

## 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 62.028

**K8** Gewerbeflächenentwicklung

|      | a) besiedelte | b) verfügbare Fläche |
|------|---------------|----------------------|
| 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                 |
| 2021 | 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         |
| 2021        | 224 WE fertiggestellt         |

**K41** Anz. Wohneinheiten im soz. Wohnungsbau  
Gebundene Sozialmietwohnungen

|      |                |
|------|----------------|
| 2017 | 611 Wohnungen  |
| 2018 | 642 Wohnungen, |
| 2019 | 634 Wohnungen  |
| 2020 | 645 Wohnungen  |
| 2021 | 649 Wohnungen  |

davon: betreute Mietwohnungen für Senioren/-innen sowie Schwerbehinderte

|      |               |
|------|---------------|
| 2017 | 158 Wohnungen |
| 2018 | 158 Wohnungen |
| 2019 | 144 Wohnungen |
| 2020 | 99 Wohnungen  |
| 2021 | 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)  |
| 2021                 | 750 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.

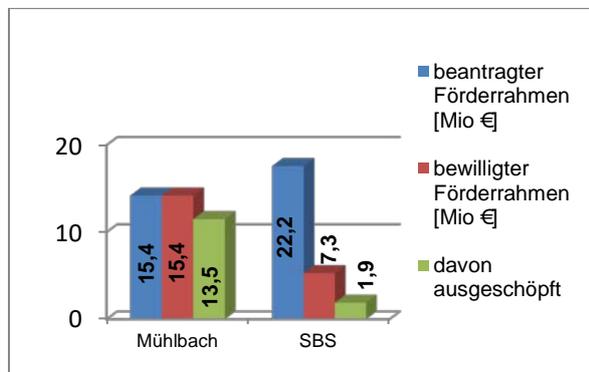
Die Stadterneuerung geht in der Regel einher mit der Förderung im Rahmen eines Städtebauförderprogrammes. Das Land unterstützt hierbei die Gemeinden aus Mitteln des kommunalen Investitionsfonds und aus Bundesmitteln bei der Umsetzung ihrer Ziele.

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 „Lebendige Zentren“ (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. Das bisherige Programm „Soziale Stadt“ wurde 2020 im Bund-Länder-Programm Sozialer Zusammenhalt (SZP) fortgeführt und eine Finanzhilfe von insgesamt 4,0 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.

### 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 15,35 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“.



Luftbild des Sanierungsgebiets Mühlbach (Ulrich Marx)

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.

Der Bewilligungszeitraum des Sanierungsgebietes „Mühlbach“ wurde bis zum 31.12.2023 verlängert. Es ist geplant die großen Maßnahmen Grünanlage „Zwingerpark“ sowie „Kittelgasse/II. BA Rondenweg“ bis dahin fertigzustellen.

### 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 rund zwei Jahren Bauzeit am Hochbau wurde mit einem symbolischen Banddurchschnitt unter Mitwirkung von Oberbürgermeister Marco Steffens, Bürgermeister Oliver Martini und Klaus Kirchberger, Vorsitzender der Geschäftsführung der OFB Projektentwicklung, am 11. März 2021 das Rée Carré Offenburg eröffnet. Nach vielen Jahren der Begleitung des Projektes durch das Baudezernat wurde mit der Eröffnung ein großer Meilenstein erreicht. Mit dem Ausbau der Lange Straße und der Gustav-Rée-Anlage erhält das Einkaufserlebnis in Offenburg mehr Aufenthaltsqualität für Besucher\*innen.



Seit der feierlichen Eröffnung hat sich das Rée Carré Offenburg in Offenburg etabliert und wird von der Bürgerschaft gut angenommen. Der Quartiersmanager steht in engem Kontakt mit dem Stadtmarketing und den Citypartnern zur Abstimmung und Einbindung des Quartiers in die Offenburger Einzelhandelslandschaft.

### Siedlungs- und Innenentwicklungskonzept (SIO)

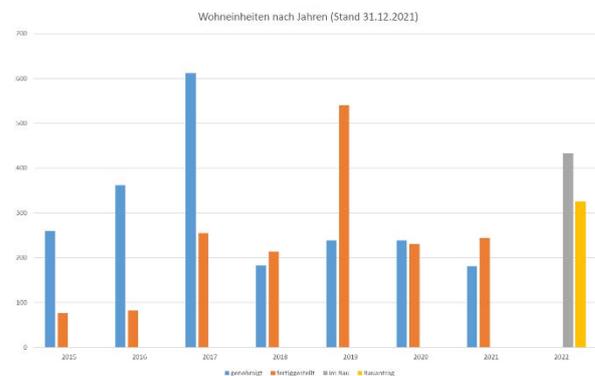
Das „Siedlungs- und Innenentwicklungskonzept Offenburg (SIO)“ und das „Handlungsprogramm Wohnen“ bilden die Grundlage für die aktuelle städtische Wohnungspolitik. Damit wurden Leit-

ziele, Strategien und Maßnahmen für die zukünftige Wohnraum- und Wohnbaulandentwicklung der Stadt Offenburg definiert. Auf die Beschlussvorlage 055/22, die am 23.05.22 vom Gemeinderat zur Kenntnis gegeben wurde, wird Bezug genommen.

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

Zwischen 2015 und 2021 sind in Offenburg etwa 1.600 Wohnungen fertiggestellt worden.

Zum 31.12.2020 waren zudem weitere ca. 430 Wohnungen genehmigt bzw. im Bau. Für weitere ca. 320 Wohnungen lag ein Bauantrag vor. Somit wird momentan davon ausgegangen, dass in den nächsten 12 bis 24 Monaten bis Ende 2023 etwa 600 neue Wohneinheiten auf den Markt kommen werden.



Übersicht der Bautätigkeit (Anzahl der Wohneinheiten)

### 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.

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