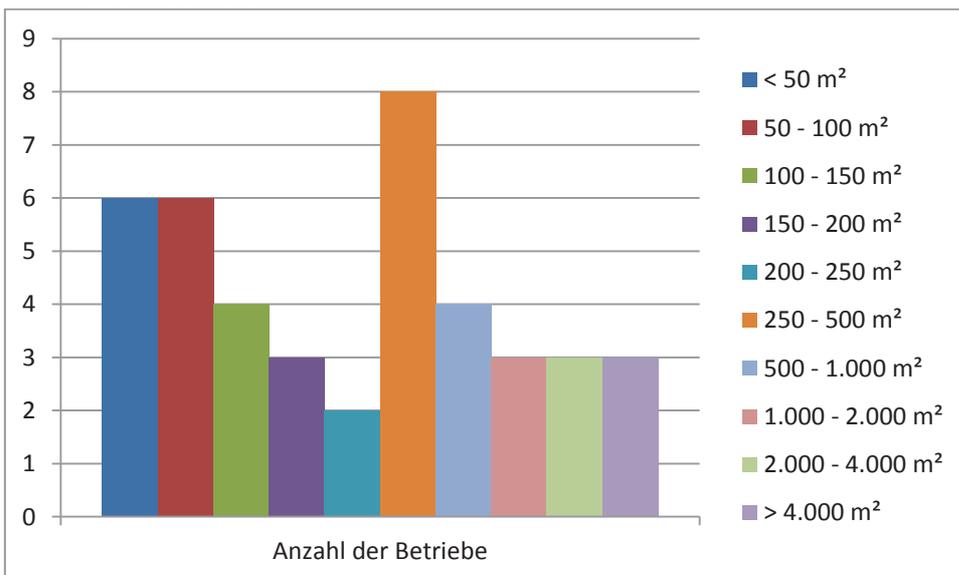


(n = 45)

84 % der Betriebe gaben an, sie belegen ein Geschoss. Diese sind somit naturgemäß eher den Klein- und Kleinstbetrieben zuzuordnen und sind ein weiterer Beleg für die kleinteilige Gewerbestruktur des Gebiets.

### 4.4 Betriebsgröße

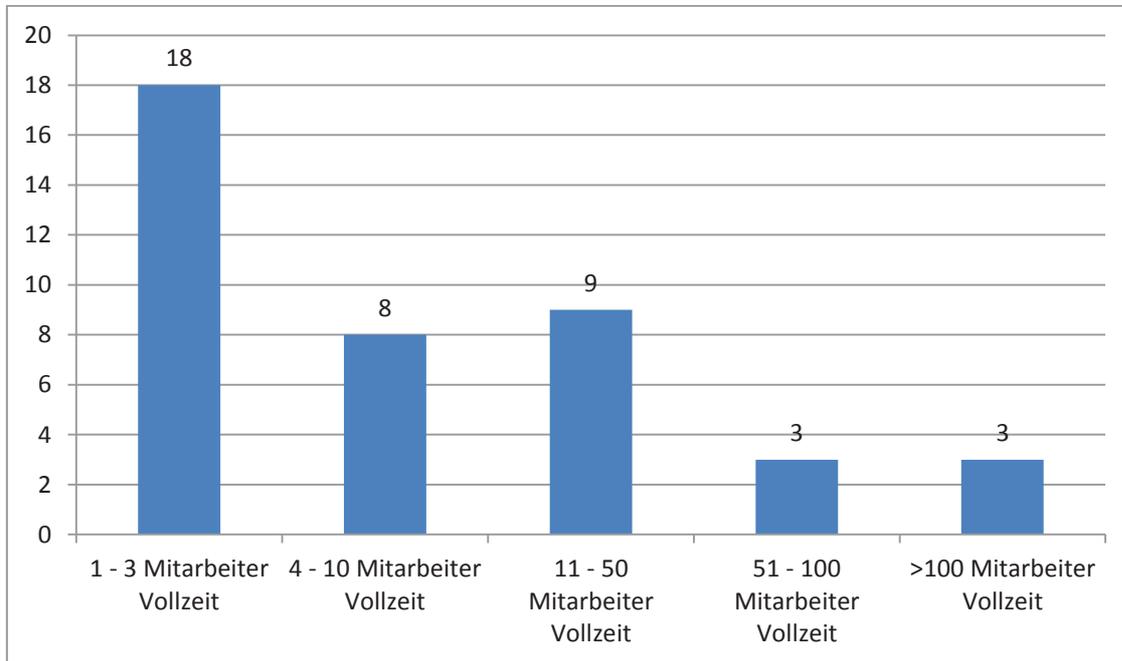
#### 4.4.1 Quadratmeter



(n = 42)

Aus den 42 Betrieben, die eine Angabe hierzu gemacht haben, ergibt sich ein Mittelwert von 1.618,09 m². Der Median liegt bereits bei 235 m², was wiederum strukturell eine relativ hohe Anzahl an weniger flächenintensiven Klein- und Kleinstbetrieben beweist.

#### 4.4.2 Anzahl der Mitarbeiter



(n = 41)

Von den 41 Betrieben, die diese Frage beantwortet haben, sind allein 18 Klein- bzw. Kleinstbetriebe. Das entspricht 44 %. Die Hälfte dieser 18 Betriebe hat nur einen Mitarbeiter in Vollzeit. Wiederum lässt sich hiermit belegen, dass in dem Gebiet viele Mikrobetriebe im Dienstleistungsbereich vorhanden sind.

#### 4.5 Dauer der Ansässigkeit

46 Betriebe haben diese Frage beantwortet. Durchschnittlich ist ein Betrieb im Gebiet 24,39 Jahre ansässig. Der am häufigsten genannte Wert war 5 Jahre. Die Standardabweichung beträgt 32,75 Jahre.

Der Durchschnittswert wird vor allem deswegen angehoben, weil es einzelne und größere Betriebe gibt, die schon länger im Gebiet ansässig sind. Der Großteil der Betriebe ist erst seit relativ kurzer Zeit ansässig.

#### 4.6 Zustand der Betriebsräume

Die Gewerbetreibenden konnten hier jeweils ohne Möglichkeit der Mehrfachnennung aus drei Vorgaben wählen, wie sie den Zustand ihrer Betriebsflächen hinsichtlich der Kategorien Grundriss, Sanitäranlagen, (Schau-)Fenster und Elektroinstallation einschätzen.

Vor allem bei den Schaufenstern und Fenstern besteht noch ein großer Modernisierungsbedarf. Fast die Hälfte der Betriebe verfügt über keinen ebenerdigen Zugang, bei 20 % wäre ein ebenerdiger Zugang noch machbar.

##### 4.6.1 Grundriss

<b>Grundriss</b>	<b>n = 46</b>	
Ausreichend große Räume, keine Bodenversätze, ausreichend Lagerfläche	38	83 %
Kleine oder enge Räume, geringen Raumhöhen, zu wenig Lagerfläche	7	15 %
Räume/Sanitäranlagen außerhalb des Betriebes, keine Lagerfläche	1	2 %

##### 4.6.2 Sanitäranlagen

<b>Sanitäranlagen</b>	<b>n = 43</b>	
Moderne Sanitäranlagen	34	79 %
Alte sanitäre Ausstattung	9	21 %
Keine eigenen Sanitäranlagen vorhanden	0	0 %

##### 4.6.3 (Schau-)Fenster

<b>(Schau-)Fenster</b>	<b>n = 44</b>	
Moderne Isolierglasfenster (nicht älter als 10 Jahre)	19	43 %
Fenster mit geringen Mängeln, alte Isolierglasfenster/Verbundfenster	25	57 %
Einfachscheibenverglasung, schadhafte Fenster	0	0 %

##### 4.6.4 Elektroinstallation

<b>Elektroinstallation</b>	<b>n = 45</b>	
Moderne Elektroinstallation mit Einzelsicherungen	36	77 %
Keine Einzelsicherungen oder wenig Steckdosen, alte Leitungen	9	19 %
Aufputzleitungen, schadhafte Leitungen	2	4 %

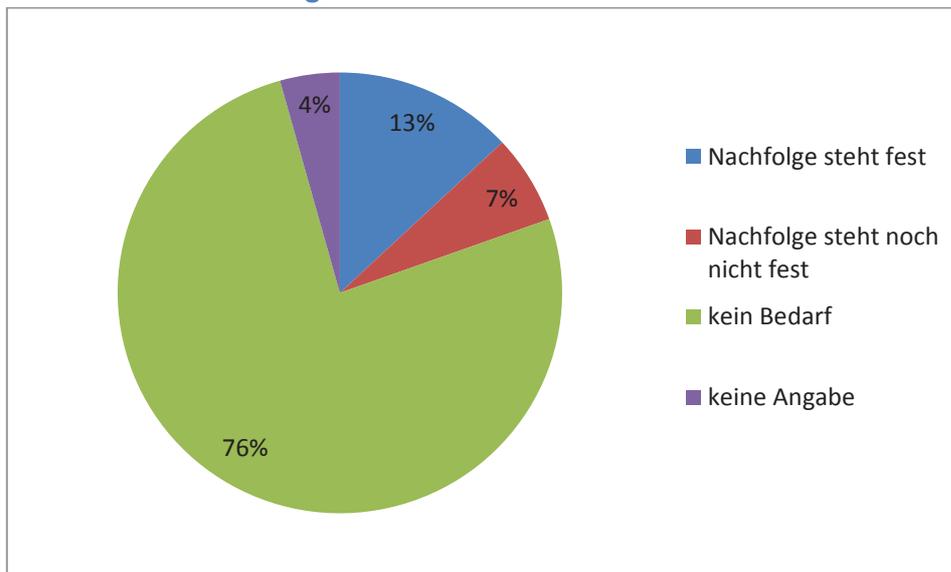
##### 4.6.5 Zugang

<b>Zugang</b>	<b>n = 43</b>	
Der Haupteingang ist ebenerdig erreichbar	23	51 %
Es sind Stufen vorhanden, aber ein stufenloser Zugang wäre machbar	9	20 %
Der Betrieb ist nur über eine Treppe zugänglich	13	29 %

#### 4.7 Entwicklung und Nachfolge

Die Nachfolge- und Entwicklungsabsichten der Betriebe geben direkt darüber Auskunft, wie sie wirtschaftlich dastehen. Insbesondere Verlagerungs- oder Erweiterungsabsichten haben Auswirkungen auf das Gebiet durch drohenden Leerstand, bauliche Veränderungsabsichten oder Konflikte mit Grundstücksnachbarn. Sie stellen grundsätzlich neue Ansprüche an den Standort im Untersuchungsgebiet.

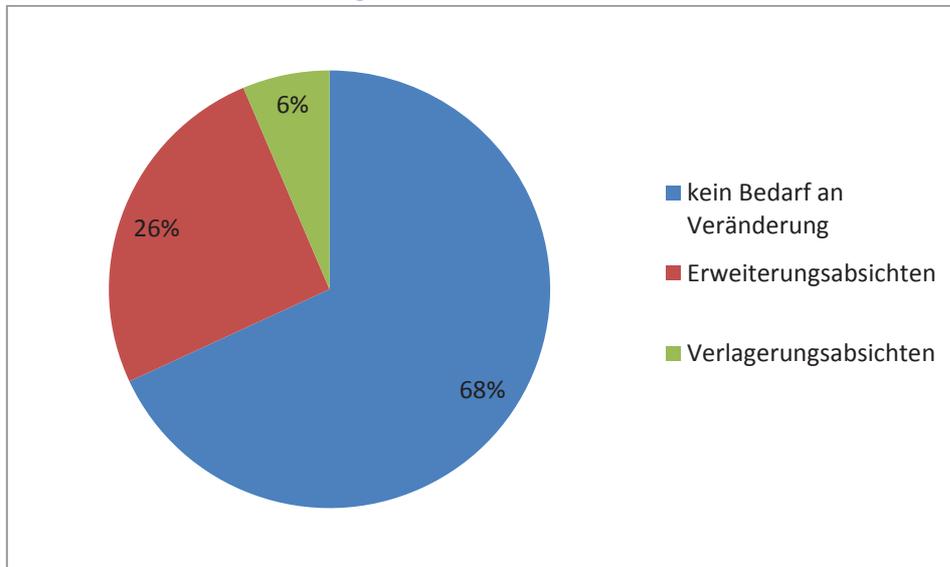
##### 4.7.1 Betriebsnachfolge



(n = 46)

76 % der Betriebe sehen keinen Bedarf in der Regelung der Nachfolge. Verbunden mit der kurzen Zeit der Ansässigkeit, die nicht gleich Lebensdauer des Betriebs sein muss, könnte man das Ergebnis dahingehend interpretieren, dass man sich noch gar nicht in der Situation befindet, über eine Nachfolge nachdenken zu müssen. Zudem ergibt sich bei größeren, nicht-inhabergeführten Betrieben nicht die Notwendigkeit, sich über einen Nachfolger Gedanken machen zu müssen.

#### 4.7.2 Betriebsentwicklung

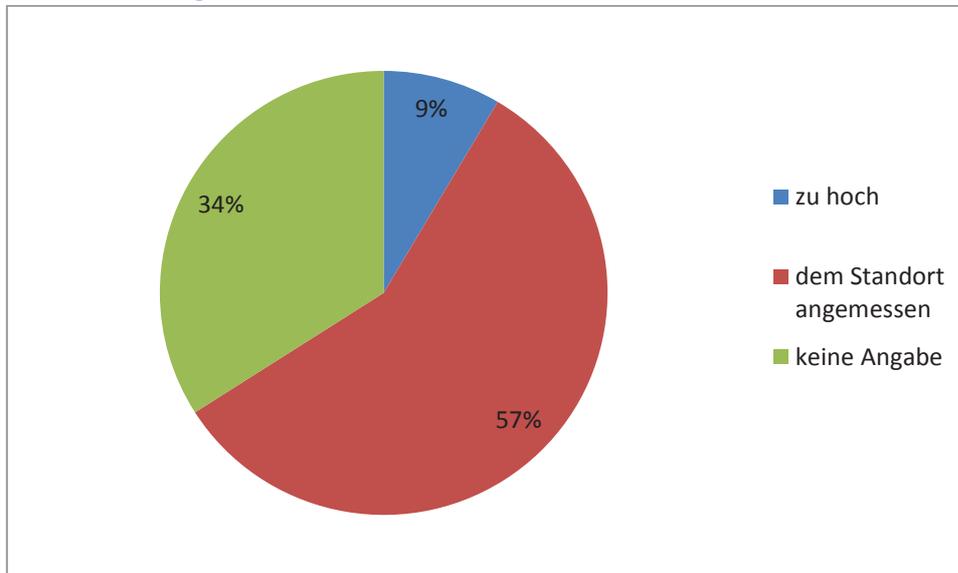


(n = 47)

Mehr als zwei Drittel der Betriebe sieht aktuell keinen Veränderungsbedarf. Immerhin ein Viertel hat die Absicht sich zu vergrößern, nur 6 % streben eine Verlagerung an.

Die vielen Klein- und Kleinstbetriebe sehen sich womöglich (noch) nicht in der erforderlichen Situation, sich verändern zu müssen. Immerhin ein Viertel der Betriebe strebt eine Erweiterung an, was bei den planerischen Zielen im Entwicklungs- und Neuordnungskonzept mit berücksichtigt werden sollte. 6 % möchten sich verlagern. Dort stellt sich die Frage, ob die Standortanforderungen noch mit dem Gebiet zu vereinbaren wären oder nicht.

#### 4.8 Bewertung der Miete



(n = 47)

57 % der antwortenden Betriebe halten sie für angemessen, mehr als ein Drittel möchte sie nicht kommentieren. 9 % halten sie für zu hoch. Ein geteiltes Bild, das aber dennoch dafür spricht, behutsam zu sanieren ohne größere Mietsteigerungen zu provozieren.

#### 4.9 Bewertung des Umfelds

Die Gewerbetreibenden konnten ihr Umfeld in zwei Kategorien mit den Schulnoten 1 – 5 bewerten.

Kategorie	Anzahl n	Mittelwert
Parkmöglichkeiten	45	3,2
Erscheinungsbild	42	3,3

#### 4.10 Anlieferungssituation

Anlieferung	n = 47	
Extra Anlieferungszone, z.B. eigene Einfahrt	20	43 %
Extra Stellplatz an der Straße vor Betrieb	5	11 %
Unzureichend, z.B. in zweiter Reihe	12	25 %
Nicht relevant für Betrieb	10	21 %

Mehr als die Hälfte ist entweder mit einer extra Anlieferungszone oder einem extra Stellplatz versorgt. Ein Viertel sieht Verbesserungsbedarf, 21 % sehen keine Relevanz für ihren Betrieb.

#### 4.11 Freie Kommentare

Die Betriebe konnten mit den Fragen 14 und 15 ihres Fragebogens einmal positive und einmal konstruktiv-kritische Anregungen zum Quartier und zum gesamten Untersuchungsgebiet „Bahnhof – Schlachthof“ einbringen.

##### 4.11.1 Positive Bewertungen

Als positiv wurden folgende Aspekte genannt:

- Nähe zum Bahnhof
- Nähe zur Innenstadt
- Gute Erreichbarkeit
- Günstige Verkehrsanbindung
- Nahversorgung und Einkaufsmöglichkeiten (Fußgängerzone, Wochenmarkt)
- Franz-Volk-Park
- Vizensiusgarten
- Vorhandene Parkplätze

##### 4.11.2 Anregungen, Hinweise und Verbesserungsvorschläge

Ähnlich wie bei den Eigentümern konnten wiederum die gleichen Themenfelder identifiziert werden. Kritik wurde vorgebracht zu folgenden Punkten:

- **Verkehr:**  
zu wenig Stellplätze und Parkleitsystem, Rad- und Fußwege, Bahnhof und Zentraler Omnibusbahnhof, Fußgängerüberführung im Bereich zwischen süd-westlichem Bahnhofsausgang und Zentraler Omnibusbahnhof, Verkehrsführung
- **Soziales:**  
Spannungen mit Drogensüchtigen, Dealern und Obdachlosen, Lärm durch Konzertbetrieb, zu wenig Polizeikontrollen
- **Versorgung:**  
zu wenig Gastronomie, Alkoholverkauf in Geschäften



Stadt  
Offenburg

- **Umfeld / Ökologie:**  
zu wenig Straßen- und Gehwegreinigung, Vermüllung, zu wenig Pflege von Bäumen,  
Straßenbeleuchtung, kaum Lärmschutz

## 5. Fazit

Mit der schriftlichen Befragung von Bewohnern, Eigentümern und Betrieben konnten im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchung „Bahnhof – Schlachthof“ der Stadt Offenburg mit einem sinnvoll verwertbaren Rücklauf von 20 % wesentliche Erkenntnisse herausgearbeitet werden. Sowohl die vorliegenden Strukturen im Gebiet wurden analysiert und identifiziert, als auch das Bewusstsein der Existenz städtebaulicher Missstände bei den Befragten durch deren Freitext-Aussagen erkennbar. Die zentrale Frage, ob sich die Bewohner, Eigentümer und Betriebe eine Veränderung in ihrem Gebiet bezüglich der städtebaulichen und sozialen Verhältnisse wünschen, wurde von einem Großteil der Befragten positiv beantwortet.

Die schriftliche Befragung öffnete für viele Betroffene das erste Mal das Tor zur Beteiligung am Prozess der Vorbereitenden Untersuchung und der Bewerbung der Stadt um die Aufnahme in ein städtebauliches Förderprogramm. Somit hat die Befragung als Methode zur Aktivierung der Bevölkerung funktioniert. Das Interesse an den Ergebnissen der Befragung spiegelte sich auch am Besuch des Markttag am 14. April 2018 wieder.

Was sind die zentralen Erkenntnisse aus der Befragung?

- zentrales, innerstädtisches Gebiet mit hohem Anteil an Geschosswohnungen, Mietern und kleineren Stadtwohnungen
- Ein Transitraum, der vielen jungen Erwachsenen, die sich in der Ausbildungsphase oder den ersten Jahren ihres Berufslebens befinden, Wohnraum bietet. Zentrale Lage mit Nähe zu Ausbildungs- und Arbeitsstätten sowie zum Bahnhof und Zentralen Omnibusbahnhof.
- Wohnungen mit Standardausstattung, die Hälfte der Befragten wünscht sich eine Sanierung, v. a. der Gebäudehülle.
- Der Anteil der Bewohner, die über ein eigenes Auto verfügen, ist sehr hoch.
- Das Thema Barrierefreiheit bietet vor allem bei den Bädern in den Wohnungen noch hohes Modernisierungspotenzial.
- Die Zufriedenheit mit der eigenen Wohnung ist bei den Bewohnern höher ausgeprägt als die mit dem Wohnumfeld.
- viel Kritik und Anregungen zu folgenden Themen: Bahnhof, Schlachthof, Grünflächen, soziales Miteinander, Verkehr und Sicherheit aus der Bewohnerschaft
- Hoher Anteil der Eigentümer ohne Angabe dazu, wann das letzte Mal ein Umbau/eine Sanierung durchgeführt wurde, vermutlich höherer Sanierungsbedarf im Gebiet und abwartende Haltung.
- Ausdrückliche Sanierungswilligkeit bei den Eigentümern liegt bei rd. 20 %. Zusammenhang zu vorherigem Sanierungsgebiet Nordweststadt muss beachtet werden.
- Auch bei energetischer Sanierung bei den Eigentümern noch Zurückhaltung zu spüren.
- Fenster, Sanitäranlagen und die Barrierefreiheit sind bei Wohngebäuden und gewerblich genutzten Gebäuden am meisten modernisierungsbedürftig
- Betriebsstruktur: viele Klein- und Kleinstbetriebe im Dienstleistungsbereich, ein Drittel hegt Vergrößerungs- oder Verlagerungsabsichten



- Betriebe sehen Probleme vor allem hinsichtlich Parkdruck, Verkehrsführung und Konflikten mit Treffpunkten von Suchtkranken

Aus diesen Erkenntnissen lässt sich in Verbindung mit den Ergebnissen aus den anderen Beteiligungsformaten der Vorbereitenden Untersuchung, wie den Expertenworkshops, den Schlüsselpersonengesprächen, dem Markttag und den Informationsveranstaltungen ein deutlicher Handlungsbedarf ablesen, der einen Antrag auf Städtebaufördermittel legitimiert. Komplettiert wurde das Resultat durch die Begehungen vor Ort, durch Analysen aus der Sekundärstatistik und durch die Austauschrunden mit der Stadtverwaltung auf allen Ebenen.

Welches Bild gibt die Befragung insgesamt vom Untersuchungsgebiet ab? Das Gebiet ist lebhaft, die Bürger sind engagiert und bringen sich verhältnismäßig stark ein. Das Gebiet bietet eine recht stabile Ausgangslage und weist zugleich hohes städtebauliches Verbesserungspotential auf. Im Gebiet herrscht ein hohes Maß an sozialen Spannungen vor. Spannungen, die im Rahmen der städtebaulichen Sanierung berücksichtigt werden sollten und deren deutliche Verringerung klar zum Sanierungsziel werden sollte. Das Gebiet braucht neue Ideen: Wie kann der Bahnhof weiterentwickelt werden? Wie kann eine maßgebliche Entlastung vom Durchgangsverkehr erzielt werden? Wie lässt sich das geplante Zentrum für Kultur- und sinnvoll mit der weiteren Entwicklung des Schlachthofareals verzahnen? Wie kann ein möglichst gut funktionierendes soziales Miteinander im Gebiet befördert werden? Auch sind Verbesserungen bei den Grünflächen, auch und insbesondere bei der Gestaltung des Mühlbachs, gefragt.

Das Gebiet weist insgesamt eine für eine Mittelstadt im Rahmen des Erwartbaren liegende, komplexe Gemengelage von Konfliktfeldern und Missständen auf – zugleich verfügt es über eine grundsätzliche engagierte Bürgerschaft, die zum zentralen Mitgestalter und Träger der Sanierung werden kann. Das Gebiet verfügt – gemäß der zentralen Ergebnisse der Befragung – klar über das Potenzial, die vor Jahrzehnten begonnene Erfahrung und Erfolgsgeschichte der Stadterneuerung in Offenburg sinnvoll fortzusetzen.



## **6. Anlage Fragebögen**



**Bewohnerbogen**

Bitte pro Haushalt nur einen Fragebogen ausfüllen.

**Bitte beantworten Sie die folgenden Fragen.**

Nach § 138 Abs. 2 BauGB werden alle personenbezogenen Daten streng vertraulich behandelt. Die Auswertung der Daten erfolgt anonym, Rückschlüsse auf Personen und Grundstücke können **nicht** getroffen werden.

Bei Fragen wenden Sie sich an: die STEG Stadtentwicklung GmbH, Datenschutzbeauftragter, Tel. 0711/21068-0

**Straße + Hausnummer:**

**1. Gebäude**

- |   |  |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Einfamilienhaus  | <input type="checkbox"/> Reihenhaus      |
| <input type="checkbox"/> Mehrfamilienhaus | <input type="checkbox"/> sonstiges _____ |

**2. Sie wohnen als**

- |                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> Eigentümer | <input type="checkbox"/> Wohnrecht       |
| <input type="checkbox"/> Mieter     | <input type="checkbox"/> sonstiges _____ |

**3. Lage der Wohnung (Frage entfällt bei Eigenheim)**

- |   |   |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Kellergeschoss     | <input type="checkbox"/> 3.-4. Obergeschoss |
| <input type="checkbox"/> Erdgeschoss        | <input type="checkbox"/> 5.-6. Obergeschoss |
| <input type="checkbox"/> 1.-2. Obergeschoss | <input type="checkbox"/> Dachgeschoss       |

**4. Größe der Wohnung / des Eigenheims**

Zimmeranzahl  Wohnfläche  m<sup>2</sup>

**5. Seit wann leben Sie in der Wohnung / im Eigenheim?**

Jahre

**6. Gesamtzahl der Bewohner (Wohneinheit)**

Wie viele sind im Alter

- |   |  |  |
|---|--|--|
| <input type="text"/> unter 3 Jahre        | <input type="text"/> 10 bis unter 18 Jahre | <input type="text"/> 65 bis unter 75 Jahre |
| <input type="text"/> 3 bis unter 6 Jahre  | <input type="text"/> 18 bis unter 45 Jahre | <input type="text"/> 75 bis unter 85 Jahre |
| <input type="text"/> 6 bis unter 10 Jahre | <input type="text"/> 45 bis unter 65 Jahre | <input type="text"/> 85 Jahre und älter    |

**7. Beschäftigung der Bewohner**

Wie viele sind

- |                                   |   |  |
|-----------------------------------|---|--|
| <input type="text"/> Berufstätige | <input type="text"/> Rentner/Pensionär                  | <input type="text"/> Hausfrauen/-männer      |
| <input type="text"/> Selbständige | <input type="text"/> Arbeitssuchende/<br>Weiterbildende | <input type="text"/> Auszubildende / Schüler |
|                                   |   | <input type="text"/> keine Angabe            |

**8. Bildungshintergrund der Bewohner (Höchste Bildungsabschlüsse)**

Wie viele haben folgende Qualifikationen?

- |  |  |   |
|--|--|---|
| <input type="text"/> ohne Schulabschluss | <input type="text"/> (Fach-)Hochschulreife | <input type="text"/> Hochschulabschluss |
| <input type="text"/> Hauptschulabschluss | <input type="text"/> Ausbildung            | <input type="text"/> Promotion          |
| <input type="text"/> Realschulabschluss  | <input type="text"/> Meister               | <input type="text"/> keine Angabe       |

**9. Ausstattung der Wohnung / des Eigenheims**

- Standard
- über Standard (z.B. barrierefrei, Smarthome, Luxus): \_\_\_\_\_
- unter Standard (z.B. ohne Bad, Küche): \_\_\_\_\_

**Bitte wenden!**



**Bewohnerbogen**

10a. Wie viele Autos gehören zu Ihrer Wohneinheit?

Anzahl

10b. Und wie viele private Stellplätze?

Anzahl

11. Besteht aus Ihrer Sicht Erneuerungsbedarf bei der Wohnung / dem Eigenheim? (Mehrfachnennung möglich)

<input type="checkbox"/> Gebäudehülle	<input type="checkbox"/> WC / Bad
<input type="checkbox"/> Wohnräume	<input type="checkbox"/> Barrierefreiheit

12. Ist Ihre Wohnung / Ihr Eigenheim barrierefrei? (Mehrfachnennung möglich)

<input type="checkbox"/> Aufzug vorhanden	<input type="checkbox"/> barrierefreies Bad (bodengleiche Dusche, Zimmergröße > 6m <sup>2</sup> )
<input type="checkbox"/> Zugang ohne Treppen	<input type="checkbox"/> Türen sind angepasst (mind. 80cm breit)
<input type="checkbox"/> Räume auf einer Etage	<input type="checkbox"/> Keine Schwellen, Stufen in den Räumen

13. Bitte bewerten Sie Ihr Wohnumfeld nach folgenden Kategorien:

(Bitte tragen Sie bei jeder Kategorie eine Schulnote ein)

<input type="text"/>	Nachbarschaft	<input type="text"/>	kulturelles Angebot
<input type="text"/>	soziale Treffpunkte	<input type="text"/>	Sicherheit tagsüber
<input type="text"/>	Park-/Grünflächennähe	<input type="text"/>	Sicherheit nachts
<input type="text"/>	Spielflächenangebot	<input type="text"/>	Sauberkeit
<input type="text"/>	Nahversorgung	<input type="text"/>	Verkehrsanbindung
<input type="text"/>	Gastronomie	<input type="text"/>	Verkehrsbelastung

1 = sehr gut
2 = gut
3 = befriedigend
4 = ausreichend
5 = mangelhaft

14a. Wie zufrieden sind Sie mit Ihrer Wohnung / Ihrem Eigenheim?

(1 = sehr zufrieden, 2 = zufrieden, 3 = neutral, 4 = unzufrieden, 5 = sehr unzufrieden)

Note

14b. Wie zufrieden sind Sie mit Ihrem Wohnumfeld?

(1 = sehr zufrieden, 2 = zufrieden, 3 = neutral, 4 = unzufrieden, 5 = sehr unzufrieden)

Note

15. Haben Sie vor Ihre Wohnsituation zu verändern?

<input type="checkbox"/> Verbesserung durch Sanierung gewünscht	<input type="checkbox"/> Veränderung ist nicht notwendig (neuester Stand)
<input type="checkbox"/> Veränderung ist nicht gewünscht	<input type="checkbox"/> Umzug ist angestrebt

16. Was gefällt Ihnen an Ihrem Wohnquartier besonders gut?

17. Hier ist Platz für Ihre weiteren Anregungen, Hinweise und Verbesserungsvorschläge für das Untersuchungsgebiet „Bahnhof - Schlachthof“.

→ Bei Bedarf bitte zusätzliches Blatt hinzufügen.



**Eigentümerbogen**

Bitte beantworten Sie die folgenden Fragen.

Nach § 138 Abs. 2 BauGB werden alle personenbezogenen Daten streng vertraulich behandelt. Die Auswertung der Daten erfolgt anonym, Rückschlüsse auf Personen und Grundstücke können **nicht** getroffen werden.

Bei Fragen wenden Sie sich an: die STEG Stadtentwicklung GmbH, Datenschutzbeauftragter, Tel. 0711/21068-0

Name:

Straße + Hausnummer:

1. Gebäudealter                      Baujahr:

Jahr des letzten Umbaus:

2. Wie wird das Gebäude genutzt?

- Wohngebäude
- Wohn- und Geschäftsgebäude
- Wohngebäude mit angebautem Nebengebäude
- Betriebs-/ Geschäftsgebäude
- Nur Nebengebäude (Scheune, Garage)
- Sonstiges (bspw. unbebaut)

3. Anzahl der Gebäude auf dem Grundstück:

*(Bei mehreren Gebäuden ggf. jeweils einen weiteren Fragebogen anfordern.)*

4. Wie viele Wohnungen/Wohneinheiten (WE) befinden sich im Gebäude?

*Besitzt das Gebäude mehr als vier Wohneinheiten, können Sie gerne einen weiteren Fragebogen anfordern.*

5. Wer wohnt in der jeweiligen Wohnung/ Wohneinheit?

Eigentümer
Mieter
Person(en) mit Wohnrecht
niemand/ leerstehend

WE 1	WE 2	WE 3	WE 4
<i>Bitte ankreuzen</i>			
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

6. Wie viele Personen leben in der jeweiligen Wohneinheit?

Anzahl Erwachsene
Anzahl Kinder

<i>Bitte tragen Sie die jeweilige Anzahl ein</i>			
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

7. Wie lange wohnen die Personen bereits in der Wohneinheit?

<i>Angabe in Jahren</i>			
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

8. Wie groß ist die Wohnung / Wohneinheit?

<i>In m<sup>2</sup> (Angabe mit Küche, Bad, Flur, Abstellräumen)</i>			
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

9. Wie viele Zimmer hat die Wohnung / Wohneinheit?

<i>Angabe ohne Küche, Bad, Flur, Abstellräume</i>			
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>



**Eigentümergebogen**

Bitte beantworten Sie die folgenden Fragen.

**10. Bitte bewerten Sie den Zustand der Wohneinheiten.**

Kreuzen Sie bitte die am ehesten zutreffende Kategorie an.

Es müssen nicht alle einzelnen Punkte zutreffen.

**10.1 Wie beurteilen Sie den Grundriss der jeweiligen Wohneinheit?**

ausreichend große Zimmer / keine Bodenversätze / keine unnötigen Flure

mehrere kleine Räume / steile Treppen / unterschiedliche Bodenhöhen (Stufen)

zu kleine Zimmer / geringe Raumhöhen / Bad oder Toilette außerhalb der Wohnung

**10.2 Wie beurteilen Sie die Sanitäreinrichtungen (Bad / WC)?**

neuwertiges, separates Bad, Badewanne bzw. Dusche und WC vorhanden

geringe Verschleißerscheinungen / Ausstattung älter als 20 Jahre

keine Badewanne oder Dusche vorhanden / erhebliche Mängel / kein separates Bad

**10.3 Wie beurteilen Sie die Fenster?**

neuwertige Isolierglasfenster (nicht älter als 10 Jahre)

ältere Isolierglasfenster / Doppelfenster mit Einfachverglasung / geringe Mängel

Einfachscheibenverglasung / Fensteraustausch notwendig

**10.4 Wie beurteilen Sie die Elektroinstallationen?**

neuwertige Elektroinstallationen / Einzelsicherung / FI-Schutzschalter vorhanden

veraltete Leitungen unter Putz / keine Einzelsicherungen / wenig Steckdosen

sichtbar auf Putz verlaufende Leitungen / offen liegender Zähler / veraltete Sicherungen

	Wohneinheit 1	Wohneinheit 2	Wohneinheit 3	Wohneinheit 4
ausreichend große Zimmer / keine Bodenversätze / keine unnötigen Flure	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
mehrere kleine Räume / steile Treppen / unterschiedliche Bodenhöhen (Stufen)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
zu kleine Zimmer / geringe Raumhöhen / Bad oder Toilette außerhalb der Wohnung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>10.2 Wie beurteilen Sie die Sanitäreinrichtungen (Bad / WC)?</b>				
neuwertiges, separates Bad, Badewanne bzw. Dusche und WC vorhanden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
geringe Verschleißerscheinungen / Ausstattung älter als 20 Jahre	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
keine Badewanne oder Dusche vorhanden / erhebliche Mängel / kein separates Bad	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>10.3 Wie beurteilen Sie die Fenster?</b>				
neuwertige Isolierglasfenster (nicht älter als 10 Jahre)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ältere Isolierglasfenster / Doppelfenster mit Einfachverglasung / geringe Mängel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Einfachscheibenverglasung / Fensteraustausch notwendig	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>10.4 Wie beurteilen Sie die Elektroinstallationen?</b>				
neuwertige Elektroinstallationen / Einzelsicherung / FI-Schutzschalter vorhanden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
veraltete Leitungen unter Putz / keine Einzelsicherungen / wenig Steckdosen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
sichtbar auf Putz verlaufende Leitungen / offen liegender Zähler / veraltete Sicherungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**11. Welche Maßnahmen zum Wärmeschutz wurden bereits ausgeführt?**

Dämmung Dach oder oberste Geschossdecke	<input type="checkbox"/> komplett	<input type="checkbox"/> teilweise	im Jahr	
Dämmung Kellerdecke oder Bodenplatte	<input type="checkbox"/> komplett	<input type="checkbox"/> teilweise	im Jahr	
Austausch Fenster	<input type="checkbox"/> komplett	<input type="checkbox"/> teilweise	im Jahr	

**12. Nutzen Sie bereits regenerative Energien zur Strom- bzw. Wärmeenergiegewinnung?**

(Mehrfachantworten sind möglich)

- ja, Photovoltaikanlage  m<sup>2</sup> Fläche und  Nennleistung in kWp
- ja, Solarthermieanlage  m<sup>2</sup> Fläche
- ja, Wärmepumpe
- ja, und zwar: \_\_\_\_\_

**13. Welche Art der Heizung wird in Ihrem Gebäude eingesetzt? (Mehrfachnennungen möglich)**

- Zentralheizung (Kesseltyp  Konstanttemperatur  Niedertemperatur  Brennwertkessel)
- Etagenheizung (Art  Einzelöfen  Elektroheizung  Elektrospeicherheizung)
- Wärmepumpe
- Thermische Solaranlage



**Eigentümergebogen**

Bitte beantworten Sie die folgenden Fragen.

**14. Wann wurde der Heizkessel eingebaut?**

(falls nicht bekannt, bitte schätzen)

**15. Wie erfolgt die Warmwasserbereitung in Ihrem Gebäude? (Mehrfachnennungen möglich)**

- zentral (über die Heizung)  andere
- dezentral (Elektroboiler, Durchlauferhitzer etc.)

**16. Haben Sie schon einmal eine Gebäude-Energieberatung in Anspruch genommen?**

- ja  nein

**17. Ist ein Energieausweis für Ihr Gebäude vorhanden?**

ja Energiebedarfswert:  Gebäude-Istwert H<sub>T</sub>:   
 Energieverbrauchs-kennwert:  (Warmwasser enthalten  ja  nein)

**18. Beabsichtigen Sie in den nächsten Jahren eine energetische Gebäudesanierung?**

(Bspw. Wärmedämmung von Fassade und/oder Dach, neue Fenster, neue Heizung etc.)

- ja Wenn ja, welche Maßnahmen?
- nein

**19. Welche Absichten haben Sie mit Ihrem Grundstück/ Gebäude/ Wohnung in den nächsten Jahren ?**

- Verkauf
- Modernisierung und Umbau
- Abbruch und Neubebauung
- Keine Veränderung
- Sonstiges, und zwar: \_\_\_\_\_

**20. Bitte bewerten Sie Ihr Wohnumfeld nach folgenden Kategorien:**

(Bitte tragen Sie bei jeder Kategorie eine Schulnote ein)

- |                      |                       |                      |                     |
|----------------------|-----------------------|----------------------|---------------------|
| <input type="text"/> | Nachbarschaft         | <input type="text"/> | kulturelles Angebot |
| <input type="text"/> | soziale Treffpunkte   | <input type="text"/> | Sicherheit tagsüber |
| <input type="text"/> | Park-/Grünflächennähe | <input type="text"/> | Sicherheit nachts   |
| <input type="text"/> | Spielflächenangebot   | <input type="text"/> | Sauberkeit          |
| <input type="text"/> | Nahversorgung         | <input type="text"/> | Verkehrsanbindung   |
| <input type="text"/> | Gastronomie           | <input type="text"/> | Verkehrsbelastung   |

1 = sehr gut  
 2 = gut  
 3 = befriedigend  
 4 = ausreichend  
 5 = mangelhaft



Stadt  
Offenburg

**Stadt Offenburg**  
Vorbereitende Untersuchungen „Bahnhof - Schlachthof“

die **STEG**

## Eigentümergebiet

Bitte beantworten Sie die folgenden Fragen.

21. Hier ist Platz für Ihre weiteren Anregungen, Hinweise und Verbesserungsvorschläge für das Untersuchungsgebiet „Bahnhof - Schlachthof“.

*Vielen Dank für Ihre Mitwirkung!*

**Betriebsbogen**

Ist nur auszufüllen, sofern ein Betrieb im Objekt vorhanden ist.

**Bitte beantworten Sie die folgenden Fragen.**

Nach § 138 Abs. 2 BauGB werden alle personenbezogenen Daten streng vertraulich behandelt. Die Auswertung der Daten erfolgt anonym, Rückschlüsse auf Personen und Grundstücke können **nicht** getroffen werden.

Bei Fragen wenden Sie sich an: die STEG Stadtentwicklung GmbH, Datenschutzbeauftragter, Tel. 0711/21068-0

Name des Betriebes:

Straße + Hausnummer:

Name des Befragten

ggf. Firmenstempel

**1. Sie sind**

Eigentümer

Mieter der/s Betriebsfläche/-grundstücks

**2. Art des Betriebes**

Handwerk / Produktion

Gastronomie / Hotel

Handel / Ladengeschäft

Öffentliche Nutzung

Dienstleistung

**3. In welchem Geschoss des Gebäudes befindet sich der Betrieb?**

Erdgeschoss

Ober-, Dachgeschoss

Untergeschoss

Gesamtgebäude

**4. Wie groß ist die nutzbare Betriebsfläche?**

m<sup>2</sup>

**5. Wie viele Personen arbeiten im Betrieb?**

Vollzeit (einschl. Inhaber)

Teilzeit

**6. Wie lang ist der Betrieb bereits an diesem Standort ansässig?**

Jahre

**7. Bitte bewerten Sie den Zustand der Betriebs-/Geschäftsräume:**

(Zutreffendste Antwort ankreuzen)

**7.1 Grundriss**

Ausreichend große Räume, keine Bodenversätze, ausreichend Lagerfläche

Kleine oder enge Räume, geringen Raumhöhen, zu wenig Lagerfläche

Räume/Sanitäreanlagen außerhalb des Betriebes, keine Lagerfläche

**7.2 Sanitäreanlagen**

Moderne Sanitäreanlagen

Alte sanitäre Ausstattung

Keine eigenen Sanitäreanlagen vorhanden

**7.3 (Schau-)Fenster**

Moderne Isolierglasfenster (nicht älter als 10 Jahre)

Fenster mit geringen Mängeln, alte Isolierglasfenster/Verbundfenster

Einfachscheibenverglasung, schadhafte Fenster

**7.4 Elektroinstallation**

Moderne Elektroinstallation mit Einzelsicherungen

Keine Einzelsicherungen oder wenig Steckdosen, alte Leitungen

Aufputzleitungen, schadhafte Leitungen

**8. Bitte beschreiben Sie den Zugang zu Ihrem Betrieb:**

Der Haupteingang ist ebenerdig erreichbar

Es sind Stufen vorhanden, aber ein stufenloser Zugang wäre machbar

Der Betrieb ist nur über eine Treppe zugänglich

**Bitte wenden!**



**Betriebsbogen**

9. Wie gestaltet sich die Betriebsnachfolge?

- Der Nachfolger steht bereits fest.
- Es ist nicht klar, wer den Betrieb übernimmt.
- Zurzeit besteht kein Bedarf.

10. Wie sieht die Betriebsentwicklung aus?

- Kein Bedarf an Veränderung
- Erweiterungsabsichten
- Verlagerungsabsichten
- Verkleinerungsabsichten
- Betriebsaufgabe geplant

11. Die Miete an dem Standort ist...

- zu hoch
- dem Standort angemessen
- keine Angabe

12. Bitte bewerten Sie das Umfeld nach folgenden Kriterien:

*(Bitte tragen Sie bei jeder Kategorie eine Schulnote ein, wobei „1“ für sehr gut und „5“ für mangelhaft steht)*

- Parkmöglichkeiten
- Erscheinungsbild des Umfeldes

13. Wie funktioniert die Anlieferung für den Betrieb?

- Extra Anlieferungszone, z.B. eigene Einfahrt
- Extra Stellplatz an der Straße vor Betrieb
- Unzureichend, z.B. in zweiter Reihe
- Nicht relevant für Betrieb

14. Was gefällt Ihnen an Ihrem Umfeld besonders gut? (öffentliche/soziale Einrichtungen, Grünanlagen, Kulturangebot etc.)

15. Hier ist Platz für Ihre weiteren Anregungen, Hinweise und Verbesserungsvorschläge für das Untersuchungsgebiet „Bahnhof - Schlachthof“.

→ Bei Bedarf bitte zusätzliches Blatt hinzufügen.