

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 2021 61.551

	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
2019	437 ha	7 ha
2020	437 ha	7 ha

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
11 zu bearbeitende SIO Fokusbereiche ca. 23 ha

K3 Anzahl der realisierten WE pro Jahr
2015 – 2017 395 WE / Jahr (Ersterfassung)
2018 195 WE fertiggestellt
2019 540 WE fertiggestellt
2020 226 WE fertiggestellt

K41 Anz. Wohneinheiten im soz. Wohnungsbau
Gebundene Sozialmietwohnungen
2017 611 Wohnungen
2018 642 Wohnungen,
2019 634 Wohnungen
2020 645 Wohnungen
davon: betreute Mietwohnungen für Senioren/-innen sowie Schwerbehinderte
2017 158 Wohnungen
2018 158 Wohnungen
2019 144 Wohnungen
2020 99 Wohnungen
(Differenzierung nach Wohnungsgrößen nicht möglich)

K9 Anzahl der Wohneinheiten aus Städtebaulichen Verträgen
2017 (Ersterfassung) 1038 WE (beantragt– im Bau–fertiggestellt)
2018 1217 WE (beantragt– im Bau–fertiggestellt)
2019 1311 WE (beantragt– im Bau–fertiggestellt)
2020 955 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 mehr 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, zeitgemäß fortzuentwickeln, die wirtschaftlichen Entfaltungsmöglichkeiten durch städtebauliche Maßnahmen zu stärken sowie die natürlichen Lebensgrundlagen in der bebauten Umwelt zu schützen und zu verbessern.

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

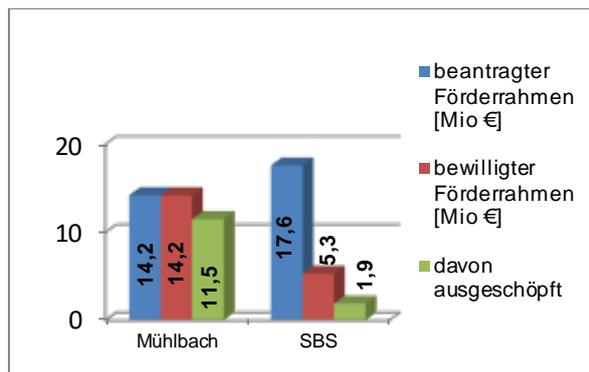
Die Stadterneuerung geht in der Regel einher mit der Förderung im Rahmen eines Städtebauförderprogrammes. Das Land unterstützt hierbei die Gemeinden aus Mitteln des kommunalen Investitionsfonds und aus Bundesmitteln bei der Umsetzung ihrer Ziele.

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 sind derzeit das Quartier „Mühlbach“ im Förderprogramm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ (vorher: Stadtumbau West) sowie das Gebiet Bahnhof-Schlachthof (SBS) im Programm „Sozialer Zusammenhalt“ (vorher: Soziale Stadt) aufgenommen.

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



Fördermittel in den Sanierungsgebieten

Sanierungsgebiet „Bahnhof – Schlachthof“

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. Im April 2019 erfolgte durch Beschluss des Gemeinderats die förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet. Gleichzeitig wurde die städtebauliche Erneuerungsmaßnahme im April 2019 in das Programm „Soziale Stadt“ aufgenommen und wird mit einer Finanzhilfe von Bund und Land von bislang 2,2 Mio. € gefördert. Das bisherige Programm „Soziale Stadt“ wurde 2020 im Bund-Länder-Programm Sozialer Zusammenhalt (SZP) fortgeführt und eine Finanzhilfe von bislang 1,0 Mio € bewilligt.

Zwei Schwerpunkte der Stadtentwicklung werden in den nächsten Jahren in Offenburg der Bahnhof sowie der Schlachthof mit ihrer jeweiligen Umgebung sein.

Eine sehr wichtige Grundlage für die städtebauliche Gesamtkonzeption des Bahnhofsquartiers ist die Entwicklung eines Verkehrskonzepts, das in den Masterplan Verkehr überführt wird. Auch für das Schlachthofareal wurde ein städtebauliches Rahmenkonzept entwickelt mit dem die weiteren Planungsschritte und die sukzessive Entwicklung des Quartiers vorbereitet wurden. Für das

Schlachthofquartier wurde ein städtebaulicher Ideenwettbewerb durchgeführt.

Die Einbeziehung der interessierten Bürger und Bürgerinnen erfolgt im Rahmen unterschiedlicher Veranstaltungen.

Für die städtebauliche Erneuerungsmaßnahme wurden im September 2019 nichtinvestive Städtebaufördermittel für den Einsatz eines Quartiermanagers in Höhe von 100.000€ vom Land bewilligt. Seit April 2020 ist eine Quartiersmanagerin für das Sanierungsgebiet tätig. Um Bürger*innen auch vor Ort im Quartier eine Anlaufstelle anzubieten, wurde interimweise ein altes Tankstellengebäude als Quartiersbüro hergerichtet. Seit Oktober 2020 ist die „Info-Tanke“ nun Ort für Anliegen rund um das Sanierungsgebiet, bietet allerdings auch Räumlichkeiten für die Entwicklung von Ideen aus der Bürgerschaft. Um gemeinnützige Projekte aus der Bürgerschaft, von Initiativen, von Vereinen oder soz. Einrichtungen im Sanierungsgebiet auch finanziell zu unterstützen, wurden hierfür im Projektbudget städtische Eigenmittel in Höhe von 50.000€ pro Jahr veranschlagt. Im Laufe des Jahres 2020 wurden bereits die Förderrichtlinien für sogenannte „Mikroprojekte“ auf den Weg gebracht.

Im August 2020 wurde in Kooperation mit den städtischen Gemeinwesenarbeitenden eine mobile Beteiligungsaktion an fünf verschiedenen Orten im Gebiet durchgeführt, um das Angebot des Quartiersmanagements bekannt zu machen und Bürgeranliegen aufzunehmen.

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 14,2 Mio. € zur Verfügung.

Die Baumaßnahmen sind in der Umsetzung bzw. weitestgehend abgeschlossen. Beispielhaft seien genannt die Umgestaltung der Straßen, die Neuanlage von Grünanlagen am Mühlbach-Kanal sowie die Neugestaltung der Grünfläche „Blutbuche“.

Nach Astbruch und Pilzbefall musste die „Blutbuche“ im Mühlbachareal, eingetragenes Naturdenkmal, aus Gründen der Verkehrssicherung am 28.08.2019 gefällt werden.



Neugestaltung der Fläche / Ersatzpflanzung Blutbuche

Zu den Planungen für den Aufzug an der Stadtmauer hat der Gemeinderat der Stadt Offenburg im April 2020 mit deutlicher Mehrheit beschlossen, diese nicht weiter zu verfolgen.

Der Gemeinderat hat im Juli 2020 mehrheitlich beschlossen, zum Abschluss des Sanierungsgebietes Mühlbachareal die beiden großen Maßnahmen „Rondenweg II“ (im Bereich Kittelgasse) und „Zwingerpark“ umzusetzen.

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

Zum Berichtszeitpunkt sind die Rohbauarbeiten am Rée-Carré weit fortgeschritten. In einzelnen Bauteilen kann bereits mit dem Innenausbau begonnen werden. Die für Oktober 2020 geplante Eröffnung des gesamten Quartiers, inklusive Tiefgarage, musste aufgrund der Corona-Pandemie in das Frühjahr 2021 verschoben werden. Neben Lieferengpässen ist die Verschiebung auch auf Wunsch der Einzelhändler erfolgt. Das Eckgebäude Hauptstraße / Gustav-Rée-Anlage mit Gastronomie, Einzelhandel und Büroflächen kann dagegen planmäßig im Oktober 2020 eröffnen.

Durch den Investor wurden weitere Mieter bekanntgegeben. Zu den bereits bekannten: Decathlon, Alnatura, DM, Juwelier Spinner, Taumi, Valora und Dreher sind als neue Mieter Dean & David, fitnessloft, TK Maxx und Ernsting's family hinzugekommen, die zur Bereicherung des Sortiments beitragen. Die Ansiedlung eines Elektrofachmarktes ist hingegen gescheitert.

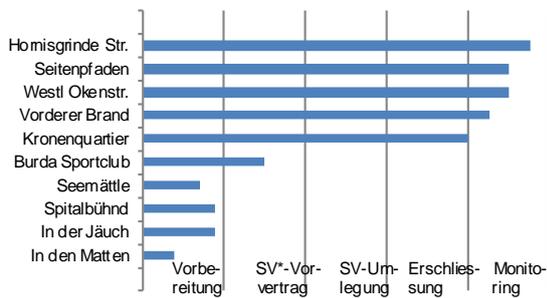


Neugestaltung der Gustav-Rée-Anlage

In enger Abstimmung mit den Hochbau- und Tiefbauarbeiten wurde die Fernwärmeleitung verlegt und eine Wasserleitung erneuert. Nach erfolgtem Anschluss der Wasserleitung konnte mit Verlegung der Entwässerungsrinne begonnen werden, anschließend nach Bearbeitung der Oberfläche hinsichtlich der Neigung, Ebenheit und Lage wurde mit den Pflasterarbeiten begonnen. Die farblich vorsortierten Pflastersteine konnten maschinell deutlich schneller als von Hand verlegt werden und lassen in bestimmten Bereichen das Erscheinungsbild bereits erkennen.

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.



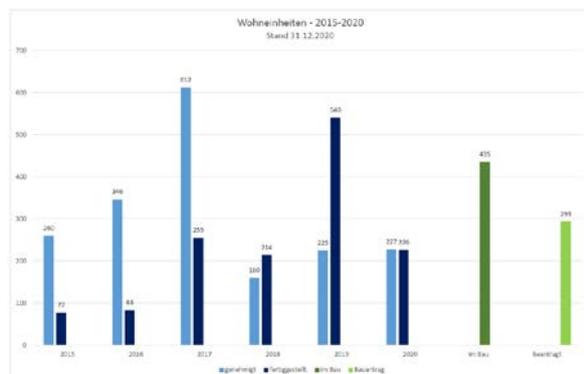
* SV = Städtebaulicher Vertrag

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.

Zwischen 2015 und 2020 sind in Offenburg etwa 1400 Wohnungen fertiggestellt worden.

Zum 31.12.2020 waren zudem weitere ca. 900 Wohnungen genehmigt bzw. im Bau. Für weitere ca. 300 Wohnungen lag ein Bauantrag vor. Somit wird momentan davon ausgegangen, dass in den nächsten 12 bis 24 Monaten bis Ende 2022 etwa 1200 neue Wohneinheiten auf den Markt kommen werden.



Übersicht der Bautätigkeit (Anzahl der Wohneinheiten)

Der nächste umfassende Sachstandsbericht zur Umsetzung des SIO und des Handlungsprogramm Wohnen wird Anfang 2022 dem Gemeinderat vorgelegt.

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 be-

stimmten 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.

Der revolvierenden Bodenfond soll derzeit schwerpunktmäßig beim Baugebiet „In den Matten“ in Bohlsbach eingesetzt werden.

Klinikumcampus Offenburg

Im Rahmen des „Agenda 2030“ Prozesses des Ortenaukreises ist die Zusammenlegung der bestehenden Klinikstandorte Offenburg Ebertplatz und St. Josefsklinik sowie die Bündelung von weiteren Funktionen des Klinikverbundes in dem neu zu errichteten Klinikum in Offenburg vorgesehen.

Für das neue Klinikum in Offenburg besteht insgesamt ein Flächenbedarf von 20 ha.



Klinikumcampus Offenburg – vorgesehene Abgrenzung

Das Ortnau Klinikum hat einen Wettbewerb ausgeschrieben. Das Ergebnis wird im Herbst 2021 vorliegen.

Die Stadt Offenburg verpflichtet sich in dem Städtebaulichen Vertrag mit dem Ortenaukreis die notwendige zusammenhängende Fläche mit einem Umfang von 20 ha bereitzustellen.

Der Grunderwerb erfolgte zweistufig. Im ersten Schritt wurden allen betroffenen 95 Eigentümerinnen und Eigentümern im November 2019 ein freihändiger Erwerb mit einem sogenannten Beschleunigungszuschlag befristet angeboten.

Im zweiten Schritt wird derzeit eine Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme nach §§ 165 ff BauGB in die Wege geleitet. Damit ist der flächendeckende Grunderwerb zur Verwirklichung des „Klinikstandortes Holderstock“ zu tätigen.

Ergänzend und zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wurde eine Satzung über ein besonderes gesetzliches Vorkaufsrecht gemäß § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB beschlossen.