



Stadt
Offenburg

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

161/19

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Abteilung 4.2

Bearbeitet von:
Winkels, Peter
Moschitz, Silke
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2274

Datum:
24.09.2019

1. Betreff: Bauen und Wohnen in der Stadt - zusammenfassender Bericht 2019

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungsausschuss	06.11.2019	öffentlich
2. Gemeinderat	18.11.2019	öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Planungsausschuss und der Gemeinderat nehmen vom zusammenfassenden Bericht zur Siedlungs- und Wohnraumentwicklung und den Maßnahmen zur Stärkung der Wohnraumversorgung in Offenburg Kenntnis.

Die Baugebietsentwicklung erfolgt im Rahmen des Siedlungs- und Innenentwicklungsmodells (SIO) entsprechend der fortgeschriebenen Prioritätenliste (siehe Kapitel 4.1 der Beschlussvorlage).

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

161/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Abteilung 4.2

Bearbeitet von:
Winkels, Peter
Moschitz, Silke
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2274

Datum:
24.09.2019

Betreff: Bauen und Wohnen in der Stadt - zusammenfassender Bericht 2019

1.	Einleitung und Zusammenfassung wesentlicher Aussagen der Vorlage	3
2.	Gebietsentwicklungen im Rahmen des SIO – Sachstände	5
2.1.	Bisherige und laufende Gebietsentwicklungen	5
2.2.	Gebiete in der Entwicklung (Erschließung).....	13
2.3.	Gebiete in der Entwicklung (Planung)	14
2.4.	Baulückenkataster	18
3.	Baulandpolitische Grundsätze – Aktive Liegenschaftspolitik / strategischer Grundstückserwerb und Konzeptvergabe	19
4.	Flächenpriorisierung und Entwicklung von Kleinfächen.....	20
4.1.	Fortschreibung der Flächenpriorisierung	20
4.2.	Zusätzliche Entwicklung von Kleinfächen	23
5.	Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt	25
5.1.	Entwicklung der Nachfrage.....	25
5.2.	Preisentwicklung auf dem Mietmarkt.....	26
5.3.	Entwicklung der Angebotsmieten	26
6.	Günstige Wohnraumversorgung und Fördermöglichkeiten	29
6.1.	Nachfragesituation einkommensschwächerer Haushalte	29
6.2.	Preisgünstiger und geförderter Wohnungsbau in Offenburg	31
6.3.	KOWO – Kommunales Wohnraumförderprogramm	33
6.4.	Unterstützung für Haushalte mit Marktzugangsproblemen.....	34
7.	Berichtszeitpunkt und -rhythmus	35

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

161/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Abteilung 4.2

Bearbeitet von:
Winkels, Peter
Moschitz, Silke
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2274

Datum:
24.09.2019

Betreff: Bauen und Wohnen in der Stadt - zusammenfassender Bericht 2019

Sachverhalt/Begründung:

1. Einleitung und Zusammenfassung wesentlicher Aussagen der Vorlage

Bereits mit der Beschlussvorlage 48/19 "Bauen und Wohnen in der Stadt - zusammenfassender Bericht" im Juli 2018 wurde erstmals ein umfangreicher Sachstandbericht vorgelegt – auf dessen Einleitung wird hier verwiesen.

Die Abbildung zeigt schematisch den Verlauf zur Entwicklung des Siedlungs- und Innenentwicklungsmodells (kurz: SIO).



Mit dieser Beschlussvorlage wird der o.g. Bericht fortgeschrieben. Im 2. Kapitel wird auf die laufenden und geplanten Gebietsentwicklungen eingegangen. Insbesondere werden bei den laufenden Entwicklungen die geplanten und tatsächlich realisierten Wohneinheiten nach Wohnungsgröße gegenübergestellt. Darüber hinaus werden, dort wo es möglich ist, sozialstrukturelle Daten je Gebiet erfasst und ausgewertet. Im Kalenderjahr 2018 wurden 158 Wohnungen neu genehmigt. Für insgesamt ca. 750 Wohnungen liegen bereits Baugenehmigungen vor, die momentan im Bau sind. 280 Wohnungen wurden im Jahr 2018 fertig gestellt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

161/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Abteilung 4.2

Bearbeitet von:
Winkels, Peter
Moschitz, Silke
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2274

Datum:
24.09.2019

Betreff: Bauen und Wohnen in der Stadt - zusammenfassender Bericht 2019

Im 3. Kapitel wird der Bodenfonds beschrieben. Mit diesem Fonds erfolgt im Rahmen der aktiven Liegenschaftspolitik der strategische Grundstückserwerb. Seit der Einrichtung des Bodenfonds konnten 6 Grundstücke im Gesamtwert von ca. 3.6 Mio EUR (zzgl. Nebenkosten) erworben werden. Die Grundstücke befinden sich in der Entwicklung, ein Weiterverkauf ist bislang noch nicht erfolgt.

Kapitel 4 befasst sich mit der Fortschreibung der Flächenpriorisierung unter Berücksichtigung der Priorisierungssystematik, den laufenden Gebietsentwicklungen und zukünftige gesamtstädtische Entwicklungen, wie u.a. dem Bau des neuen Klinikums und der Bewerbung zur Landesgartenschau. Eine weitere Fortschreibung ist für das 1. Quartal 2022 vorgesehen. Des Weiteren wird ergänzend ein Überblick zum Umgang mit so genannten „Kleinflächen“ gegeben, bei denen es sich um einzelne potentielle Grundstücke und Anfragen zur baulichen Entwicklung handelt.

Kapitel 5 beschreibt die nachfrage- und angebotsseitigen Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt. Der weiter zunehmenden Nachfrage steht dabei ein kontinuierlicher Anstieg von Mietpreisen gegenüber. Kapitel 6 legt ein besonderes Augenmerk auf die Wohnraumversorgung von einkommensschwachen Haushalten unter Berücksichtigung der Angebote der städtischen Wohnungsbaugesellschaft, des neuen kommunalen Wohnraumförderprogramms sowie der Aktivitäten des Bündnis für Wohnen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

161/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Abteilung 4.2

Bearbeitet von:
Winkels, Peter
Moschitz, Silke
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2274

Datum:
24.09.2019

Betreff: Bauen und Wohnen in der Stadt - zusammenfassender Bericht 2019

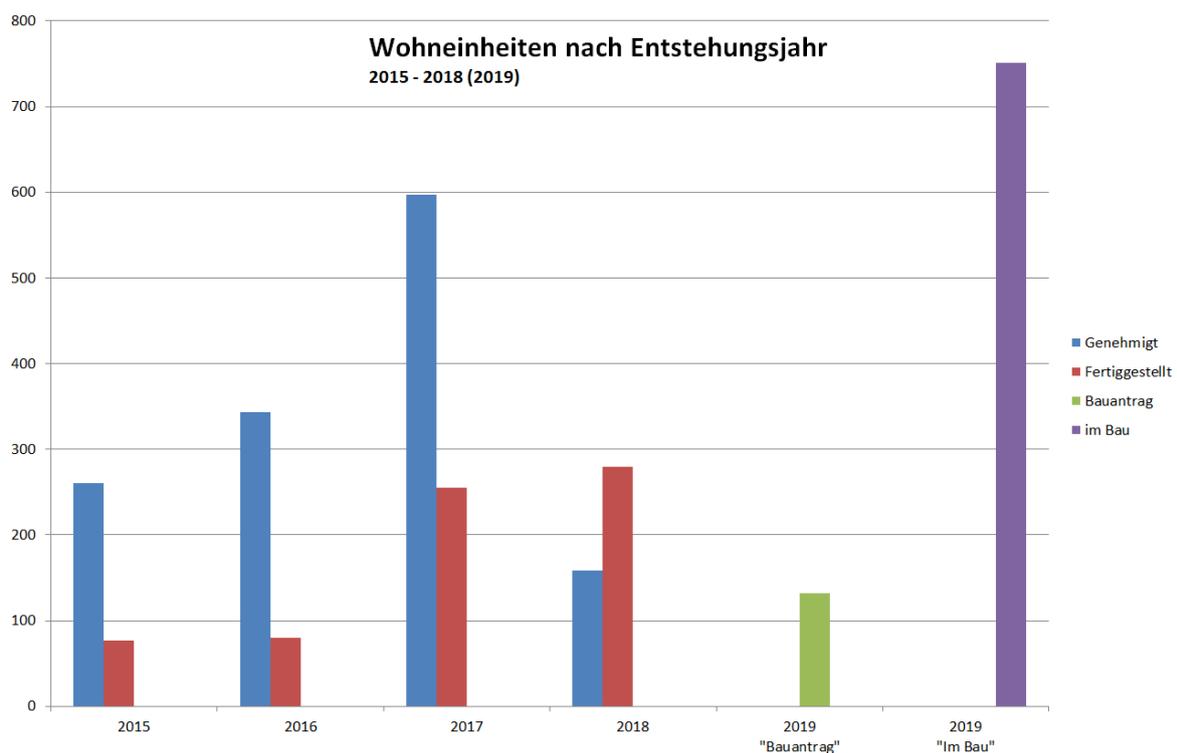
2. Gebietsentwicklungen im Rahmen des SIO – Sachstände

Grundlage für eine ausreichende Wohnraumversorgung bzw. einen ausreichenden Wohnungsbau ist, dass die Stadt genügend bebaubare Flächen zur Verfügung stellen kann. Das Siedlungs- und Innenentwicklungsmodell Offenburg (SIO) setzt dabei besonders auf die Entwicklung von Flächenpotentialen im Innenbereich.

Mit der Beschlussvorlage „Bauen und Wohnen in der Stadt - zusammenfassender Bericht“ konnte im Sommer 2018 erstmals über ausgewählte laufende Gebietsentwicklungen und die dort erwarteten und tatsächlich realisierten Wohneinheiten der Jahre 2015 bis 2017 berichtet werden.

2.1. Bisherige und laufende Gebietsentwicklungen

Die Bautätigkeit im Bereich Wohnungsbau wird im städtischen Geoinformationssystem erfasst. Für die Ersterfassung und als Datengrundlage für die Beschlussvorlage „Bauen und Wohnen in der Stadt - zusammenfassender Bericht“ als ersten Sachstandbericht zum SIO (Sommer 2018) wurde die Bautätigkeit in den weiter unten aufgeführten ausgewählten größeren Neubaugebieten erhoben. Seit 2018 werden diese Daten nun für das gesamte Stadtgebiet erfasst und es kann jetzt für jedes Kalenderjahr ausgewertet und berichtet werden.



Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

161/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Abteilung 4.2

Bearbeitet von:
Winkels, Peter
Moschitz, Silke
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2274

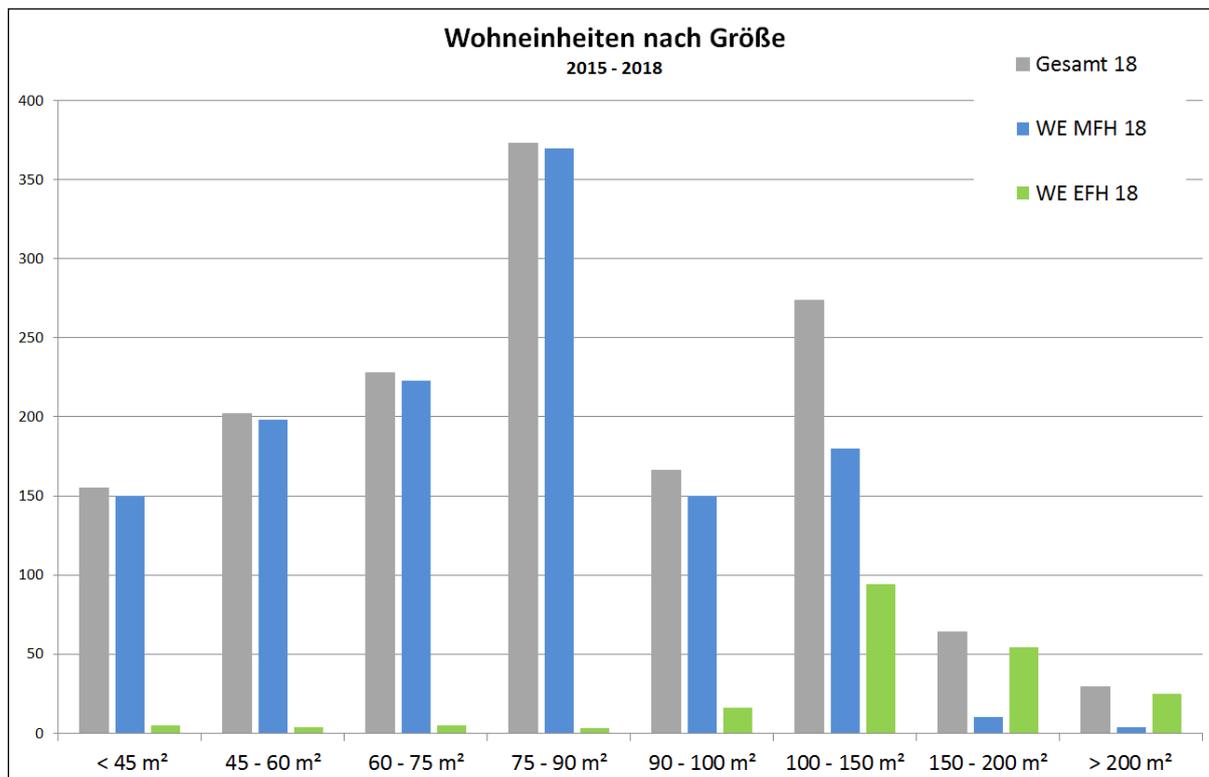
Datum:
24.09.2019

Betreff: Bauen und Wohnen in der Stadt - zusammenfassender Bericht 2019

Zwischen 2015 und 2017 sind in Offenburg etwa 500 Wohnungen fertiggestellt worden, im Jahr 2018 kamen noch einmal gut 280 Wohnungen dazu. Insgesamt sind somit im Zeitraum 2015 bis 2018 über 780 Wohnungen neu entstanden.

Zum 31.12.2018 waren zudem weitere 750 Wohnungen genehmigt bzw. im Bau. Für weitere ca. 130 Wohnungen lag ein Bauantrag vor. Somit wird momentan davon ausgegangen, dass in den nächsten 12 bis 24 Monaten bis Ende 2020 mindestens weitere etwa 900 neue Wohneinheiten auf den Markt kommen werden.

Insgesamt werden so im Zeitraum 2015 bis 2020 fast 1700 Wohnungen entstehen. Diese sind der für Offenburg ermittelten Wohnraumbedarfsprognose von etwa 5200 Wohnungen (davon etwa 80 % in Mehrfamilienhäusern und 20 % in Ein-/Zweifamilienhäusern) im Zeitraum 2015 bis 2030 gegenüberzustellen.



genehmigte, im Bau befindliche und fertiggestellte Wohneinheiten nach Wohnungsgröße¹

¹ Die Datenerhebung erfolgte für die Jahre 2015 – 2017 ausschließlich in den ausgewählten großen Gebietsentwicklungen, ab dem Kalenderjahr 2018 ist die Anzahl der genehmigten, im Bau befindlichen und fertiggestellten Wohneinheiten gesamtstädtisch dargestellt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

161/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Abteilung 4.2

Bearbeitet von:
Winkels, Peter
Moschitz, Silke
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2274

Datum:
24.09.2019

Betreff: Bauen und Wohnen in der Stadt - zusammenfassender Bericht 2019

Somit wären im ersten Drittel des 15jährigen Betrachtungszeitraums in etwa ein Drittel der benötigten Wohnungen gebaut worden. Auch die Aufteilung der im Zeitraum 2015 bis 2018 fertiggestellten Wohnungen auf das Mehrfamilienhaus (MFH)-Segment und das Ein-Zweifamilienhaus (EFH/ZFH)-Segment entspricht in etwa den Vorgaben 80 % MFH und 20 % EFH/ZFH. Allerdings ist die Bedarfsprognose aufgrund des langen Betrachtungszeitraums nach einer gewissen Zeit fortzuschreiben, um die tatsächliche Marktentwicklung abzubilden. Dies scheint nach Fertigstellung der größeren Baugebiete Seidenfaden sowie Mühlbach/Kronenwiese voraussichtlich im Jahr 2020 sinnvoll.

Die im ersten Bericht 2018 beschriebenen Wohnungsgrößen bestätigen sich: In Mehrfamilienhäusern (MFH) entstehen überwiegend Wohnungen mit 2 bis 4 Zimmern. Bei der Wohnfläche liegt der Schwerpunkt in der Größenklasse zwischen 75 und 90m². Jeweils zu ähnlichen Anteilen werden Wohneinheiten in der Größenklasse 45 bis 60m² sowie 60 bis 75m² gebaut. Die Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH/ZFH) haben größtenteils 5 bis 6 Zimmer und eine Wohnfläche von 100 bis 150m².

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

161/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Abteilung 4.2

Bearbeitet von:
Winkels, Peter
Moschitz, Silke
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2274

Datum:
24.09.2019

Betreff: Bauen und Wohnen in der Stadt - zusammenfassender Bericht 2019

Im Folgenden wird ein Überblick über die Bautätigkeit und Aufsiedlung in den ausgewählten Gebieten im Detail gegeben. 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, Güterbahnhof Süd

Ortsteile:

Bohlsbach: Westl. der Okenstraße
Zunsweier: Vorderer Brand

Detaillierte Betrachtung der einzelnen Gebiete

Details zur Bautätigkeit und zur Aufsiedlung in den einzelnen Gebieten lassen sich aus den folgenden Tabellen entnehmen. Folgende Hinweise sind hinsichtlich der Tabellen zu geben:

- Die Datenerhebung erfolgte zum Stand 31.12.2018.
- Die Anzahl der fertiggestellten Wohneinheiten liegt in der Regel höher als die Anzahl der bezogenen Wohnungen, da die Haushaltsmeldung i.d.R. zeitversetzt erfolgt.
- In der Kategorie EFH (= Einfamilienhaus) sind ggf. auch Einliegerwohnungen enthalten.
- Für die Berechnung der erwarteten Wohneinheiten (WE erwartet) wurde für Einfamilienhausgebiete (Schwerpunkt Ortsteile) 1,5 bis 2 Wohneinheiten je Grundstück und für Mehrfamilienhäuser (Schwerpunkt Kernstadt) eine durchschnittliche Wohnungsgröße von 70 – 80m² angenommen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

161/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Abteilung 4.2

Bearbeitet von:
Winkels, Peter
Moschitz, Silke
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2274

Datum:
24.09.2019

Betreff: Bauen und Wohnen in der Stadt - zusammenfassender Bericht 2019

Kernstadt:

Südoststadt, Seitenpfaden

Rechtskraft BPlan: 02.08.2014

Erwartete WE : 500

Wohneinheiten (WE)	zum 31.12.18			Veränderung zum 31.12. 2017		
	gesamt	MFH	EFH	gesamt	MFH	EFH
	464	436	28	+1	0	+1
WE fertiggestellt:	294 *	271	23	+154	+136	+6
WE genehmigt / im Bau:	169	165	4			
WE Bauantrag liegt vor:	1	-	1			
< 45 m ² :	36	35	1			
46 – 60 m ² :	89	89	-			
61 – 75 m ² :	89	89	-			
76 – 90 m ² :	104	103	-			
91 – 100 m ² :	40	40	-			
101 - 150 m ² :	75	70	5			
151- 200 m ² :	23	7	16	+1		+1
> 200 m ² :	9	3	6			
Bauplätze unbebaut :	31	5	26			-1

Bevölkerung	< 18	18 bis < 65 Jahre	65 und älter
450	20%	66%	14%

Haushalte	Durchschn. HH-Größe	1-P-HH	2-P-HH	3+-P-HH
191 *	2,4	31%	34%	35%

Der Seitenfaden wird seit 2016 aufgesiedelt. Im Berichtsjahr 2018 hat sich die Einwohnerzahl um über 200 Personen erhöht, die Zahl der Haushalte hat sich mehr als verdoppelt. Ein Blick auf die Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur zeigt, dass sich im letzten Jahr der Anteil an Einpersonenhaushalten erhöht hat, die Anteile der verschiedenen Haushaltsgrößen liegen bei etwa jeweils einem Drittel. Allerdings liegt die Haushaltsgröße mit 2,4 Personen wie auch der Anteil an Einwohnern unter 18 Jahren weiterhin deutlich über den Offenburger Durchschnittswerten (2,0 und 16%).

* Anmerkung: Die relativ große Differenz zwischen der Anzahl der fertiggestellten Wohnungen (294) und der Anzahl der Haushalte (191) ist auf den Fertigstellungszeitpunkt von vielen Wohnungen im 4. Quartal 2018 zurückzuführen. Der Bezug bzw. die Anmeldung der Bewohnerinnen und Bewohner erfolgt, erfahrungsgemäß, zeitlich versetzt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

161/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Abteilung 4.2

Bearbeitet von:
Winkels, Peter
Moschitz, Silke
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2274

Datum:
24.09.2019

Betreff: Bauen und Wohnen in der Stadt - zusammenfassender Bericht 2019

Innenstadt, Kinzig-Vorstadt (An der Wiede, Mühlbach-Karree / Wilhelm-Bauer-Str.)

Rechtskraft BPlan: 03.12.2016 Erwartete WE : 230

Wohneinheiten (WE)	zum 31.12.18			Veränderung zum 31.12. 2017		
	gesamt	MFH	EFH	gesamt	MFH	EFH
	160	160	0	-	-	-
WE fertiggestellt:	102	102	-	+27	+27	-
WE genehmigt / im Bau:	58	58	-			
WE Bauantrag liegt vor:	0	0	-			
< 45 m ² :	2	2	-			
46 – 60 m ² :	36	36	-			
61 – 75 m ² :	37	37	-			
76 – 90 m ² :	47	47	-			
91 – 100 m ² :	16	16	-			
101 - 150 m ² :	21	21	-			
151- 200 m ² :	-	-	-			
> 200 m ² :	1	1	-			
Bauplätze unbebaut :	3 – 4	3 - 4	-			

Bevölkerung	< 18	18 bis < 65 Jahre	65 und älter
239	24%	61%	14%

Haushalte	Durchschn. HH-Größe	1-P-HH	2-P-HH	3+-P-HH
94	2,4	22%	36%	41%

Das Gebiet wird seit 2016 aufgesiedelt. Im gesamtstädtischen Vergleich leben hier überdurchschnittlich viele Einwohner unter 18 Jahren sowie besonders viele größere Haushalte.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

161/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Abteilung 4.2

Bearbeitet von:
Winkels, Peter
Moschitz, Silke
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2274

Datum:
24.09.2019

Betreff: Bauen und Wohnen in der Stadt - zusammenfassender Bericht 2019

Innenstadt, Kronenwiese

Rechtskraft BPlan: 24.10.2015

Erwartete WE : 155

Wohneinheiten (WE)	zum 31.12.18			Veränderung zum 31.12. 2017		
	gesamt	MFH	EFH	gesamt	MFH	EFH
	167	167	0	-	-	-
WE fertiggestellt:	109	109	-	+55	+55	-
WE genehmigt / im Bau:	58	58	-			
WE Bauantrag liegt vor:	0	0	-			
< 45 m ² :	-	-	-			
46 – 60 m ² :	34	34	-			
61 – 75 m ² :	28	28	-			
76 – 90 m ² :	52	52	-			
91 – 100 m ² :	25	25	-			
101 - 150 m ² :	28	28	-			
151- 200 m ² :	-	-	-			
> 200 m ² :	-	-	-			
Bauplätze unbebaut :	-	-	-			

Bevölkerung	< 18	18 bis < 65 Jahre	65 und älter
177	8%	86%	6%

Haushalte	Durchschn. HH-Größe	1-P-HH	2-P-HH	3+-P-HH
92	1,9	40%	38%	22%

Das Gebiet Kronenwiese wird seit 2017 aufgesiedelt, mit einer deutlichen Bevölkerungszunahme im Jahr 2018. Insbesondere der Anteil an Einpersonenhaushalten hat deutlich zugenommen, so dass die Haushaltsgröße nun unterhalb des gesamtstädtischen Durchschnitts liegt. In der Altersstruktur hat die Dominanz der Gruppe 18-65 Jahre weiter zugenommen – hier liegt der Wert mehr als 20 % über dem gesamtstädtischen Durchschnitt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

161/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Abteilung 4.2

Bearbeitet von:
Winkels, Peter
Moschitz, Silke
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2274

Datum:
24.09.2019

Betreff: Bauen und Wohnen in der Stadt - zusammenfassender Bericht 2019

Innenstadt, Mühlbach (Spinnerei)

Rechtskraft BPlan: 14.01.2017 Erwartete WE : 270

Wohneinheiten (WE)	zum 31.12.18			Veränderung zum 31.12. 2017		
	gesamt	MFH	EFH	gesamt	MFH	EFH
	284	284	-	+18	+18	-
WE fertiggestellt:	-	-	-	-	-	-
WE genehmigt / im Bau:	266	266	-			
WE Bauantrag liegt vor:	18	18	-			
< 45 m ² :	13	13	-			
46 – 60 m ² :	24	24	-			
61 – 75 m ² :	46	46	-	+4	+4	
76 – 90 m ² :	123	123	-	+1	+1	
91 – 100 m ² :	47	47	-	+2	+2	
101 - 150 m ² :	31	31	-	+11	+11	
151- 200 m ² :	-	-	-			
> 200 m ² :	-	-	-			
Bauplätze unbebaut :	-	-	-			

Keine sozialstrukturellen Daten

Nordweststadt, Güterbahnhof Süd

Rechtskraft BPlan: 30.04.2011 Erwartete WE : 100

Wohneinheiten (WE)	zum 31.12.18			Veränderung zum 31.12. 2017		
	gesamt	MFH	EFH	gesamt	MFH	EFH
	62	16	46	-	-	-
WE fertiggestellt:	-	-	-			
WE genehmigt / im Bau:	62	16	46			
WE Bauantrag liegt vor:	-	-	-			
< 45 m ² :	-	-	-	-16	-16	
46 – 60 m ² :	-	-	-			
61 – 75 m ² :	4	4	-	+4	+4	
76 – 90 m ² :	-	-	-			
91 – 100 m ² :	-	-	-			
101 - 150 m ² :	58	12	46	+12	+12	
151- 200 m ² :	-	-	-			
> 200 m ² :	-	-	-			
Bauplätze unbebaut :	3	3	-			

Keine sozialstrukturellen Daten

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

161/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Abteilung 4.2

Bearbeitet von:
Winkels, Peter
Moschitz, Silke
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2274

Datum:
24.09.2019

Betreff: Bauen und Wohnen in der Stadt - zusammenfassender Bericht 2019

2.2. Gebiete in der Entwicklung (Erschließung)

Zunsweier, Vorderer Brand

Rechtskraft BPlan: 13.02.2017 Erwartete WE : 90

Wohneinheiten (WE)	zum 31.12.18			Veränderung zum 31.12. 2017		
	gesamt	MFH	EFH	gesamt	MFH	EFH
	20	-	20	+11	-	+11
WE fertiggestellt:	6	-	6	+6		+6
WE genehmigt / im Bau:	10	-	10			
WE Bauantrag liegt vor:	4	-	4			
< 45 m ² :	1	-	1			
46 – 60 m ² :	1	-	1	+1		+1
61 – 75 m ² :	1	-	1	+1		+1
76 – 90 m ² :	-	-	-			
91 – 100 m ² :	-	-	-			
101 - 150 m ² :	5	-	5	+5		+5
151- 200 m ² :	7	-	7	+3		+3
> 200 m ² :	5	-	5	+1		+1
Bauplätze unbebaut :	39	-	39*			

* davon 10 städt. Bauplätze

Keine sozialstrukturellen Daten

Bohlsbach, Westl. der Okenstraße

Rechtskraft BPlan: 03.02.2018 Erwartete WE : 30

Wohneinheiten (WE)	zum 31.12.18			Veränderung zum 31.12. 2017		
	gesamt	MFH	EFH	gesamt	MFH	EFH
	7	-	7	+7	-	+7
WE fertiggestellt:	-	-	-			
WE genehmigt / im Bau:	6	-	6			
WE Bauantrag liegt vor:	1	-	1			
< 45 m ² :	-	-	-			
46 – 60 m ² :	-	-	-			
61 – 75 m ² :	-	-	-			
76 – 90 m ² :	-	-	-			
91 – 100 m ² :	-	-	-			
101 - 150 m ² :	3	-	3	+3	-	+3
151- 200 m ² :	4	-	4	+4	-	+4
> 200 m ² :	-	-	-			
Bauplätze unbebaut :	14	-	14*	-6	-	-6

* davon 2 städt. Bauplätze

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

161/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Abteilung 4.2

Bearbeitet von:
Winkels, Peter
Moschitz, Silke
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2274

Datum:
24.09.2019

Betreff: Bauen und Wohnen in der Stadt - zusammenfassender Bericht 2019

2.3. Gebiete in der Entwicklung (Planung)

In den nachfolgenden drei Gebietsentwicklungen wird die Realisierung von ca. 450 Wohneinheiten erwartet. Dabei werden bei der Bearbeitung besonders die „Wohnungspolitischen Grundsätze“ (Beschlussvorlage Drucksache Nr. 021/17) berücksichtigt. Es sind dies:

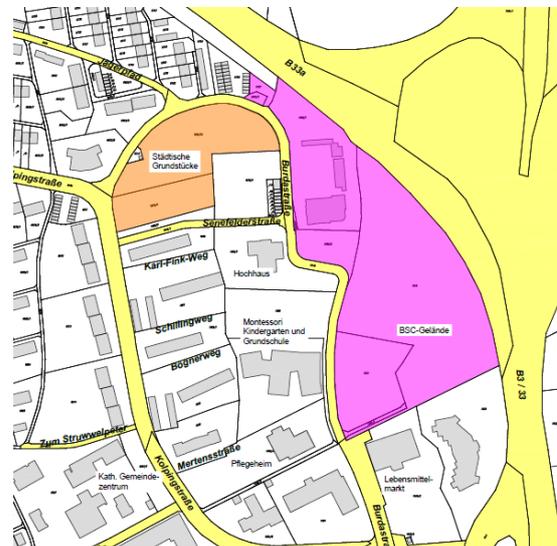
- Mindestanteil an Mietwohnungsbau von 20 %
- Mindestanteil öffentlich gefördertem, preisgünstigem Mietwohnungsbau soweit wohnungspolitisch und städtebaulich sinnvoll
- Wohnraumangebote für unterschiedliche Lebenslagen

Kernstadt

Weststadt, Ehemaliges BSC - Gelände

Das Gelände besteht im Wesentlichen aus zwei Flächen. Etwa 1/3 der Gesamtfläche westlich der Burdastraße befindet sich im Eigentum der Stadt und ca. 2/3 der Gesamtfläche östlich der Burdastraße befindet sich im privaten Eigentum.

Im ersten Schritt soll in Kooperation mit dem privaten Grundstückseigentümer des ehemaligen Sportgeländes, bzw. dessen Grundstückskäufer eine Umnutzung realisiert werden. Der derzeit hauptsächlich als Sportfläche genutzte Bereich soll zukünftig zur Wohnnutzung zur Verfügung stehen. Hierzu sind bereits intensive Gespräche mit dem Investor zu Rahmenbedingungen und zum Vorgehen erfolgt. Bei der Entwicklung sollen die Grundsätze zur Baulandentwicklung der Stadt Offenburg berücksichtigt werden, wie u.a. ein Mindestanteil an Mietwohnungsbau und Mindestanteil an gefördertem preisgünstigem Wohnungsbau. Des Weiteren ist beabsichtigt im Zuge der Planung einen städtebaulichen Wettbewerb durchzuführen. Aktuelle Abstimmungen mit dem Regierungspräsidium zum Lärmschutz an der Bundesstraße haben ergeben, dass sich die Gebietsentwicklung bis mindestens Ende 2020 verzögert.



Dies ist auf die laufende Variantenprüfung des Regierungspräsidiums in Bezug auf den „B33 Autobahnzubringer Offenburg-Süd“ zurückzuführen. Die Untersuchungen zur B33 betreffen das geplante Wohnquartier maßgeblich, so dass eine weitere Planung vor Entscheid des Regierungspräsidiums nicht zielführend ist.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

161/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Abteilung 4.2

Bearbeitet von:
Winkels, Peter
Moschitz, Silke
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2274

Datum:
24.09.2019

Betreff: Bauen und Wohnen in der Stadt - zusammenfassender Bericht 2019

Ortsteile

Seemättle / Am Krestenweg, Offenburg-Bühl

Nach der ersten nicht-öffentlichen Eigentümersammlung wurde mit allen Beteiligten die mögliche Art der Teilnahme am Verfahren zur Neuordnung und Erschließung des Baugebietes besprochen. Nicht alle Beteiligten sind an einer Baulandentwicklung interessiert. Mögliche Lösungsalternativen, auch für Teilflächen, wurden erarbeitet.



Mit den beteiligten Grundstückseigentümerinnen und –eigentümern wurden die Varianten erneut erörtert. Derzeit scheint die Realisierung der rechten Variante denkbar.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

161/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Abteilung 4.2

Bearbeitet von:
Winkels, Peter
Moschitz, Silke
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2274

Datum:
24.09.2019

Betreff: Bauen und Wohnen in der Stadt - zusammenfassender Bericht 2019

Spitalbühnd, Waltersweier

Das Büro dörr & irrgang aus Freiburg lieferte das beste Ergebnis bei der durchgeführten Mehrfachbeauftragung und konnte mit seinem Entwurf überzeugen. Das Büro wurde daher auch mit der Weiterentwicklung des Siegerentwurfs zum Bebauungsplan beauftragt. Die Fachplanungen „verkehrliche Erschließung“ und „Entwässerung“ werden gegenwärtig durch das Büro Siggelkow aus Offenburg durchgeführt. U.a. auf grund der Komplexität der Gebietsentwässerung sind Verzögerungen gegenüber dem bisher geplanten Zeitplan abzusehen.

Nach Vorliegen der Fachplanungen ist beabsichtigt, das Bebauungsplanverfahren mit den Beschlüssen in den politischen Gremien einzuleiten und die ersten formalen Verfahrensschritte mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Anschluss im Jahr 2020 durchzuführen.

Das Bebauungsplanverfahren wird, ab Beginn der frühzeitigen Beteiligung, voraussichtlich ein Jahr Zeit in Anspruch nehmen.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird das Verfahren zur Grundstücksneuordnung mit den beteiligten Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümern durchgeführt.



Mehrfachbeauftragung „Spitalbühnd“ – Siegerentwurf
di dörr & irrgang, Architekten und Generalplaner GmbH

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

161/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Abteilung 4.2

Bearbeitet von:
Winkels, Peter
Moschitz, Silke
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2274

Datum:
24.09.2019

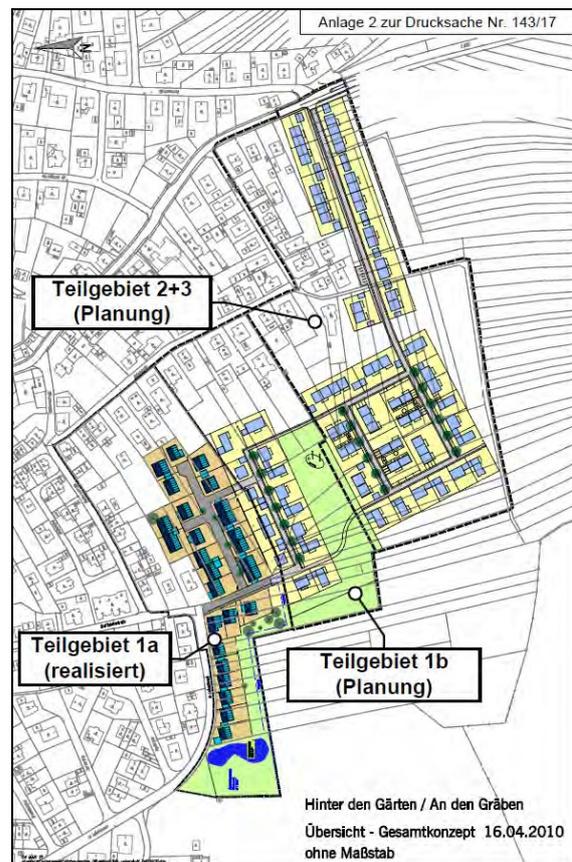
Betreff: Bauen und Wohnen in der Stadt - zusammenfassender Bericht 2019

Hinter den Gärten 1b, Offenburg-Elgersweier

Im Rahmen der SIO Flächenpriorisierung ist die Entwicklung des Gebietes „Hinter den Gärten 1b“ ab 2019 vorgesehen.

Der Bauabschnitt „Hinter den Gärten 1a“ ist nahezu komplett aufgesiedelt, planerische Vorarbeiten für den Abschnitt 1b liegen vor.

In der ersten nicht-öffentlichen Eigentümersversammlung im September 2019 wurde den beteiligten Grundstückseigentümergebietes „Hinter den Gärten 1b“ in Offenburg-Elgersweier erläutert. Derzeit wird mit allen Beteiligten die mögliche Art der Teilnahme am Verfahren zur Neuordnung und Erschließung des Baugebietes besprochen.



Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

161/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Abteilung 4.2

Bearbeitet von:
Winkels, Peter
Moschitz, Silke
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2274

Datum:
24.09.2019

Betreff: Bauen und Wohnen in der Stadt - zusammenfassender Bericht 2019

2.4. Baulückenkataster

Das Baulückenkataster macht es möglich, bauwillige Personen auf ungenutztes Baulandpotential für Wohngebäude aufmerksam zu machen. Das Baulückenkataster soll Architekten, Maklern sowie Bauwilligen als Information und Entscheidungshilfe dienen. Durch die Bebauung von Baulücken oder untergenutzten Grundstücken lässt sich die Inanspruchnahme von Freiflächen an den Stadträndern für neue Wohngebiete reduzieren. Darüber hinaus sind die Baulücken in der Regel innerhalb eines kurzen Zeitfensters ohne zusätzliche Infrastruktur bebaubar.

Seit Ende 2013 sind im Geographischen Informationssystem (GIS) alle Baulücken erfasst. Seit April 2014 ist das Baulückenkataster über das Geodatenportal der Stadt Offenburg öffentlich einsehbar.

Ergänzend zur Lage der Baulücke sind im Baulückenkataster alle öffentlich zugänglichen Daten, wie z.B. Art und Maß der möglichen baulichen Nutzung oder auch der Bodenrichtwert, zusammengetragen. Eigentümerdaten werden aus Datenschutzgründen nicht erfasst.

Mit der Ersterhebung Ende 2013 wurden 462 Baulücken erfasst, aktuell sind es 418 Baulücken. Im Jahr 2018 haben sich bei den Baulücken kaum Veränderungen ergeben.

	Baulücken neu erfasst	Anzahl gesamt	Veränderung	Grundstücke bebaut (seit der letzten Erhebung)
Ende 2013	-	462		
April 2017	13	418	-44	57
Ende 2017	4	417	-1	5
Ende 2018	2	418	+1	1

Entwicklung der Anzahl der Baulücken von 2013 bis 2018

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

161/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Abteilung 4.2

Bearbeitet von:
Winkels, Peter
Moschitz, Silke
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2274

Datum:
24.09.2019

Betreff: Bauen und Wohnen in der Stadt - zusammenfassender Bericht 2019

3. Baulandpolitische Grundsätze – Aktive Liegenschaftspolitik / strategischer Grundstückserwerb und Konzeptvergabe

Die Vorgehensweise zur Entwicklung von Bauland und Wohnraum in freiwilligen und kooperativen Verfahren wurde mit dem Beschluss zum SIO im Jahr 2017 bestätigt und fortgeschrieben. Hierbei kann die Stadt Offenburg auf bewährte Strukturen innerhalb der Verwaltung und auf langjährige Erfahrungen bei den Verhandlungen mit privaten Eigentümerinnen und Eigentümern sowie mit Investoren zurückgreifen. Bei der Realisierung wird ein erprobtes Vertragswerk, das aus fünf einzelnen Verträgen besteht und laufend fortgeschrieben wird, eingesetzt.

Die aktive Liegenschaftspolitik als Zwischenerwerb, ergänzt durch eine anschließende Konzeptvergabe, bildet seit Ende 2017 weitere Bausteine zur zeitnahen Bauland- und Wohnraumentwicklung. Ziel ist es, dass die Stadt Offenburg in aktuellen und zukünftigen Entwicklungsgebieten aktiv Grundstücksflächen ankauft. Durch die Übernahme von Grundstücken werden Entwicklungen beschleunigt oder überhaupt erst ermöglicht. Dies gilt vor allem dann, wenn einzelne Eigentümerinnen und Eigentümer nicht an der Entwicklung teilnehmen möchten / können und einen Verkauf an die Stadt bevorzugen.

Die finanziellen Mittel hierfür wurden im aktuellen Haushalt in einem Fonds zur Verfügung gestellt, der mit 8 Mio. EUR städtischen Mitteln ausgestattet ist. Vorgesehen ist, dass sich dieser Fonds innerhalb der nächsten fünf Jahre, durch den Weiterverkauf der Grundstücke, mittel- bis langfristig selbst refinanziert (revolvierender Bodenfond).

Grundstücke werden insbesondere dort erworben, wo eine bauliche Entwicklung von Wohnraum kurz- oder mittelfristig realistisch erscheint. Die aktive Ansprache von Eigentümerinnen und Eigentümern erfolgt nur in den Gebieten, die sich aktuell in der Bearbeitung befinden. Auf eine breite Öffentlichkeitsarbeit zu potentiellen Baugrundstücken in der Gesamtstadt wird bewusst verzichtet.

Ein Ankauf erfolgt nur dort, wo ein Erwerb über andere Programme, wie z.B. Sanierungsgebiete oder der Ankauf von leer stehenden Immobilien für spezielle Wohnzwecke etc., nicht möglich ist.

Beim Weiterverkauf der fertig erschlossenen und baureifen Baugrundstücke können durch Konzeptvergaben bedarfs- und nachfragegerechte Lösungen zur künftigen Bebauung erarbeitet werden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

161/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Abteilung 4.2

Bearbeitet von:
Winkels, Peter
Moschitz, Silke
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2274

Datum:
24.09.2019

Betreff: Bauen und Wohnen in der Stadt - zusammenfassender Bericht 2019

Seit der Einrichtung des Bodenfonds konnten 6 Grundstücke im Gesamtwert von ca. 3.6 Mio EUR (zzgl. Nebenkosten) erworben werden. Die Grundstücke befinden sich in der Entwicklung, ein Weiterverkauf ist bislang noch nicht erfolgt.

Für die „Alte Winzergenossenschaft“ in Fessenbach werden zusätzlich die Kosten der Entwicklung eines Nutzungskonzepts über den Bodenfond abgewickelt. Diese bewegen sich in etwa bei 50.000 € und umfassen die externe Begleitung, eine Exkursion mit 50 Teilnehmenden sowie anstehende Beteiligungsformate.

4. Flächenpriorisierung und Entwicklung von Kleinfächen

4.1. Fortschreibung der Flächenpriorisierung

Der Gemeinderat hat mit der Beschlussvorlage 143/17 das folgende Arbeitsprogramm beschlossen:

„Ab 2018 (s. 2.3 Gebiete in der Entwicklung):

- 530-03 Bühl, Seemättle / Krestenweg
- 170-01 Weststadt, Kolping-, Burda-, Senefelderstraße

Ab 2019:

- 410-05 Elgersweier, Hinter den Gärten, Teilgebiet 1b

Ab 2020:

- 130-04 Nordoststadt, Firmengelände Kirsch
- 210-05 Bohlsbach, In den Matten / MAN-Gelände

Ab 2021:

- 310-01 Rammersweier, Schleichgässchen, Teilgebiet 2

Ab 2022:

- 170-05 Weststadt, Kirchen / Einkaufszentrum Albersbösch
- 160-01 Südweststadt, Uffhofen-Nord

Ab 2024:

- 210-04 Windschläg, In der Schnepf II
- 420-02 Zunsweier, Furtwänglerstraße / Mittelweg

Bei einer Unmöglichkeit der Entwicklung des Gebiets „Seemättle / Krestenweg“ in Bühl kommt im Teilraum der Gottswaldortschaften ein Nachrücken des Gebiets „Obere Matten“ in Weier in Frage.“

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

161/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Abteilung 4.2

Bearbeitet von:
Winkels, Peter
Moschitz, Silke
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2274

Datum:
24.09.2019

Betreff: Bauen und Wohnen in der Stadt - zusammenfassender Bericht 2019

Die Priorisierungssystematik stützt sich auf die Grundsätze zur Baulandentwicklung, hier besonders den Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“, berücksichtigt aber gleichzeitig auch den, im Handlungsprogramm Wohnen festgestellten, hohen Bedarf an Wohnraum für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen. In die Priorisierung ist daher eingeflossen, ob mit einer Maßnahme maßgeblich zur Wohnraumversorgung beigetragen werden kann.

Die stufenweise Vorgehensweise mit der Beurteilung der wesentlichen Kriterien

- Wohnraumversorgung
- Siedlungsentwicklung und
- ökologische Verträglichkeit

und der abschließenden Gesamtabwägung unter Berücksichtigung

- der räumlichen Verteilung der Entwicklungsflächen auf die Gesamtstadt
- der Verfügbarkeit und
- der Entwicklung unterschiedlicher Wohntypologien

hat sich bewährt und soll beibehalten werden.

Bei der Fortschreibung sind jedoch die Sachstände der in der Entwicklung befindlichen Gebiete sowie neue gesamtstädtische Entwicklungen zu berücksichtigen.

Die Verfügbarkeit der meisten Grundstücke im Gebiet Windschlag, In der Schnepf II, ist langfristig nicht gegeben, deshalb wird vorgeschlagen, dieses Gebiet vorläufig aus dem Arbeitsprogramm zu streichen. Eine Teilentwicklung von bis zu 8 Bauplätzen am östlichen Rand des Gebietes befindet sich derzeit in der Realisierung.

Bei der Entwicklung im Teilraum Gottswaldortschaften ist neu zu bewerten, dass die Entwicklung des Gebiets „Seemätle / Krestenweg“ nur in einem wesentlich kleineren Umfang als ursprünglich angenommen umgesetzt werden kann und der Gemeinderat der Stadt Offenburg und der Ortenaukreis den Standort „Nördlich Holderstock“ für das neue Klinikum beschlossen haben.

Im Rahmen der weiteren Entwicklung des neuen Klinikums ist gemäß Beschluss des Gemeinderats der Stadt Offenburg vom 06.05.2019 ein Rahmenkonzept zur städtebaulichen Einbindung des Klinikums in die Umgebung zu erstellen. Das Rahmenkonzept wird auch die wohnbauliche Entwicklung in den Ortschaften Bohlsbach und Bühl behandeln und voraussichtlich bis Ende 2021 vorliegen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

161/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Abteilung 4.2

Bearbeitet von:
Winkels, Peter
Moschitz, Silke
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2274

Datum:
24.09.2019

Betreff: Bauen und Wohnen in der Stadt - zusammenfassender Bericht 2019

Deshalb wird vorgeschlagen jetzt schon eine Gebietsentwicklung aus dem Rahmenkonzept in Bühl ab 2022 vorzusehen. Für Bohlsbach enthält das bisherige Arbeitsprogramm bereits die Entwicklung „Bohlsbach, In den Matten / MAN-Gelände“ ab 2020.

Mit der Bewerbung der Stadt Offenburg für die Landesgartenschau (LGS) 2034 ist der Teilraum Südstadt / Südweststadt zeitlich neu zu betrachten. Auch ist zu prüfen, ob, nach einem möglichen Zuschlag für die LGS, hier in räumlicher Nähe zum Landesgartenschaugelände eine Gebietsentwicklung im Rahmen eines förmlichen Saniierungsgebietes durchgeführt werden kann. Deshalb wird vorgeschlagen die Gebietsentwicklung Südweststadt, Uffhofen-Nord ab 2024 vorzusehen.

Über weitere Gebietsentwicklungen und ein Arbeitsprogramm ab dem Jahr 2026 wird dann mit dem nächsten Sachstandsbericht zum SIO (1. Quartal 2022) entschieden.

Auf Grund der o.g. Gesamtabwägung empfiehlt die Verwaltung, die Flächenpriorisierung fortzuschreiben und mit der Entwicklung folgender Flächen im Programmzeitraum bis 2024 zu beginnen (s. Anlage 1):

Ab 2020:

130-04 Nordoststadt, Firmengelände Kirsch
210-05 Bohlsbach, In den Matten / MAN-Gelände

Ab 2021:

310-01 Rammersweier, Schleichgässchen, Teilgebiet 2

Ab 2022:

170-05 Weststadt, Kirchen / Einkaufszentrum Albersbösch
510- Bühl, Gebietsentwicklung aus dem Rahmenplan

Ab 2024:

160-01 Südweststadt, Uffhofen-Nord
420-02 Zunsweier, Furtwänglerstraße / Mittelweg
530-02 Weier, Obere Matten

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

161/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Abteilung 4.2

Bearbeitet von:
Winkels, Peter
Moschitz, Silke
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2274

Datum:
24.09.2019

Betreff: Bauen und Wohnen in der Stadt - zusammenfassender Bericht 2019

4.2. Zusätzliche Entwicklung von Kleinflächen

Angesichts der hohen Nachfrage nach Wohnraum wurde in den bisherigen Beschlussvorlagen zum SIO bewusst der Entwicklung größerer Baugebiete ein Vorrang eingeräumt. In größeren Baugebieten kann, bezogen auf den mit der Entwicklung verbundenen Aufwand, relativ viel Wohnraum geschaffen werden.

Gleichzeitig erreichen die Stadtverwaltung aber auch eine Vielzahl von Anfragen von Eigentümern von einzelnen Grundstücken zur Ausweisung von Bauland durch Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen. Es handelt sich dabei um Grundstücke, die bisher aus unterschiedlichen Gründen nicht als Bauland ausgewiesen sind bzw. auf denen eine Nachverdichtung stattfinden könnte. Auch solche Grundstücke können im Rahmen der Innenentwicklung einen wichtigen Beitrag zur Wohnraumschaffung leisten.

Allerdings muss bei Innenentwicklungen auch auf das richtige Maß geachtet werden. Durch zu starke Nachverdichtung und Versiegelung kann noch vorhandenes Grün (Bäume, Gehölze, Gartenflächen) im Innenbereich verloren gehen. Gerade im Hinblick auf den Klimawandel und aus ökologischen Gründen sollten auch im Innenbereich ausreichend Grünflächen und Bäume vorhanden sein.

Abgegrenzt werden muss zwischen Anfragen, die wirklich nur einzelne Grundstücke betreffen, und Anfragen, die große Flächen oder die letztlich gesamte Quartiere betreffen, weil auf einer Vielzahl von Grundstücken ähnliche Situationen bestehen.

Wenn gesamte Quartiere betroffen sind, sind wesentlich mehr Aspekte in eine Prüfung einzustellen, die Prüfung ist wesentlich komplexer. Nachverdichtungen ganzer Quartiere können z.B. zu Überlastungen im Verkehrsnetz führen. Insbesondere beim ruhenden Verkehr (Parken) können Engpässe auftreten bzw. verschärft werden.

Umfassendere Nachverdichtungen bestehender Siedlungsstrukturen können auch dazu führen, dass bestehende soziale Infrastruktur wie z.B. Kindertagesstätten nicht mehr ausreichen und zeitnah zusätzliche Plätze geschaffen werden müssen.

Im Zusammenhang mit Innenentwicklungen auf großen Flächen oder in ganzen Quartieren sind somit eine Reihe von komplexen Fragestellungen zu bearbeiten und zu klären. Vor diesem Hintergrund war es erforderlich, wie im vorangehenden Kapitel dargestellt, eine Priorisierung vorzunehmen. Es wäre nicht möglich und auch nicht sinnvoll, eine zu große Zahl größerer komplexerer Baulandentwicklungen gleichzeitig durchzuführen. Auch im Sinne der Verlässlichkeit und eines zügigen Projektfortschritts ist eine Priorisierung wichtig.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

161/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Abteilung 4.2

Bearbeitet von:
Winkels, Peter
Moschitz, Silke
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2274

Datum:
24.09.2019

Betreff: Bauen und Wohnen in der Stadt - zusammenfassender Bericht 2019

Teilweise erreichen die Stadtverwaltung auch Anfragen zur Ausweisung von Bauland, wo die Erschließung (Zufahrt) zum Grundstück noch nicht geklärt ist, oder es hierzu Uneinigkeit zwischen Nachbarn gibt. Auch hier kann sehr hoher Klärungs- und Abstimmungsaufwand bestehen.

Allerdings erreichen die Stadtverwaltung auch Anfragen zur Ausweisung von Bauland bzw. zu Nachverdichtungen, die nur ein oder sehr wenige Grundstücke betreffen, die als unproblematisch einzustufen sind und die, auch auf Grund ihrer geringen Größe, keine der oben dargestellten Problematiken aufweisen.

Für solche Grundstücke ist es sinnvoll, auch parallel zu den nach SIO priorisierten Baulandentwicklungen die Ausweisung von Bauland voranzutreiben, um im Rahmen der Innenentwicklung zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Wichtig ist, solche unproblematischen Fälle nach klaren Kriterien abzugrenzen, um zu vermeiden, dass komplexe Fallkonstellationen, wie z.B. ungeklärte Erschließungssituationen, dazu führen, dass aufgrund des hohen damit verbundenen Bearbeitungsaufwands die Bearbeitung anderer Entwicklungen gehemmt wird. Auch ist zur besseren Übersicht und effizienten Bearbeitung eine Bündelung bei der Beratung in den politischen Gremien und der Bearbeitung in der Verwaltung erforderlich.

Die Verwaltung wird hierzu in Kürze im Planungsausschuss eine Beschlussvorlage vorlegen. Um eine zeitnahe Bearbeitung zu ermöglichen, ist auch zu prüfen, ob hierfür zusätzliche Arbeitskapazitäten benötigt werden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

161/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Abteilung 4.2

Bearbeitet von:
Winkels, Peter
Moschitz, Silke
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2274

Datum:
24.09.2019

Betreff: Bauen und Wohnen in der Stadt - zusammenfassender Bericht 2019

5. Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt

5.1. Entwicklung der Nachfrage

Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung

Von 2010 (58.197 Personen) bis 2018 (60.843 Personen) ist die Bevölkerung Offenburgs um 2.646 Personen bzw. 4,5 % gewachsen. Dabei profitierte die Stadt von dem weiterhin positiven Wanderungssaldo sowohl mit dem Ausland als auch mit dem übrigen Ortenaukreis und dem übrigen Baden-Württemberg, welches den negativen natürlichen Saldo aus Geburten und Sterbefällen überkompensieren konnte. Weiterhin besteht der intensivste Austausch jedoch innerhalb des Ortenaukreises, wenn man die Summe der Zu- und Wegzüge betrachtet.

Die Zahl der Haushalte (als wohnungsnachfragende Größe) ist von 2010 bis 2018 um 2.620 Haushalte bzw. 9,5% gestiegen. Im Jahr 2018 gab es 30.264 Haushalte mit Haupt- bzw. alleiniger Wohnung in Offenburg. Die deutlich stärkere prozentuale Zunahme gegenüber der Bevölkerungszunahme ist insbesondere durch die Verkleinerung der Haushaltsgröße bestimmt: die durchschnittliche Haushaltsgröße ist von 2,11 Personen im Jahr 2010 auf 2,0 im Jahr 2018 gesunken. Diese Entwicklung hat wesentliche Bedeutung für den Wohnungsmarkt, da sie zum einen zu einer größeren Nachfrage führt und sich zum anderen auf die nachgefragten Wohnungsgrößen auswirkt.

Eine differenzierte Betrachtung der Entwicklung der Haushalte nach Haushaltsgröße belegt die starke Zunahme insbesondere der 1-Personen-Haushalte. Die Zahl der Haushalte mit 4 und mehr Personen ist rückläufig.

Haushalte mit...	2010	2015	2018	Veränderung 2010-2018	Veränderung 2015-2018
1 Person	11.014	12.421	13.091	+18,9%	+5,4%
2 Personen	8.100	8.494	8.776	+8,3%	+3,3%
3 Personen	4.071	4.051	4.177	+2,6%	+3,1%
4 Personen	3.114	2.995	2.903	-6,8%	-3,1%
5 und mehr Personen	1.345	1.311	1.317	-2,1%	+0,5%
Gesamt	27.644	29.272	30.264	+9,5%	+3,4%

Quelle: Stadt Offenburg, Statistikstelle

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

161/19

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 4, Abteilung 4.2	Bearbeitet von: Winkels, Peter Moschitz, Silke Feuerlein, Leon	Tel. Nr.: 82-2274	Datum: 24.09.2019
---	---	----------------------	----------------------

Betreff: Bauen und Wohnen in der Stadt - zusammenfassender Bericht 2019

5.2. Preisentwicklung auf dem Mietmarkt

Die Entwicklung der Mietpreise in Offenburg deutet auf einen weiterhin angespannten Wohnungsmarkt hin. Zwar sind zwischen 2015 und 2018 etwa 780 neue Wohnungen auf den Markt gekommen. Eine merkliche Entspannung wird voraussichtlich jedoch erst dann eintreten, wenn diese Gebiete vollständig bebaut und aufgesiedelt sein werden.

5.3. Entwicklung der Angebotsmieten

Über die durchschnittliche Nettokaltmiete aller Wohnungen in Offenburg kann keine aktuelle Aussage gemacht werden, da keine entsprechende Erhebung vorliegt². Angaben hierzu werden erst im kommenden Jahr mit Vorliegen des qualifizierten Mietspiegels möglich sein. Wie bereits im letzten Bericht wird im Folgenden daher die Entwicklung der Angebotsmieten nachgezeichnet.

Angebotsmieten sind die Preise, zu denen neu auf den Mietmarkt gelangender Wohnraum (Erstbezug und Wiedervermietungen von Bestandswohnungen) öffentlich angeboten wird. Angebotsmieten fallen somit naturgemäß deutlich höher aus als die tatsächlich bezahlten und teilweise auf bereits sehr langfristig bestehenden Mietverhältnissen beruhenden Bestandsmieten. Bei der Beobachtung der Entwicklung der Angebotsmieten stehen zwei Ausschnitte der Gesamtheit der Angebotsmieten zur Verfügung:

- a. Die Gesamtheit der Angebotsmieten, die auf dem bekannten Internetportal ImmobilienScout24 eingestellt werden.
- b. Die Gesamtheit der Angebotsmieten der Wohnbau Offenburg GmbH.

a) Angebotsmieten auf dem Portal ImmobilienScout24

Für die auf dem bekannten Internetportal ImmobilienScout24 veröffentlichten Anzeigen liegt eine aktuelle Auswertung vor (IfS - Datenauswertung Angebotsmieten Offenburg). In Offenburg machen verschiedene Eigentümergruppen von ImmobilienScout24 Gebrauch, sodass mit den Daten ein breites Spektrum an Wohnungen abgebildet wird. Bei der Interpretation der Zahlen ist allerdings zu beachten, dass die Auswertung keine Zeitungsannoncen umfasst. Auch die (oft günstigeren) Wohnungen großer Wohnungsunternehmen, von Wohnungs-genossenschaften oder der städtischen Wohnungsgesellschaft werden kaum über Immobilienportale angeboten.

² Die Haushaltsbefragung, die 2015 im Rahmen der Wohnungsmarktstudie durchgeführt wurde, ergab zum damaligen Zeitpunkt eine durchschnittliche Bestandsmiete von 6,13 €/m².

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

161/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Abteilung 4.2

Bearbeitet von:
Winkels, Peter
Moschitz, Silke
Feuerlein, Leon

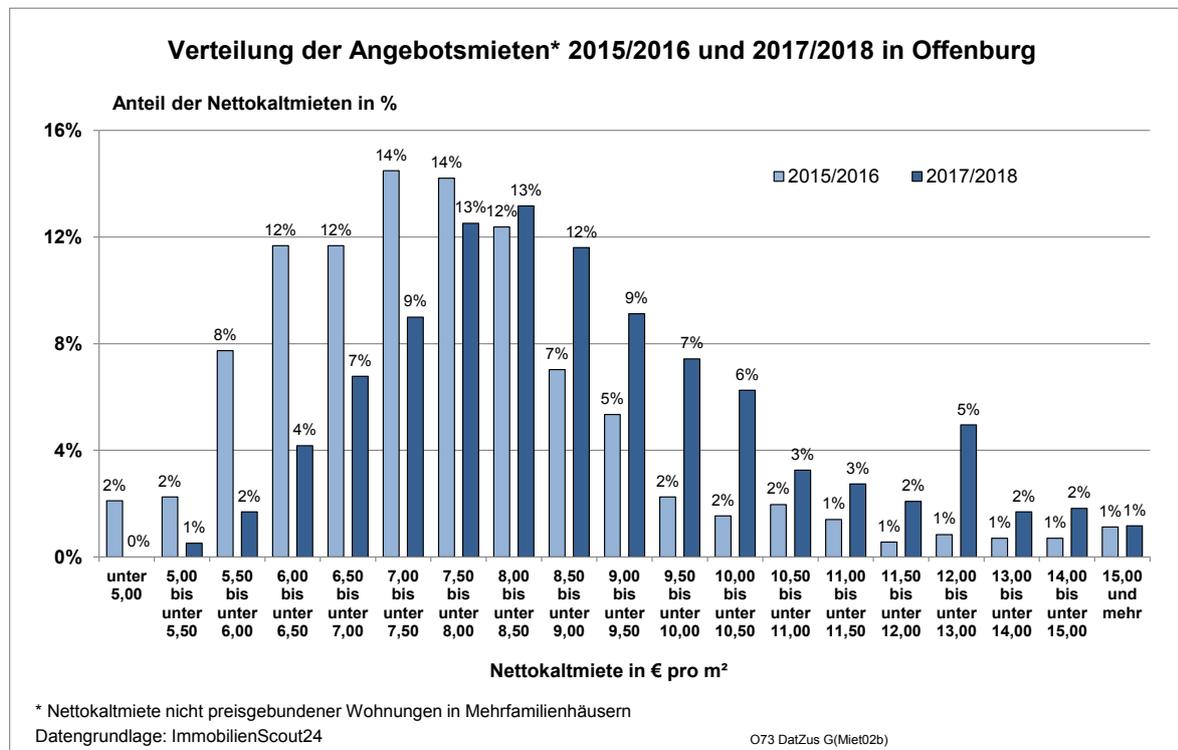
Tel. Nr.:
82-2274

Datum:
24.09.2019

Betreff: Bauen und Wohnen in der Stadt - zusammenfassender Bericht 2019

Die durchschnittliche Angebotsmiete aller im Auswertungszeitraum angebotenen Wohnungen dürfte daher niedriger ausfallen.

Die durchschnittlichen Angebotsmieten in Offenburg haben sich von 7,74 €/m² im Zeitraum 2015/2016 auf 8,97 €/m² im Zeitraum 2017/2018 erhöht. Dies entspricht einer Steigerung um knapp 16 % für den Zweijahreszeitraum bzw. einer jährlichen Zunahme von etwa 8 %. Die höchsten Mieten werden dabei im Neubau (Baujahr 2015 und später) verlangt (durchschnittliche Angebotsmiete 10,72 €/m²). Bemerkenswert ist, dass fast alle Baualtersklassen zu durchschnittlichen Angebotsmieten über 8,00 €/m² angeboten werden; lediglich Wohnungen der Baujahre 1949 – 1969 werden für einen durchschnittlichen Mietpreise von 7,92 €/m² angeboten. Betrachtet man die Verteilung der Angebotsmieten auf die verschiedenen Mietpreisklassen im Zeitvergleich, wird eine deutliche Reduzierung der Mietangebote im Bereich bis unter 7,50 €/m² und eine Zunahme der Angebote im Bereich über 8,50 €/m² erkennbar.



Quelle: Datenauswertung Angebotsmieten Offenburg – Jahr 2018 (IfS)

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

161/19

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 4, Abteilung 4.2	Bearbeitet von: Winkels, Peter Moschitz, Silke Feuerlein, Leon	Tel. Nr.: 82-2274	Datum: 24.09.2019
---	---	----------------------	----------------------

Betreff: Bauen und Wohnen in der Stadt - zusammenfassender Bericht 2019

Bei der Interpretation der Zahlen ist abschließend festzuhalten, dass die über ImmobilienScout24 einzusehende Angebotsmiete nicht notwendigerweise der Mietpreis sein muss, der letztlich für eine hier angebotene Wohnung auch tatsächlich zwischen Vermieter und Mieter vertraglich vereinbart wurde. Zudem stellen die über ImmobilienScout24 einzusehende Angebotsmieten nur einen Ausschnitt dar und können nicht die durchschnittliche Angebotsmiete aller Wohnungsangebote abbilden.

b) Entwicklung der Miethöhen bei der Wohnbau Offenburg GmbH

Zum Vergleich wird im Folgenden die Mietpreisentwicklung im Segment der neu vermieteten Wohnungen der Wohnbau Offenburg GmbH (WO) dargestellt.

Die durchschnittliche Angebotsmiete neu vermieteter Wohnungen der Wohnbau Offenburg GmbH liegt mit 6,00 €/m² im Zeitraum 2017/2018 deutlich unter dem Wert auf ImmobilienScout24. Damit ist die Angebotsmiete gegenüber dem Zeitraum 2015/2016 (Mittelwert von 5,71 €/m²) um 5,1% und somit jährlich um etwa 2,55% gestiegen. Auch diese Steigerungsrate ist deutlich niedriger als bei ImmobilienScout24. Hervorzuheben ist insbesondere, dass der durchschnittliche Mietpreis für Neubauten der WO mit 6,08 €/m² deutlich unter den entsprechenden Werten auf ImmobilienScout24 liegt. Grund hierfür ist die Tatsache, dass der überwiegende Teil der Neubauten der WO als öffentlich geförderter Wohnraum gebaut wurden.

c) Fazit

Es ist anzunehmen, dass die durchschnittliche Steigerung der Angebotsmieten für die Gesamtheit der Wohnungen in der Stadt Offenburg irgendwo zwischen den beiden hier angeführten Steigerungswerten von 2,55% (WO) und 8% (Portal ImmobilienScout24) liegen dürfte. Weiterhin werden derzeit vergleichsweise viele Neubauwohnungen und somit tendenziell höherpreisige Wohnungen angeboten. Zu erwarten ist, dass der Anteil an Neubauten/Erstbezügen am Angebotsmarkt ab 2021 rückläufig sein wird, wenn die großen Neubaugebiete Mühlbach / Kronenwiese / Spinnerei und Seidenfaden vollständig bebaut sein werden.

Insgesamt bleibt festzuhalten, dass das Niveau der Angebotsmieten naturgemäß deutlich über jenem der Bestandsmieten liegt. Allerdings ist anzunehmen, dass auch Eigentümer auch von Bestandswohnungen sich – aufgrund fehlender anderweitiger Informationsquellen – bei der Wiedervermietung von Wohnungen tendenziell an öffentlich einsehbaren Portalen wie etwa ImmobilienScout24 und folglich an verhältnismäßig hohen Angebotsmieten orientieren dürften. Mit dem derzeit in Erarbeitung befindlichen qualifizierten Mietspiegel wird im kommenden Jahr - insbesondere für das Segment der Bestandswohnungen - ein deutlich geeigneterer Orientierungsrahmen zur Verfügung stehen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

161/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Abteilung 4.2

Bearbeitet von:
Winkels, Peter
Moschitz, Silke
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2274

Datum:
24.09.2019

Betreff: Bauen und Wohnen in der Stadt - zusammenfassender Bericht 2019

6. Günstige Wohnraumversorgung und Fördermöglichkeiten

6.1. Nachfragesituation einkommensschwächerer Haushalte

Zur Beobachtung der Nachfrageentwicklung von einkommensschwächeren Haushalten können Statistiken zu Wohngeld, Wohnberechtigungsscheinen, der Entwicklung der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II und SGB XII sowie auch die Bewerber-Statistik der WO herangezogen werden³. Die Entwicklung der Zahlen weist insgesamt eine leicht rückläufige Nachfrage nach öffentlicher Unterstützung bei der Finanzierung der Wohnkosten auf.

Die Entwicklung bei den Wohnberechtigungsscheinen (WBS) weist ab 2016 einen deutlichen Sprung nach oben auf. Trotz eines Rückgangs zwischen 2017 und 2018 verbleiben die Zahlen weiterhin auf hohem Niveau. Dabei macht sich neben der insbesondere 2016 spürbaren verstärkten Zuwanderung auch die seit 2017 großzügiger gesetzte Einkommensgrenze bemerkbar, die den Kreis der anspruchsberechtigten Haushalte erweitert hat. Beim Wohngeld ist die Entwicklung – nach dem auf gesetzliche Reformen zurückzuführenden Anstieg im Jahre 2016 – seit zwei Jahren leicht rückläufig. Allerdings kann nach Prüfung jeweils nur etwa ein Drittel der Anträge tatsächlich bewilligt werden. Sowohl bei den WBS wie auch beim Wohngeld ist anzunehmen, dass nicht alle anspruchsberechtigten Personengruppen diese Fördermöglichkeit tatsächlich nutzen. Ursächlich dafür ist zum einen Unkenntnis einer Anspruchsberechtigung, zum anderen die Tatsache, dass die Inanspruchnahme von staatlicher Unterstützung bei Wohnkosten weiterhin häufig mit einem negativen Image behaftet ist.

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
WBS-Anträge= Bewilligungen	230	242	232	216	271	337	292
WG-Anträge	1387	1176	1071	996	1174	1009	990
WG-Empfänger*	400	350	300	250	351	300	282

*Durchschnittliche Anzahl von WG-Empfängerhaushalten/Monat, *Quelle: Stadt Offenburg, Wohngeldstelle*

Einen weiteren Indikator für die Entwicklung der Nachfrage einkommensschwacher Haushalte am Wohnungsmarkt stellen die Zahlen der Bedarfsgemeinschaften (BG)

³ Wohngeld (WG) ist ein staatlicher Zuschuss zu den Kosten für Wohnraum. Die Höhe des Wohngelds wird individuell berechnet und ist abhängig von der regionalen Mietenstufe des Wohnorts, der Zahl der Haushaltsmitglieder, der Höhe des Haushaltseinkommens sowie der Höhe der zuschussfähigen Miete bzw. Belastung. Haushalte mit Wohnberechtigungsschein (WBS) sind berechtigt, öffentlich geförderte Wohnungen mit einer vergünstigten Miete zu belegen. Die Einkommensgrenzen für WBS sind grundsätzlich höher angesetzt als beim Wohngeld, so dass potenziell mehr Haushalte einen Anspruch auf WBS als auf Wohngeld haben.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

161/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Abteilung 4.2

Bearbeitet von:
Winkels, Peter
Moschitz, Silke
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2274

Datum:
24.09.2019

Betreff: Bauen und Wohnen in der Stadt - zusammenfassender Bericht 2019

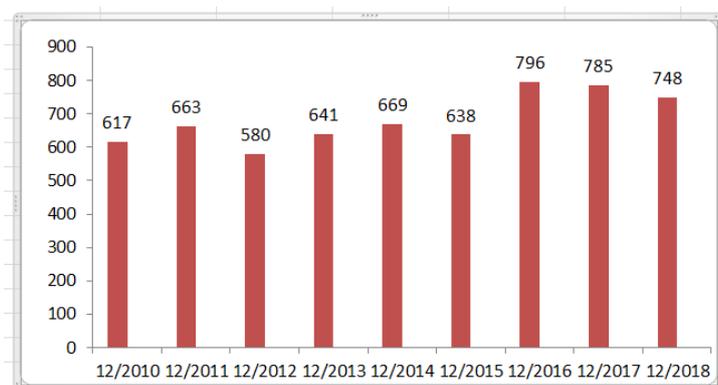
nach SGB II (Grundsicherung für erwerbsfähige Leistungsberechtigte) und SGB XII (= Hilfe zum Lebensunterhalt) dar. Diese BGs erhalten staatliche Unterstützung unter anderem für ihre Wohnkosten (Kosten der Unterkunft). Dabei unterliegen die zulässigen Miethöhen gesetzlichen Beschränkungen, so dass dieser Personenkreis besonders auf günstige Mieten angewiesen ist. Im Vergleich zum Vorjahr gibt es hier kaum Veränderung. Weiterhin ablesbar ist der hohe Bedarf an kleinen Wohnungen.

Stand	1-Pers.-HH	2-Pers.-HH	3-Pers.-HH	4 und Mehr-Pers.-HH.	Summe
BG SGB II Stand 07.2019	926	374	255	314	1869
BG SGB XII Stand 30.6.19	478	234	55	55	822

Quelle: Kommunale Arbeitsförderung Ortenau; Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Soziales und Versorgung

Insgesamt bestehen somit derzeit in Offenburg knapp 2.700 BGs nach SGB II und SGB XII. Allerdings ist festzuhalten, dass die Zahl der BGs nicht gleichzusetzen ist mit der Anzahl der wohnungsnachfragenden Haushalte aus diesem Kreis, da durchaus mehrere BGs in einem Haushalt zusammenleben können bzw. eine BG in einem gemeinsamen Haushalt mit weiteren Personen ohne Leistungsbezug wohnen kann.

Einen weiteren Indikator für die Nachfrage nach günstigem Wohnraum stellt die Anzahl der Bewerber bei der städtischen Wohnbau Offenburg (WO) dar⁴. Nach dem deutlichen Anstieg ab 2016 verbleibt die Bewerberstatistik im Jahr 2018 trotz eines leichten Rückgangs auf weiterhin hohem Niveau.



Entwicklung der Bewerberzahlen bei der Wohnbau Offenburg Quelle: Wohnbau Offenburg

⁴ Die in der WO-Bewerberstatistik eingetragenen Bewerber gehören hauptsächlich der unteren und mittleren sozialen Schicht an. Nach interner Einschätzung der WO liegen etwa zwei Drittel der Bewerber innerhalb der Einkommensgrenzen für einen Wohnberechtigungsschein. Etwa ein Drittel der Bewerber sind einem Personenkreis zuzuordnen, der auf dem freien Wohnungsmarkt nur eine geringe oder keine Chance hat, eine Wohnung zu bekommen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

161/19

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 4, Abteilung 4.2	Bearbeitet von: Winkels, Peter Moschitz, Silke Feuerlein, Leon	Tel. Nr.: 82-2274	Datum: 24.09.2019
---	---	----------------------	----------------------

Betreff: Bauen und Wohnen in der Stadt - zusammenfassender Bericht 2019

6.2. Preisgünstiger und geförderter Wohnungsbau in Offenburg

Eine zentrale Rolle bei der Versorgung mit günstigem Wohnraum spielen die städtischen Wohnungsbaugesellschaften Stadtbau / Wohnbau Offenburg GmbH (knapp 1300 Wohnungen) sowie die genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen GEMIBAU (über 1600 Wohnungen) und OBG (knapp 800 Wohnungen). So lag die durchschnittliche Nettokaltmiete im Gesamtbestand aller Wohnungen bei der Wohnbau Offenburg GmbH zum Jahresende 2018 bei 5,18 €/m². Die Wohnungen der beiden Genossenschaften sind überwiegend in einem ähnlichen Preissegment angesiedelt.

Zum 31.12.2018 gab es in der Stadt Offenburg 644 öffentlich geförderte Wohnungen. Davon sind 175 im Bestand der kommunalen Wohnungsbaugesellschaften Stadtbau bzw. Wohnbau Offenburg (SO/WO) und 298 im Besitz der GEMIBAU. Die weiteren 171 öffentlich geförderten Wohnungen finden sich im Bestand verschiedener weiterer Eigentümer. Für knapp 52 dieser Wohnungen werden bis zum Jahr 2030 die öffentlichen Bindungen auslaufen. Für die Wohnungen im Bestand der SO/WO und der GEMIBAU kann allerdings davon ausgegangen werden, dass die günstigen Mieten dort auch über das Auslaufen der Mietpreisbindung hinaus weiter Bestand haben werden.

Um der steigenden Nachfrage zu begegnen, hat die SO/WO ihre Anstrengungen zum Bau preisgünstiger bzw. öffentlich geförderter Wohnungen in den letzten Jahren erheblich intensiviert. So konnten in den letzten beiden Jahren dem Wohnungsmarkt rund 50 neue öffentlich geförderte Wohnungen zur Verfügung gestellt werden (Fischerstraße, Angelgasse). Im Seidenfaden entstehen derzeit knapp 100 öffentlich geförderte Wohnungen. Weitere 24 freifinanzierte preisgünstige Wohnungen mit Mietpreisen unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete entstehen im Seidenfaden sowie in der Prinz-Eugen-Straße. So werden von städtischer Seite bis 2020 insgesamt mehr als 170 neue geförderte und preisgünstige Wohnungen bereitgestellt.

Auch andere Bauherren investieren derzeit in den Neubau geförderten Wohnraums. Für die kommenden Jahre (bis ca. 2020/21) werden unter anderem die GEMIBAU 38 das Siedlungswerk 12 geförderte Wohnungen erstellen.

Mit der SO/WO als kommunaler Wohnungsbaugesellschaft hat die Stadt die entscheidende direkte Einflussmöglichkeit zur langfristigen Sicherung von preiswertem Wohnraum. Das im Dezember 2016 verabschiedete Handlungsprogramm Wohnen beinhaltet daher auch einen Auftrag zur Stärkung der SO/WO. Entsprechend hat die Stadt Offenburg die SO/WO daher bei der Finanzierung der Investitionen in den geförderten Wohnungsbau in den Jahren 2018 und 2019 mit langfristigen Darlehen und Eigenkapitalzuführungen in Höhe von insgesamt 6,6 Millionen Euro unterstützt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

161/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Abteilung 4.2

Bearbeitet von:
Winkels, Peter
Moschitz, Silke
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2274

Datum:
24.09.2019

Betreff: Bauen und Wohnen in der Stadt - zusammenfassender Bericht 2019

Mittelfristig sollen sowohl über eine weitergehende Bautätigkeit der WO (derzeit sind bis zu 60 weitere Mietwohnungen im Gebiet Seidenfaden geplant) wie auch über die Anwendung des entsprechenden wohnungspolitischen Grundsatzes bei der Baulandentwicklung weitere öffentlich geförderte Wohnungen entstehen.

In den derzeit in Planung befindlichen Gebieten der Baulandentwicklung wird über die Anwendung des entsprechenden wohnungspolitischen Grundsatzes in den kommenden Jahren ebenfalls geförderter Wohnraum entstehen: So soll im Gebiet Spitalbühnd/Waltersweier ein Viertel des im Gebiet geplanten Wohnraums in Mehrfamilienhäusern als öffentlich geförderter preisgünstiger Mietwohnungsbau errichtet werden. Dies entspricht rund 8 % der insgesamt vorgesehenen Geschossfläche für Wohnzwecke. Für das BSC-Gelände/Albersbösch wird im städtebaulichen Vertrag mit dem Investor ein Mindestanteil von preisgünstigem öffentlich gefördertem Mietwohnraum von 20 % der Geschossfläche vereinbart; weiterer geförderter Wohnraum könnte auf den städtischen Grundstücken im Plangebiet entstehen.

Anzumerken ist, dass die Ausgestaltung der Förderbedingungen des Landeswohnraumförderprogramms sowie die weitere Entwicklung der in den vergangenen zwei Jahren massiv gestiegenen Baukosten eine wesentliche Rolle spielen. Insbesondere diese beiden Faktoren sind entscheidend dafür, ob der geförderte Wohnungsbau für Investoren attraktiv wird.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

161/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Abteilung 4.2

Bearbeitet von:
Winkels, Peter
Moschitz, Silke
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2274

Datum:
24.09.2019

Betreff: Bauen und Wohnen in der Stadt - zusammenfassender Bericht 2019

6.3. KOWO – Kommunales Wohnraumförderprogramm

Der Gemeinderat hat das Kommunale Wohnraumförderprogramm der Stadt Offenburg beschlossen.

Kernpunkt des Programms ist die Förderung von Neubau von geförderten Wohnungen. Die L-Bank verlangt hierzu einen Barmiteileinsatz von 20% der gesamten Kosten. Die Stadt Offenburg fördert diesen Barmiteileinsatz mit einem 50 prozentigen Anteil.

Hierfür wird für die Förderperiode 2019 außerplanmäßig 500 TEUR zur Verfügung gestellt, die aus dem im Doppelhaushalt 2018/19 aufgelegten Zukunftsfonds (2019 = 2,5 Mio. EUR) gedeckt werden.

Aktuell liegt ein Antrag zur Bewilligung vor.

Weitere Informationen unter:

www.offenburg.de >> Bauen und Umwelt >> Bauen >> KOWO – Kommunales Wohnraumförderprogramm



The flyer for the 'Kommunales Wohnraumförderprogramm' (KOWO) features the logos of 'Stadt Offenburg' and 'KOWO OFFENBURG'. The main image shows a construction site with cranes and a blueprint being pointed to by a pen. A red circular seal on the left reads 'Nutzen Sie Zuschüsse der Stadt und zinslose Darlehen vom Land!'. The text on the flyer includes: 'Ein Programm für mehr öffentlich geförderten Wohnraum und bezahlbare Mieten in Offenburg' and 'CLEVER BAUEN & VERMIETEN FÜR BAUHERREN UND WOHNUNGSBESITZER'.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

161/19

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 4, Abteilung 4.2	Bearbeitet von: Winkels, Peter Moschitz, Silke Feuerlein, Leon	Tel. Nr.: 82-2274	Datum: 24.09.2019
---	---	----------------------	----------------------

Betreff: Bauen und Wohnen in der Stadt - zusammenfassender Bericht 2019

6.4. Unterstützung für Haushalte mit Marktzugangsproblemen

Kommunales Wohnraumangebot für besondere Nachfragegruppen

Bereits im Bericht 2018 wurde hierzu wie folgt berichtet: „Als Wohnungsgesellschaft mit einem sozialen Auftrag bietet die WO auch Menschen, die es auf dem Mietwohnungsmarkt besonders schwer haben, Wohnraum an. Dazu gehört in Zusammenarbeit mit der Stadt die Unterbringung von Menschen, die unfreiwillig obdachlos wurden. Darüber hinaus wird für Klienten von Einrichtungen wie der Jugendberufshilfe, dem St. Ursula-Heim, dem Verein Frauen helfen Frauen e.V., dem Verein für soziale Rechtspflege e.V. oder dem „Haus des Lebens“ Wohnraum bereitgestellt. Insgesamt handelt es sich hierbei um 75 Wohnungen sowie ein Wohnheim. Die WO versucht zudem 10% der durch Fluktuation frei werdenden Wohnungen der Stadt für die kommunale Anschlussunterbringung von Flüchtlingen zur Verfügung zu stellen. Um trotzdem noch mehr Wohnungen für die normale „Zielgruppe“ zur Verfügung zu haben, wurde der eigene Wohnungsbau seit Anfang 2016 erheblich forciert.“

Kooperationsprojekte des Bündnis für Wohnen

Bereits im fünften Jahr gibt es, das von der Stadt Offenburg und sozialen Organisationen der freien Wohlfahrtspflege gegründete „Bündnis für Wohnen“, welches auch im vergangenen Jahr Bürgern und Bürgerinnen mit Zugangshindernissen auf dem freien Wohnungsmarkt Hilfestellung bieten konnte.

Der Fokus der am Bündnis beteiligten Akteure lag in den letzten Monaten darauf, Möglichkeiten zu entwickeln, wie eine nachhaltigere Betreuung der über das Kontaktbüro vermittelten Mietenden durch die sie betreuenden sozialen Organisationen gewährleistet werden kann. Diese Maßnahme erschien notwendig, um potentiellen Vermietern noch mehr Sicherheiten bei der privaten Vermietung ihrer Wohnung bieten zu können.

Dem Kontaktbüro Wohnen wurden teilweise auch Wohnungen gemeldet, die für Mietende mit Wohnberechtigungsschein aufgrund der gesetzlich festgelegten Quadratmeterzahl nicht direkt verwertbar waren. Dennoch konnten durch enge Kooperation mit den am Bündnis beteiligten sozialen Organisationen auch diese Wohnungen sozial benachteiligten Personengruppen zugeführt werden (zum Beispiel behinderten Menschen, die von der Lebenshilfe Offenburg-Ortenau e.V. betreut werden). Diese Vorgehensweise trug auch dem Ziel des letzten Jahres Rechnung, bereits vorhandene Netzwerke noch stärker nutzen zu wollen.

Insgesamt konnte seit dem letzten Bericht im Juli 2018 37 Bürgern und Bürgerinnen mit Wohnberechtigungsschein über das Bündnis für Wohnen Wohnraum zur Miete vermittelt werden, die vorher teils monate- wenn nicht jahrelang nach bezahlbarem Wohnraum in der Gemarkung Offenburg gesucht hatten.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

161/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Abteilung 4.2

Bearbeitet von:
Winkels, Peter
Moschitz, Silke
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2274

Datum:
24.09.2019

Betreff: Bauen und Wohnen in der Stadt - zusammenfassender Bericht 2019

7. **Berichtszeitpunkt und -rhythmus**

Die laufenden Gebietsentwicklungen können seit 2018 je Kalenderjahr dargestellt werden, deshalb wird vorgeschlagen, den nächsten Sachstandbericht von Ende 2021 auf das erste Quartal 2022 zu verlegen. Damit kann über dann jeweils über volle Kalenderjahre berichtet werden.

Am zwei-jährigen Berichtsrhythmus soll festgehalten werden.