

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	60.219	2018	60.843
------	--------	------	--------

K8 Gewerbeflächenentwicklung

	a) besiedelte	b) verfügbare Fläche
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
2018	436 ha*	8 ha**

* davon 1 ha zusätzliche Fläche durch direkte Betriebserweiterungen

** davon 1 ha jetzt zusätzlich verfügbare Fläche im Gewerbepark hoch³

K2 Anzahl der Flächenpotenziale aus dem SIO und dem Baulandkataster

(keine Veränderung zum Geschäftsbericht 2018)

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

2015 – 2017	395 WE / Jahr (Ersterfassung)
-------------	-------------------------------

2018	195 WE / Jahr (fertiggestellt)
------	--------------------------------

K41 Anz. Wohneinheiten im soz. Wohnungsbau

Gebundene Sozialmietwohnungen

2017	611 Wohnungen
------	---------------

2018	642 Wohnungen,
------	----------------

davon: betreute Mietwohnungen für Senioren/-innen sowie Schwerbehinderte

2017	158 Wohnungen
------	---------------

2018	158 Wohnungen
------	---------------

(Differenzierung nach Wohnungsgrößen nicht möglich)

K9 Anzahl der Wohneinheiten nach EnEV 55 aus Städtebaulichen Verträgen

2017 (Ersterfassung)	1038 WE (beantragt– im Bau–fertiggestellt)
----------------------	--

2018	1217 WE (beantragt– im Bau–fertiggestellt)
------	--

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.

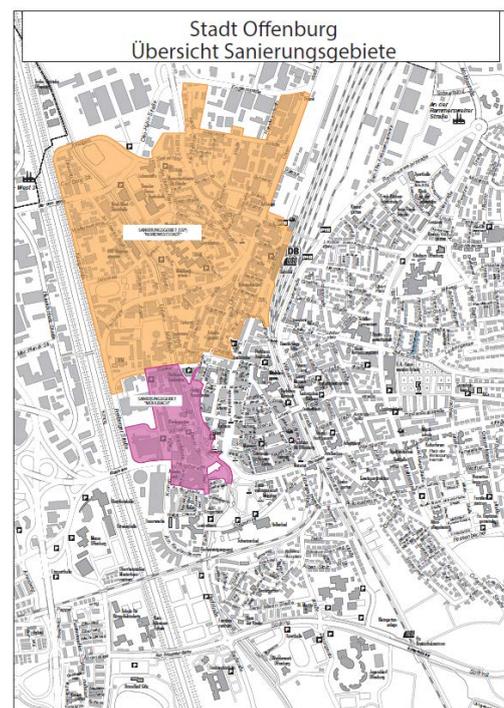
Der Boden stellt nach wie vor die wichtigste Entwicklungsressource für die Kommune dar. Die Möglichkeiten und Grenzen zur Steuerung der Bodennutzung prägen daher die Handlungsspielräume des Städtebaus und der Stadtentwicklung. Im Fokus des bodenpolitisch relevanten städtebaulichen Projekt- und Flächenmanagements 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, Nachverdichtungspotentialen, 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 bebauten Umwelt zu schützen und zu verbessern.



Sanierungsgebiete Mühlbach und Nordweststadt

Konkret heißt das, gemeinsam mit den Bewohnerinnen und Bewohnern das Gebiet wohnlicher und attraktiver zu gestalten und zwar in den Gebäuden ebenso wie im öffentlichen Raum. Die Schwerpunkte setzt der Gemeinderat mit Festlegung der Sanierungsziele.

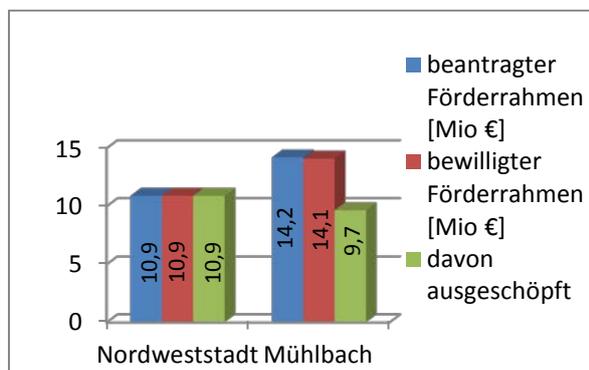
Die Stadterneuerung geht in der Regel einher mit der Förderung im Rahmen eines Städtebauförderprogrammes. Das Land unterstützt hierbei die Gemeinden aus Mitteln des kommunalen Investitionsfonds und aus Bundesmitteln bei der Umsetzung ihrer Ziele.

Die Städte wiederum haben die Möglichkeit, auch private Maßnahmen, insbesondere Wohnraummodernisierungsmaßnahmen mit finanziellen Zuschüssen zu fördern. Außerdem können für Sanierungsmaßnahmen Steuervergünstigungen (§ 7h EstG) geltend gemacht werden. Dies ist jedoch an einige formale Voraussetzungen gebunden.

In den Sanierungsgebieten gelten für die Grundstücke besondere gesetzliche Vorschriften. So stehen einige Vorhaben oder Rechtsvorgänge unter dem Vorbehalt der Genehmigung. Außerdem sind im klassischen Sanierungsgebiet eventuell durch die Sanierung entstehende Bodenwertsteigerungen als Ausgleichsbeträge abzuschöpfen.

In Offenburg ist derzeit das Quartier „Mühlbach“ im Förderprogramm „Stadtumbau West“ aufgenommen. Die Förderung der „Nordweststadt“ im Förderprogramm „Soziale Stadt“ wurde 2018 abgeschlossen, die erhaltenen Finanzhilfen wurden durch das Regierungspräsidium zum Zuschuss erklärt.

In den Bereichen Bahnhof und Schlachthof liegen weiterhin städtebauliche Missstände vor. Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurde für das Gebiet ein integriertes, städtebauliches Entwicklungskonzept erstellt. Für dieses neue Sanierungsgebiet „Bahnhof-Schlachthof“ wurde 2018 der Antrag zur Aufnahme in das Förderprogramm „Soziale Stadt“ gestellt.



Fördermittel in den Sanierungsgebieten

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

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 wurden im Bereich der Nordweststadt die Wohn-, Lebens- und Arbeitsplatzqualität, die Versorgungssituation sowie die Wirtschaftskraft verbessert.

Der Förderrahmen in Höhe von 10,9 Mio. € wurde vollständig ausgeschöpft. Der Bewilligungszeitraum zum Abruf von Städtebaufördermitteln endete zum 30. April 2018. Die Maßnahme wurde förder technisch abgeschlossen, das Sanierungsgebiet soll 2019 aufgehoben werden. 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 115 private Modernisierungsmaßnahmen mit über 2 Mio. € gefördert. Durch die Förderung wurden Privatinvestitionen mit einem Gesamtvolumen von ca. 22 Mio. € ausgelöst.

Mit Bescheid des Regierungspräsidiums vom 22. Oktober 2018 wurde die Förderung der im Rahmen des Bund-Länder-Programms „Soziale Stadt“ geförderten städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen „Nordweststadt“ abgeschlossen und die erhaltenen Finanzhilfen zum Zuschuss erklärt. Der nach den Städtebauförderrichtlinien erforderliche Schlussbericht wird derzeit erstellt.

Sanierungsgebiet „Bahnhof – Schlachthof“

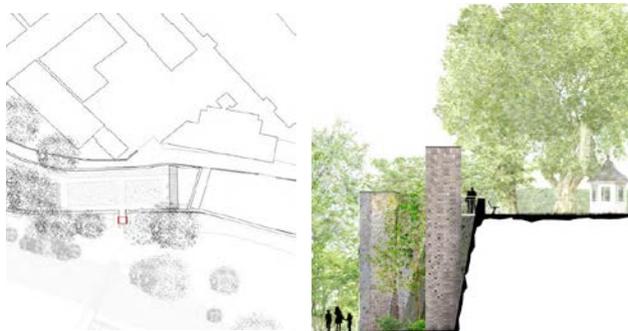
Zwei Schwerpunkte der Stadtentwicklung werden in den nächsten Jahren in Offenburg der Bahnhof sowie der Schlachthof mit ihrer jeweiligen Umgebung sein. Voraussetzung für die förmliche Ausweisung als Sanierungsgebiet ist gemäß § 141 BauGB die vorherige Durchführung der sogenannten „vorbereitenden Untersuchungen“, die vom Fachbereich 3 durchgeführt wurden. Diese beinhalten eine Analyse der heutigen Situation im Hinblick auf städtebauliche Defizite sowie Potenziale und dienen so zur Begründung der Notwendigkeit einer Sanierung. Die Bürgerschaft wurde im Rahmen unterschiedlicher Veranstaltungen frühzeitig und umfassend mit einbezogen, wobei eine zentrale Beteiligungsveranstaltung der „Markttag“ am 14. April 2018 war.

Der Antrag zur Aufnahme in das Förderprogramm „Soziale Stadt“ wurde vom Fachbereich 4 vorbereitet und am 26. Oktober 2018 eingereicht.

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 14,1 Mio. € zur Verfügung.

Die Baumaßnahmen sind in der Umsetzung. Beispielhaft seien genannt die Umgestaltung der Straßen, die Neuanlage von Grünanlagen am Mühlbach-Kanal sowie die Planung eines barrierefreien Zugangs (Aufzugs) vom Mühlbachareal zur Innenstadt



Sieger Mehrfachbeauftragung barrierefreier Zugang

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

Nach den Abrissarbeiten sämtlicher bestehender Gebäude auf dem Gelände der OFB konnte mit Erteilen der Baugenehmigung im Februar 2019 mit den vorbereitenden Maßnahmen für den Neubau des Stadtquartiers begonnen werden. Im Zuge der Baugenehmigung wurde neben den baurechtlichen Aspekten auch die Einhaltung der Vorgaben des städtebaulichen Vertrags geprüft. Der Abriss der Stadthalle hat sich durch die komplexe Berechnung der Statik zum Erhalt des Portikus bis August 2018 verzögert.

Zur Sicherung des erforderlichen Arbeitsraums musste die Auffahrt der Gustav-Rée-Anlage bis zur Unionbrücke gesperrt werden, danach konnte mit den Erdarbeiten, dem Aushub der Baugrube und der Sicherung der Baugrube begonnen werden. Für die Ausführung der Rohbauarbeiten wurde eine lokale Firma beauftragt.

Ein wesentlicher Meilenstein des Bauprojektes wird die Grundsteinlegung im Juli 2019 werden.



Die Investorin OFB stellte Ende des Jahres 2018 in einer öffentlichen Gemeinderatssitzung den aktuellen Vermietungsstand vor und benannte erneut einige Mieter. Bei den Mietern handelt es sich um viele bekannte Marken, aber auch Offenburger Einzelhändler zählen zu den Interessenten.

Zur Belebung des Quartiers trägt auch das abwechslungsreiche Gastronomieangebot bei, welches mit einem attraktiven Außenbereich zum Verweilen einlädt. Auch mit der Vermietung von Büro- und Praxisräumen wurde seit Anfang 2019 begonnen, wohingegen der Bereich Wohnen als letzter Baustein der Vermietung zu Beginn des Jahres 2020 gestartet wird.

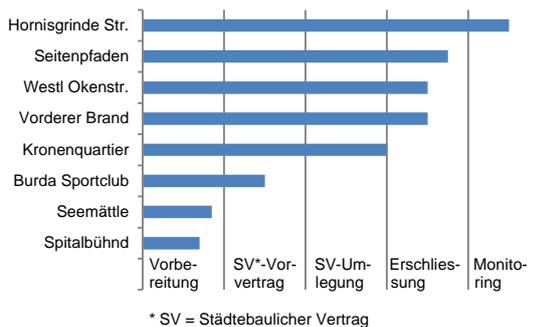
Bei planmäßigen Ausführung der Bauarbeiten sollte die Eröffnung des Rée Carrés Ende 2020 erfolgen.

Siedlungs- und Innenentwicklungskonzept (SIO)

Das „Siedlungs- und Innenentwicklungskonzept 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.

Gebietsentwicklungen

Übersicht der Verfahrensstände:

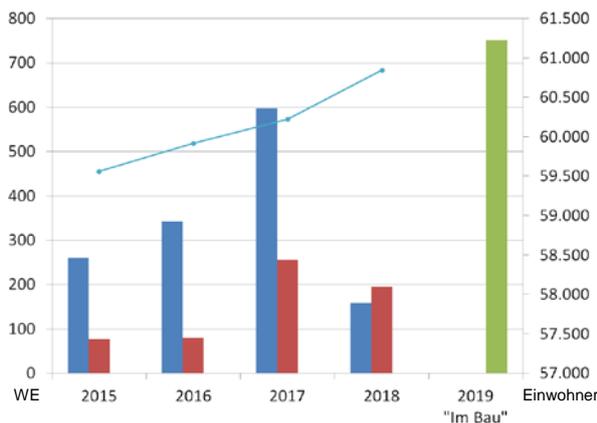


Mit dem Monitoring der Bautätigkeit werden seit Sommer 2017 alle Bauanträge im Hinblick auf die Wohnraumentwicklung im Geographischen Informationssystem (GIS) erfasst.

Für die Jahre vor 2018 wurde die Bautätigkeit nur in ausgewählten Gebieten erfasst. Ab dem Kalenderjahr 2018 wird nun die gesamte Bautätigkeit in Bezug auf die Anzahl und Größe der Wohneinheiten erfasst.

In der nachfolgenden Grafik ist die Bautätigkeit nach der Anzahl und Jahr der genehmigten (blauer Balken), fertig gestellten (roter Balken) bzw. im Bau befindlichen (grüner Balken) Wohneinheiten dargestellt.

Im Jahr 2018 wurden ca. 160 Wohneinheiten genehmigt und ca. 200 Wohneinheiten fertiggestellt. Für ca. 750 Wohneinheiten liegen gültige Baugenehmigungen vor. Bei diesen wird davon ausgegangen, dass sie sich im Bau befinden. Weiter ist in der Grafik die Bevölkerungsentwicklung (blaue Linie) dargestellt.



Ein umfassender Sachstandsbericht zur Umsetzung des SIO und des Handlungsprogramm Wohnen ist für Ende 2019 vorgesehen. Angesichts des hohen öffentlichen Interesses wurde bereits mit der Beschlussvorlage 48/18 „Bauen und Wohnen in der Stadt – Zusammenfassenden Bericht“ im Juli 2018 ein Zwischenbericht dem Gemeinderat vorgelegt.

Schwerpunktmäßig befasste sich der Bericht mit folgenden Aspekten:

- Bautätigkeit und Aufsiedlung in ausgewählten Gebieten der Baulandentwicklung
- Baulandpolitische und wohnungspolitische Grundsätze bei der Baulandentwicklung
- Aktuelle Entwicklungen von Nachfrage und Angebot auf dem Wohnungsmarkt
- Sachstand zur Sozialen Wohnraumversorgung
- Abwägung zur möglichen Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels
- Pilotprojekt: Kommunales Wohnungsbauförderprogramm

Aktive Liegenschaftspolitik – strategischer Grundstückserwerb

Die aktive Liegenschaftspolitik sieht vor, dass die Stadt aktiv frühzeitig Grundstücke erwirbt (kommunaler Zwischenerwerb) und diese Grundstücke nach einer Entwicklung zu Bauland unter bestimmten Bedingungen bzw. Konzeptionen (Konzeptvergabe) wieder veräußert. Für Ankauf und Entwicklung werden finanzielle Mittel benötigt, die sich bei dem Verkauf wieder ausgleichen sollen bzw. sogar zu einem finanziellen Überschuss führen können. Diese Einnahmen können dann wieder zum Erwerb weiterer Grundstücke verwendet werden.

Zur Finanzierung dieses kommunalen Zwischenerwerbs und zur Bildung eines Revolvierenden Bodenfonds wurden im investiven Finanzhaushalt zwei neue Haushaltsstellen eingerichtet. Entsprechende Mittel wurden mit dem Doppelhaushalt 18/19 bereitgestellt.

Im Jahr 2018 wurden sechs Grundstücke über den Revolvierenden Bodenfond erworben.

Erste Erfahrungen zur Konzeptvergabe konnten bereits beim Verkauf eines städtischen Grundstücks in Windschlag gesammelt werden.