

Städtebauliche Erneuerung in Offenburg „Südstadt“

**Gebietsbezogenes integriertes städtebauliches
Entwicklungskonzept (ISEK)**

Vorbereitende Untersuchung nach dem BauGB

Stand 07.12.2023



Inhaltsverzeichnis

Vorwort	3
1. Sanierung nach dem Besonderen Städtebaurecht.....	5
1.1 Ziele und Aufgaben	5
1.2 Vorbereitende Untersuchungen	6
1.3 Ablauf einer Sanierung nach §§ 136 ff. BauGB	7
1.4 Allgemeine Zuwendungsbestimmungen	8
1.5 Inhalt und Ablauf der VU.....	9
2. Ausgangslage und Rahmenbedingungen	10
2.1 Stadtentwicklung	10
2.2 Landes- und Regionalplanung	11
2.3 Demographische Daten Offenburg	12
2.4 Gesamtstädtisches Entwicklungskonzept	12
2.5 Bisherige Erneuerungs-/Sanierungsgebiete.....	13
2.6 Klimaschutzkonzept Offenburg	13
2.7 Landesgartenschau 2032	14
3. Bestandsaufnahme und Dokumentation „Südstadt“	16
3.1 Lage und Abgrenzung des Untersuchungsgebiets.....	16
3.2 Bauleitplanung.....	17
3.3 Bauliche Entwicklung der Südstadt.....	18
3.4 Schutzgebiete / Nachrichtliche Übernahmen	20
3.5 Denkmalschutz.....	21
3.6 Quartiers- / Gebietsstruktur	26
4. Die Beteiligten im Untersuchungsgebiet	35
4.1 Vorbemerkungen	35
4.2 Auftaktveranstaltung 19.04.2023	35
4.3 Bürgerworkshop 12.07.2023.....	35
4.4 Befragung der beteiligten Eigentümer:innen, Bewohner:innen und Gewerbetreibenden	37
4.5 Jugendbeteiligung	46
4.6 Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger	48
5. Städtebauliche Missstände	51
5.1 Strukturelle und räumliche Missstände	51
5.2 Funktionale Missstände	54
5.3 Bauliche und energetische Missstände.....	56
6. Sanierungskonzept.....	58
6.1 Städtebauliche Erneuerungsziele / Zielkonzept	58
6.2 Maßnahmenkonzept.....	62
6.3 Einschätzung der Umsetzbarkeit	65
6.4 Kosten und Finanzierung der Sanierung.....	65
7. Sozialplan.....	68

7.1 Vorbemerkungen	68
7.2 Sanierungsbetreffene	68
7.3 Grundsätze für den Sozialplan.....	69
8. Empfehlungen zur Sanierungsdurchführung.....	71
8.1 Sanierungssatzung und Gebietsabgrenzung	71
8.2 Sanierungsverfahren	72
8.3 Abwägung zur Wahl des Sanierungsverfahrens und Gesamtabwägung	73
8.4 Rechtsvorschriften im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet	75
8.5 Förderung privater Einzelmaßnahmen.....	77
8.6 Empfohlene Gemeinderatsbeschlüsse	77
8.7 Gestaltungsempfehlungen.....	79
9. Glossar	80
10. Impressum.....	82
11. Anlagen	83

Vorwort

Die Stadt Offenburg engagiert sich seit vielen Jahren erfolgreich für den Erhalt ihrer funktionierenden Stadtteile und Stadtteilzentren durch Aufwertung der zentralen Bereiche. Für diese Aufgabe wird die Stadt Offenburg auch durch die Programme der städtebaulichen Erneuerung unterstützt.

Nachdem bereits einige Sanierungsgebiete nördlich, östlich und westlich der Innenstadt erfolgreich abgewickelt wurden bzw. noch in der Umsetzung sind, (u.a. Sanierungsgebiet Nordweststadt, Bahnhof-Schlachthof, Mühlbach, Oststadt, Ihlenfeldareal (Konversionsfläche)) soll nun auch der Süden von Offenburg wesentliche Verbesserungen erfahren, hier insbesondere die Quartiere Stegermatt und Eiserne Hand. Darüber hinaus wird die Stadt Offenburg im Jahr 2032 eine Landesgartenschau ausrichten, deren Fläche sich entlang der Kinzig und teilweise bis in die Stegermatt bzw. südlich davon erstreckt.

Die „Städtebauförderung ist eine Querschnittsförderung. Es geht darum, das baukulturelle Erbe zu bewahren, behutsam mit dem Bestand umzugehen und die gebaute Umwelt an die Bevölkerungsentwicklung und den Klimawandel anzupassen. Das kommt auch in der Programmlandschaft der Städtebauförderung zum Ausdruck“ (<https://mlw.baden-wuerttemberg.de/de/staedtebau/staedtebaufoerderung/foerderschwerpunkte-und-programme>). Mit Hilfe der Städtebauförderung sollen daher südlich von Offenburg wesentliche Verbesserungen erzielt und eine nachhaltige und zukunftsfähige Entwicklung ermöglicht werden.

Im Jahr 2022 beantragte die Stadt Offenburg daher die Aufnahme des Gebiets „Südstadt“ in ein Programm der Städtebauförderung. Im April 2023 wurde die Aufnahme bewilligt.

Wir möchten uns an dieser Stelle bei der Stadt Offenburg und dem Gemeinderat für die Unterstützung bedanken. Durch das Engagement und die positive Resonanz der Bürgerschaft kann auf einen erfolgreichen Verlauf der anstehenden Sanierungsmaßnahme geschlossen werden.

Freiburg, im Dezember 2023

die Bearbeiter

1. Sanierung nach dem Besonderen Städtebaurecht

1.1 Ziele und Aufgaben

Seit 1971 leistet die Städtebauförderung in Baden-Württemberg einen bedeutenden Beitrag zur zukunftsgerechten Weiterentwicklung der Städte und Gemeinden. Hierzu wurden den Städten und Gemeinden in den vergangenen über 50 Jahren bedeutende Summen an Bundes- und Landesfinanzhilfen zur Verfügung gestellt.

Für die Anwendung des Sanierungsrechts ist das Vorliegen eines aus der Gesamtsituation ableitbaren qualifizierten öffentlichen Interesses notwendig. Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind formell Gesamtmaßnahmen und zielen darauf ab, die unterschiedlichen Einzelmaßnahmen über einen längeren Zeitraum zu koordinieren und aufeinander abzustimmen. Materiell geht es bei der städtebaulichen Sanierung um die wesentliche Verbesserung oder Umgestaltung eines Gebiets mit dem Ziel, die zu Beginn der Maßnahme vorhandenen Missstände auf Dauer zu beheben bzw. zu mindern.

Auf den digitalen Seiten der Städtebauförderung von Baden-Württemberg wird die Zielsetzung der geplanten städtebaulichen Sanierung präzisiert:

Die städtebauliche Erneuerung hat zum Ziel

- > die gewachsene bauliche Struktur der Städte und Gemeinden zu erhalten und zeitgemäß weiterzuentwickeln,
- > die wirtschaftlichen Entfaltungsmöglichkeiten durch städtebauliche Maßnahmen zu stärken sowie
- > die natürlichen Lebensgrundlagen in der gebauten Umwelt zu schützen und zu verbessern.

Wichtige Themen der Städtebauförderung sind die Themen Sanierung von Bestandsgebäuden, Förderung und Aufbau einer ortsbildangepassten Baukultur, Innenentwicklung sowie die Anpassung der gebauten Umwelt an den demografischen und klimatischen Wandel (siehe auch <https://mlw.baden-wuerttemberg.de/de/staedtebau/staedtebaufoerderung/foerderschwerpunkte-und-programme>).

Rechtliche Grundlagen der Vorbereitung der Sanierungsmaßnahme

Das Besondere Städtebaurecht im zweiten Kapitel des Baugesetzbuchs (BauGB) bildet die rechtliche und verfahrenstechnische Grundlage, auf der die Sanierungsmaßnahme vorbereitet wurde.

§ 136 Abs. 2 BauGB

„Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird. Städtebauliche Missstände liegen vor, wenn

- 1) das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen, auch unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung, nicht entspricht oder
- 2) das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen.“

§ 136 Abs. 4 BauGB

„Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen dienen dem Wohl der Allgemeinheit. Sie sollen dazu beitragen, dass

- 1) die bauliche Struktur in allen Teilen des Bundesgebiets nach den allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung sowie nach den sozialen, hygienischen, wirtschaftlichen und kulturellen Erfordernissen entwickelt wird,
- 2) die Verbesserung der Wirtschafts- und Agrarstruktur unterstützt wird,
- 3) die Siedlungsstruktur den Erfordernissen des Umweltschutzes, den Anforderungen an gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen der Bevölkerung und der Bevölkerungsentwicklung entspricht oder
- 4) die vorhandenen Ortsteile erhalten, erneuert und fortentwickelt werden, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds verbessert und den Erfordernissen des Denkmalschutzes Rechnung getragen wird.“

1.2 Vorbereitende Untersuchungen

Vor der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes (Satzungsbeschluss) sind gemäß § 141 BauGB sog. „Vorbereitende Untersuchungen“ zum geplanten Sanierungsgebiet durchzuführen. Vorbereitende Untersuchungen (VU) sind erforderlich, um Beurteilungsgrundlagen für die Notwendigkeit, den Umfang und die Intensität der Sanierung zu erhalten. Innerhalb der VU werden durchzuführende Sanierungsmaßnahmen im festgelegten Bereich definiert, Vorschläge für eine Neuordnung erarbeitet und die Voraussetzungen für die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebiets geschaffen.

„Die vorbereitenden Untersuchungen sollen sich auch auf nachteilige Auswirkungen erstrecken, die sich für die von der beabsichtigten Sanierung unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich voraussichtlich ergeben werden.“ (§ 141 Abs. 1 Satz 2 BauGB)

Das Ergebnis des vorliegenden integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts bestätigt die Sanierungsnotwendigkeit und belegt die Realisierungschancen hinsichtlich Finanzierung und Durchführbarkeit (Mitwirkungsbereitschaft der Sanierungsbeteiligten).

1.3 Ablauf einer Sanierung nach §§ 136 ff. BauGB

Phase 1 ISEK und Antragstellung für ein Städtebauförderungsprogramm

- > Feststellung und Analyse der städtebaulichen Missstände
- > Formulierung städtebaulicher Erneuerungsziele / Zielkonzept
- > Maßnahmenkonzept
- > Kosten- und Finanzierungsübersicht
- > Antrag
- > Aufnahme in ein Programm der Städtebauförderung

Phase 2 Vorbereitende Untersuchungen

- > Beschluss des Gemeinderats: Einleitungsbeschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen mit ortsüblicher Bekanntmachung
- > Prüfung und Ergänzung der Analyse und Bewertung der städtebaulichen Missstände
- > Gespräche mit den beteiligten Bürgern über Mitwirkungsbereitschaft und Mitwirkungsfähigkeit
- > Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger, Untersuchung der Durchführungsmöglichkeiten für eine Sanierung
- > Grundzüge zum Sozialplan
- > Prüfung und Ergänzung städtebauliches Zielkonzept, Maßnahmenkonzept
- > Detaillierte Kosten- und Finanzübersicht
- > Ergebnisbericht

Phase 3 Sanierungsdurchführung

- > Beschluss des Gemeinderats: Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets
 - > Betreuung und Beratung der Stadt und der beteiligten Bürger (Organisation und Koordination)
 - > Städtebauliche Konkretisierung (z. B. Wettbewerb, städtebaulicher Entwurf, Bebauungsplan)
 - > Finanzielle Abwicklung
 - > Ordnungsmaßnahmen und Grunderwerb sowie grundstücksbezogene Maßnahmen (Beginn der Bodenordnung, Verhandlungen und Gespräche mit den beteiligten Eigentümern, Umsetzung von Bewohnern, Reprivatisierung)
 - > Modernisierung und Instandsetzung (Betreuung und Beratung der Eigentümer)
 - > Erschließung
 - > Bauliche Realisierung
 - > Beschluss des Gemeinderats: Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets
-

1.4 Allgemeine Zuwendungsbestimmungen

Rechtsgrundlagen

Auf die Gewährung einer Zuwendung besteht kein Rechtsanspruch. Die Rechtsgrundlagen bei der Sanierungsförderung im Fall einer Programmaufnahme bilden:

- > 2. Kapitel „Besonderes Städtebaurecht“ im Baugesetzbuch (BauGB),
- > die Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Tourismus über die Förderung städtebaulicher Sanierungs- und Erneuerungsmaßnahmen (Städtebauförderungsrichtlinien – StBauFR) in der Fassung vom 01.02.2019,
- > die Verwaltungsvorschriften zu § 44 Landeshaushaltsordnung,
- > die Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2023 / 2024.

Zuwendungsfähige Kosten

Gefördert wird als Einheit die städtebauliche Erneuerung eines Gebiets, das unter Beachtung der dafür geltenden Grundsätze abgegrenzt wurde und für dessen Verbesserung eine Gesamtheit von Einzelmaßnahmen notwendig sind. Grundsätzlich und ausschließlich sind die Städte und Gemeinden Empfänger der Zuwendung. Diese sind jedoch berechtigt, einen Teil der Fördermittel, zusammen mit ihrem Eigenanteil, für Kosten zuwendungsfähiger Einzelmaßnahmen Dritter zu verwenden. Zuwendungsfähig beziehungsweise förderfähig sind:

- 1) Vorbereitung
 - die vorbereitenden Untersuchungen mit förmlicher Festlegung des Sanierungsgebiets
 - die Bestimmung der städtebaulichen Ziele,
 - städtebauliche Planungen, Bauleitplanung, Rahmenplanung etc.
- 2) Nicht rentierlicher Grunderwerb
 - diese Flächen werden vorrangig für öffentliche Nutzungen, z. B. Erschließungen, erworben.
- 3) Rentierlicher Grunderwerb
 - dient vorrangig zur Grundstücksneuordnung. Die hier erzielten Einnahmen müssen dem Sanierungskonto gutgeschrieben werden.
- 4) Ordnungsmaßnahmen
 - Neuordnung von Grundstücken, d. h. Freilegung und Baureifmachung,
 - sanierungsbedingte Erschließungsmaßnahmen. Dazu gehört die Neugestaltung von Straßen und Plätzen, die Errichtung von Stellplatzanlagen.
- 5) Baumaßnahmen
 - Modernisierung und Instandsetzung (Erneuerung von Gebäuden),
 - Schaffung von Gemeinbedarfseinrichtungen (Rathaus, Kindergarten, Versammlungsräume, Mehrzweckhallen etc.).

Die Kommune kann sich zur Erledigung und Betreuung der Sanierungsmaßnahme eines Sanierungsträgers oder eines Sanierungsbeauftragten bedienen. Auch die dort entstehenden Honorare und Vergütungen sind förderfähig.

1.5 Inhalt und Ablauf der VU

23.05.2022	Beschluss des Gemeinderats über die Einleitung der VU
14.01.2023	Öffentliche Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses
27.03.2023	Beschluss des Gemeinderats zur Erweiterung des Untersuchungsgebietes für die Vorbereitenden Untersuchungen
08.04.2023	Öffentliche Bekanntmachung zur Erweiterung des Untersuchungsgebiets
19.04.2023	1. Bürgerinformationsveranstaltung
12.07.2023	2. Bürgerinformationsveranstaltung / Bürgerworkshop
April bis November 2023	<ul style="list-style-type: none"> > Erstellung und Aufbereitung von <ul style="list-style-type: none"> • Bestandsaufnahme und Analyse • Zielkonzept • Maßnahmenkonzept > Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange > Befragung der beteiligten Bürger über Mitwirkungsbereitschaft und -fähigkeit > Sozialplan > Erstellung Ergebnisbericht
_____	Bericht über die Ergebnisse der VU im Gemeinderat
_____	Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets durch den Gemeinderat
_____	Öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses inklusive Abgrenzungsplan (Rechtskraft der Satzung)
Im Anschluss	<p>Beginn der Sanierungsdurchführung</p> <p>Förderung von kommunalen und privaten Einzelmaßnahmen</p>

2. Ausgangslage und Rahmenbedingungen

2.1 Stadtentwicklung

Die Stadt Offenburg

Die Stadt Offenburg ist die größte Stadt des Ortenaukreises und liegt in der Vorbergzone des Mittleren Schwarzwalds am Ausgang des Kinzigtals im Rheingraben in Baden-Württemberg. Offenburg liegt zwischen Karlsruhe und Freiburg, sowie ca. 20 km südöstlich vom französischen Straßburg entfernt.

Die Stadt Offenburg wurde im Jahr 1148 erstmals urkundlich erwähnt. Der Ursprung der Stadt liegt wahrscheinlich in einer Marktsiedlung, die bereits vor 1100 entlang der heutigen "Lange Straße" entstanden ist. Hier und in der Hauptstraße entwickelte sich nach der Erhebung zur Reichsstadt im Jahr 1240 das wirtschaftliche Zentrum mit der Marktsiedlung und den wichtigsten städtischen Gebäuden.

Ab Mitte des 19. Jahrhunderts machte der Eisenbahnbau Offenburg zum Verkehrsknotenpunkt und zum attraktiven Standort für viele Industriebetriebe. Leder- und Tabakfabriken siedelten sich ebenso an wie Webereien und Spinnereien. Die Bevölkerung stieg zwischen 1875 und 1900 von 6.600 auf 13.670 Einwohner an. Da die Stadt seit Mitte des 19. Jahrhunderts aus ihrem von der Stadtmauer begrenzten Gebiet allmählich herauswuchs, entstanden neue Stadtteile wie die Oststadt.

Nach dem zweiten Weltkrieg erfuhr die Stadt Offenburg durch den Zuzug Heimatvertriebener und französischer Soldaten weitere Erweiterungen, wie z. B. Albersbösch (Baubeginn 1952) und Uffhofen (ab 1963), das städtische Krankenhaus wurde erweitert und das Josefskrankenhaus neu erbaut; neue Schulen und Straßen entstanden. 1951/53 leitete der Neubau der Druckerei Franz Burda eine neue Phase der Ansiedlung großer Industriebetriebe ein.

Der Stadtteil Stegermatt ist ein seit 1927 in der Randlage zur Offenburger Innenstadt entstandener Stadtteil, der durch die Einrichtung von Behelfswohnungen zur Heimat von kinderreichen Familien oder Arbeitslosen wurde. Eine bauliche Verdichtung erlebte der Stadtteil in den 1950er und 1960er Jahren.

Das Gebiet „Eiserne Hand“ liegt im Süden von Offenburg im Kreuzungsbereich der Nord-/Süd-Bahnlinie (Offenburg-Singen) und der von Osten kommenden Bahnlinie. Entlang dem Alban-Stolz-Weg, dem Nikolaus-Ehlen-Weg und der Teichstraße entstand eine verdichtete Wohnbebauung. Einzelne Wohngebäude entstanden bereits vor dem 20. Jahrhundert, der überwiegende Teil der Gebäude entstand ab den 1950er Jahren als Einfamilien- und Reihenhäuser.

Offenburg gehört zum Regierungsbezirk Freiburg und der Region Südlicher Oberrhein. Der Regionalplan weist Offenburg als eines von zwei Oberzentren in der Region aus. Des Weiteren liegt die Stadt auf der Landesentwicklungssachse Freiburg – Offenburg – Baden-Baden. Gemäß den Daten des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg zählte Offenburg Ende 2022 61.670 Einwohner (Quelle: <https://www.statistik-bw.de>, Abruf 10/2023).

Offenburg ist zentrale Einkaufsstadt und Dienstleistungszentrum des mittelbadischen Raums. Dabei übernimmt die Stadt wichtige Versorgungsfunktionen für das Umland mit einem umfassenden Angebot an Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs. Das vielseitige Sport- und Freizeitangebot der Stadt ist nicht nur für die Stadt Offenburg, sondern vor allem auch für die umliegenden, kleineren Gemeinden von großer Bedeutung.

Geprägt ist der Standort Offenburg durch den Sitz von großen Handels- und Medienunternehmen. Zudem gibt es ein ausgeprägtes Feld an überregionalen Bildungsein-

richtungen, wie z. B. die Hochschule Offenburg, welche die Stadt als zentralen Standort für Bildung in der Region prägt. Weit über die Region hinaus hat Offenburg auch als Messestadt einen Namen. Mit 500.000 Besuchern pro Jahr zählt die Messe am Kinzigdamm zu den großen Ausstellungsplätzen in Baden-Württemberg.

Verkehrstechnisch ist die Stadt Offenburg in der Region gut angebunden. Die Autobahnanschlussstelle der westlich gelegenen Bundesautobahn A5 ist mit dem Auto in ca. 10 Minuten erreichbar. Die Bundesstraßen B3 und B33 liegen westlich von Offenburg westlich der Kinzig. Der Hauptbahnhof bindet die Stadt an das überregionale Schienenverkehrsnetz an. Hier treffen vier verschiedene Eisenbahnstrecken an, die Offenburg sowohl an das Fern- als auch Schienennahverkehrsnetz anbinden. Die verschiedenen Ortsteile sind durch ein dichtes Stadtbusnetz miteinander verbunden.

1956 wurde Offenburg Große Kreisstadt; 1960 erhielt die Stadt Anschluss an die Autobahn A5 Hamburg - Basel.

Die Große Kreisstadt Offenburg umfasst neben der Kernstadt 11 Ortsteile. Die Eingliederung der Gemeinden Bohlsbach, Bühl, Elgersweier, Fessenbach, Griesheim, Rammerweier, Waltersweier, Weier, Windschläg, Zell-Weierbach und Zunsweier wurde im Zuge der Verwaltungsreform in den Jahren 1971 - 1975 vollzogen.

In der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg sind neben der Stadt Offenburg die Gemeinden Durbach, Hohberg, Ortenberg und Schutterwald Mitglied.

2.2 Landes- und Regionalplanung

Region	Südlicher Oberrhein
Landkreis	Ortenaukreis
Raumkategorie	Verdichtungsbereich Offenburg/Lahr/Kehl als Stadt-Umland-Bereich mit engen Verflechtungen und erheblicher Siedlungsverdichtung
Zentralörtliche Einordnung	Oberzentrum
Landesentwicklungsachse	Freiburg im Breisgau – Gundelfingen – Denzlingen – Emmendingen – Teningen – Kenzingen – Herbolzheim – Ettenheim – Lahr/Schwarzwald – Friesenheim – Offenburg
Regionale Entwicklungsachse	Offenburg – Appenweier – Oberkirch – Oppenau (– Freudenstadt)
Regionale Siedlungsentwicklung	Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit für die Funktion Wohnen (Siedlungsbereiche Wohnen) Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit für die Funktion Gewerbe (Siedlungsbereiche Gewerbe, Kategorie A)

2.3 Demographische Daten Offenburg

Einwohnerzahl gesamt	61.670 EW	62.466 EW (Stand 30.06.2022, Quelle: Stadt Offenburg)
Bevölkerungsentwicklung 2000-2022	+ 4.215 EW	+ 6,8 %
Bevölkerungsvorausberechnung ohne Wanderungen 2020-2040	- 1.768 EW (58.620 EW)	- 3,0 %
Bevölkerungsvorausberechnung mit Wanderungen 2020-2040	+ 2.425 EW (62.813 EW)	+ 3,9 %
Durchschnittsalter	44,0 Jahre	43,8 Jahre BW 44,2 Jahre LK
Anteil der unter 18-Jährigen	Absoluter Anteil: 10.386 Pers.	Anteil an Gesamteinwohnerzahl: 16,8 % 17,3 % BW 17,7 % LK
Anteil der über 65-Jährigen	13.491 Pers.	21,9 % 20,9 % BW 21,7 % LK
Gebäude, Wohnungen und Belegungsdichte	11.761 Wohngebäude 29.540 Wohnungen	2,1 EW/Whg.

Stichtag: 31.12.2022

EW = Einwohner, BW = Baden-Württemberg, LK = Landkreis Ortenaukreis

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Abfrage 10/2023, soweit nicht anders angegeben

2.4 Gesamtstädtisches Entwicklungskonzept

Erstmals mit dem Doppelhaushalt 2008/2009 hat der Gemeinderat der Stadt Offenburg strategische Ziele beschlossen. Die strategischen Ziele wurden seitdem wiederholt fortgeschrieben und zum Doppelhaushalt 2016/2017 grundlegende überarbeitet. Das gesamtstädtische Entwicklungskonzept wurde im Juni 2017 veröffentlicht.

Eine Zusammenfassung des gesamtstädtischen Entwicklungskonzeptes ist der VU im Anhang beigefügt.

Die Entwicklungsziele für das Untersuchungsgebiet „Südstadt“ leiten sich in vielen Bereichen direkt aus dem gesamtstädtischen Entwicklungskonzept ab. Insbesondere durch das Themenfeld 3 – Städtebauliche Erneuerung und Konversion – zeigt sich das Ziel der Stadt Offenburg, bestehende Wohn- und Gewerbeflächen nachhaltig zu gestalten, durch eine innovative städtebauliche Entwicklung an heutige Anforderungen anzupassen und zeitgemäß fortzuentwickeln. Dabei nimmt die Beseitigung städtebaulicher Missstände durch die Festsetzung von Sanierungsgebieten und Konversionsflächen in den letzten Jahrzehnten einen hohen Stellenwert ein.

2.5 Bisherige Erneuerungs-/Sanierungsgebiete

In der Stadt Offenburg konnten durch vorausgegangene, abgeschlossene Sanierungen in den verschiedenen Gebieten im Stadtgebiet umfangreiche Sanierungsmaßnahmen umgesetzt und starke Impulse für die Entwicklung der Stadt generiert werden.

Übersicht über Sanierungsgebiete und Stand:

Städtebauliche Maßnahme	Laufzeit
Wohnumfeldprogramm (WUP) „Oststadt“	Abgerechnet 1994
Programm einfache Stadterneuerung (PES) „Stegermatt“	Abgerechnet 1997
Sanierungsgebiet IV (LSP) „Kinzigvorstadt – Weide; Teilbereich 2“	Abgerechnet 1998
Sanierungsgebiet „Innenstadt, Teilbereich 8/9“	Abgerechnet 2008
Sanierungsgebiet „Innenstadt“	Abgerechnet 2009
Sanierungsgebiet „Innenstadt/Messe“	Abgerechnet 2009
Sanierungsgebiet „Ehemalige Ihlenfeldkaserne“	Abgerechnet 2010
Sanierungsgebiet (Soziale Stadt Programm) „Nordweststadt“	Abgerechnet 2018
Sanierungsgebiet „Bahnhof-Schlachthof“	laufend
Sanierungsgebiet „Mühlbach“ (Stadtumbau West)	Abrechnen 2024

Eine zeichnerische Übersicht über die Sanierungsgebiete ist der VU im Anhang beigefügt.

2.6 Klimaschutzkonzept Offenburg

Der Gemeinderat der Stadt Offenburg hat in seiner Sitzung am 23. Mai 2022 das neue Klimaschutzkonzept und damit die Klimaneutralität für Offenburg bis zum Jahr 2040 beschlossen. Mit dem Konzept wurde auch der dazu gehörige Maßnahmenplan erarbeitet. Dieser berücksichtigt sechs Handlungsfelder:

- > Nachhaltiges Wohnen
- > Nachhaltiger Konsum
- > Gewerbe und Industrie
- > Nachhaltige Energieversorgung
- > Klimaneutrale Stadtverwaltung
- > Strategie und Innovation

Maßnahmen, die CO₂-Reduzierung im Verkehr zum Ziel haben, werden im gleichzeitig stattfindenden Prozess zum Masterplan Verkehr diskutiert.

2.7 Landesgartenschau 2032

Mit der Ausstellung zur Landesgartenschau will Offenburg eine nachhaltige, grüne Stadtentwicklung vorantreiben. Gemeinsam mit dem Büro Helleckes Landschaftsarchitektur aus Karlsruhe erarbeitete die Stadt für die Bewerbung um die Landesgartenschau ein Konzept, das die drei Leitthemen Wasser, Biodiversität und Bewegung in den Fokus rückt. Das circa 25 Hektar große Areal fügt sich aus den drei Parkabschnitten Urbane Kinzig, Kinzigpark und Räderbachinsel zusammen, die sich kompakt, innenstadtnah und nachhaltig in die Stadtstruktur einfügen.

- 1) Urbane Kinzig: Der Parkbereich Urbane Kinzig befindet sich direkt am Stadteingang zwischen Messe und Eisenbahnbrücke. Eine Kinzigpromenade mit Aktionsflächen und kulinarischen Angeboten auf beiden Seiten der renaturierten Kinzig lädt zum Verweilen und Mitmachen ein. Über eine neue Fuß- und Radwegebrücke zwischen Messe und Burda können Besucherinnen und Besucher von einer Flussseite zur anderen flanieren. Die umgestaltete Kinzig wird durch Zugänge zum Wasser erlebbar. Die Kinzig wird ein attraktiver Ort der Begegnung, Bewegung und Erholung.
- 2) Kinzigpark: Durch eine Dammrückverlegung beim derzeitigen Gelände des Offenburgers Fußballvereins (OFV) entsteht ein neuer, großzügiger Kinzigpark mit direktem Zugang zum Wasser. Das Gelände schafft Raum für Sport, Spiel, Erholung, Begegnung und Miteinander. Die Hochschule Offenburg erhält mit der Hochschulerweiterung, die ins Parkgelände integriert wird, einen neuen, grünen Campus. Damit entwickelt sie sich als zukunftsweisender, innovativer und kreativer Lernort weiter und wird zu einer stadträumlich attraktiven Adresse für Studierende sowie Bürgerinnen und Bürger.
- 3) Räderbachinsel: Auf der Räderbachinsel zwischen Mühlbach und Räderbach soll - in Synergie mit dem Stadtteil Stegermatt – ein neuer, attraktiver Ort für Vereinsleben, Kultur und Miteinander entstehen. Mit einer neuen Veranstaltungshalle, interkulturellen Kleingärten, einem neu gestalteten Platz am Pfadfinderheim und einem Steg an der südlichen Inselfspitze werden die Insel und das Wasser erlebbar.

Mit diesen drei Parkanlagen wird die Landesgartenschau einen wichtigen Impuls für dauerhaftes, neues Grün und eine verbesserte Wegeverbindung im Stadtgebiet geben.

Die Landesgartenschau wirkt als Motor für eine nachhaltige und zukunftsfähige Stadtentwicklung in Offenburg. Sie bietet die Chance, eine Vielzahl an Maßnahmen innerhalb eines komprimierten und überschaubaren Zeitraums umzusetzen. Stadtnahe und landschaftliche Freiräume werden vernetzt, dauerhaft gesichert und wirken als verbindendes Element.

Durch die Landesgartenschau ergeben sich auch neue Impulse für bereits laufende und angestrebte Projekte der städtebaulichen Entwicklung: Ob das neu entstandene Stadtviertel am Mühlbach, das Sanierungsgebiet Bahnhof/Schlachthof oder der Grüngürtel um die historische Altstadt – all diese Projekte profitieren von einer Aufwertung der Grünflächen im geplanten Landesgartenschauareal sowie von den vorgesehenen, neuen Wegeverbindungen, die daraus entstehen.

Die Hochschule zum Beispiel rückt näher an die Innenstadt heran und wird mit einem grünen Campus zu einer attraktiven stadträumlichen Adresse für Studierende und Bürgerschaft gleichermaßen.

Unmittelbar angrenzend zur Landesgartenschaufläche liegt zudem das Burda-Areal. Neben dem Burda-Tower oder dem sogenannten „Fünf-Finger-Bau“ befinden sich auch die Produktionsgebäude der Druckerei auf dem Areal. Der Druckerei-Betrieb wurde dort jedoch im Jahr 2022 eingestellt, so dass die frühere Druckerei aktuell ungenutzt ist und eine städtebauliche Neuordnung erforderlich wird. Daher bietet die

Landesgartenschau auch hier eine große Chance: In Kombination mit einer städtebaulichen Entwicklung im Bereich des Druckerei-Geländes und der Öffnung zum Fluss könnte das Unternehmen eine neue Standortqualität gewinnen und sich gleichzeitig eine weitere Verbindung zwischen Kinzig und Innenstadt ergeben.

Auch der Stadtteil Stegermatt profitiert weit über das Ausstellungsjahr hinaus von der städtebaulichen Entwicklung und von den neu geschaffenen Orten für Begegnung und Miteinander. Der Stadtteil Stegermatt wird mit dem Bereich Räderbachinsel und Kinzigpark über neue Stege verknüpft. Auch die Radschnellwege sollen ausgebaut und eine fahrradfreundliche Neuordnung der Badstraße angegangen werden. Durch den neuen Bahnhof am Kinzigpark und die weitere Erschließung des Gebiets durch den ÖPNV wird das Gebiet ebenfalls besser angebunden. Gleichzeitig trägt die neue Zugänglichkeit der Kinzig dazu bei, dass die Stadtteile westlich und östlich des Flusses weiter zusammenwachsen werden.

Vorab zur Landesgartenschau wird darüber hinaus das Karl-Heitz-Stadion verlagert und erneuert. Am künftigen Standort des Karl-Heitz-Stadions soll nicht nur der Offenburgener Fußballverein ein neues Zuhause finden, sondern auch der „Sportpark Süd“. Den Vereinen und Freizeitsportler*innen bietet der „Sportpark Süd“ dann vielfältige Möglichkeiten für Bewegung und Sport an. Der „Sportpark Süd“ soll für alle Offenburgener Bürger*innen ein Ort werden, der die Freude an Bewegung fördert.

(Quelle: <https://www.landescgartenschau-offenburg.de/>)

dauieranlagen plan

Urbane Kinzig, Kinzigpark und Räderbachinsel Neues Grün für Offenburg

- | | | |
|--|--|---|
| 1 Vorplatz Messe/Flussterrasse | 20 Platz an der Inseispitze mit Villa Pfähler | 30 Bahnhofpunkt am Park |
| 2 Kinzigpromenade | 21 Veranstaltungshalle | 31 Haltepunkt Stadtbuslinie |
| 3 Burda-Terrasse | 22 Wohnmobilstellplatz | P Stellplatzflächen nach Gesamtparkierungskonzept |
| 4 Neue Fuß- und Radwegbrücke | 23 Naturspielplatz | |
| 5 Wasserzugänge | 24 Räderbachinsel mit interkulturellen Kleingärten | |
| 6 Furt | 25 Pfadfinderheim und Anlegeplatz | |
| 7 Plätze entlang der Promenade | 26 Denkmalschutzter Steg ehem. Männerbad | |
| 8 Trainingszentrum | 27 Gastronomie Bleiche | |
| 9 Bewegung im Klimawald | | |
| 10 Gastro im Sportpavillon | | |
| 11 Treffpunkt Stegermatt | | |
| 12 Flutwiese | | |
| 13 Trittsteine | | |
| 14 Großer Abenteuerspielplatz | | |
| 15 Großzügige Liegewiese | | |
| 16 Hochschulerweiterung „Campus im Park“ | | |
| 17 Neustrukturierung Badstraße | | |
| 18 Platz am Mühlbach | | |
| 19 Stegverbindung Stegermatt | | |



Abbildung der Planung der Landesgartenschau, Stand Bewerbung, Quelle: <https://www.landescgartenschau-offenburg.de/lq-og/dauieranlagen/>, Abruf 04/2023

Grafik: Helleckes Landschaftsarchitektur

3. Bestandsaufnahme und Dokumentation „Südstadt“

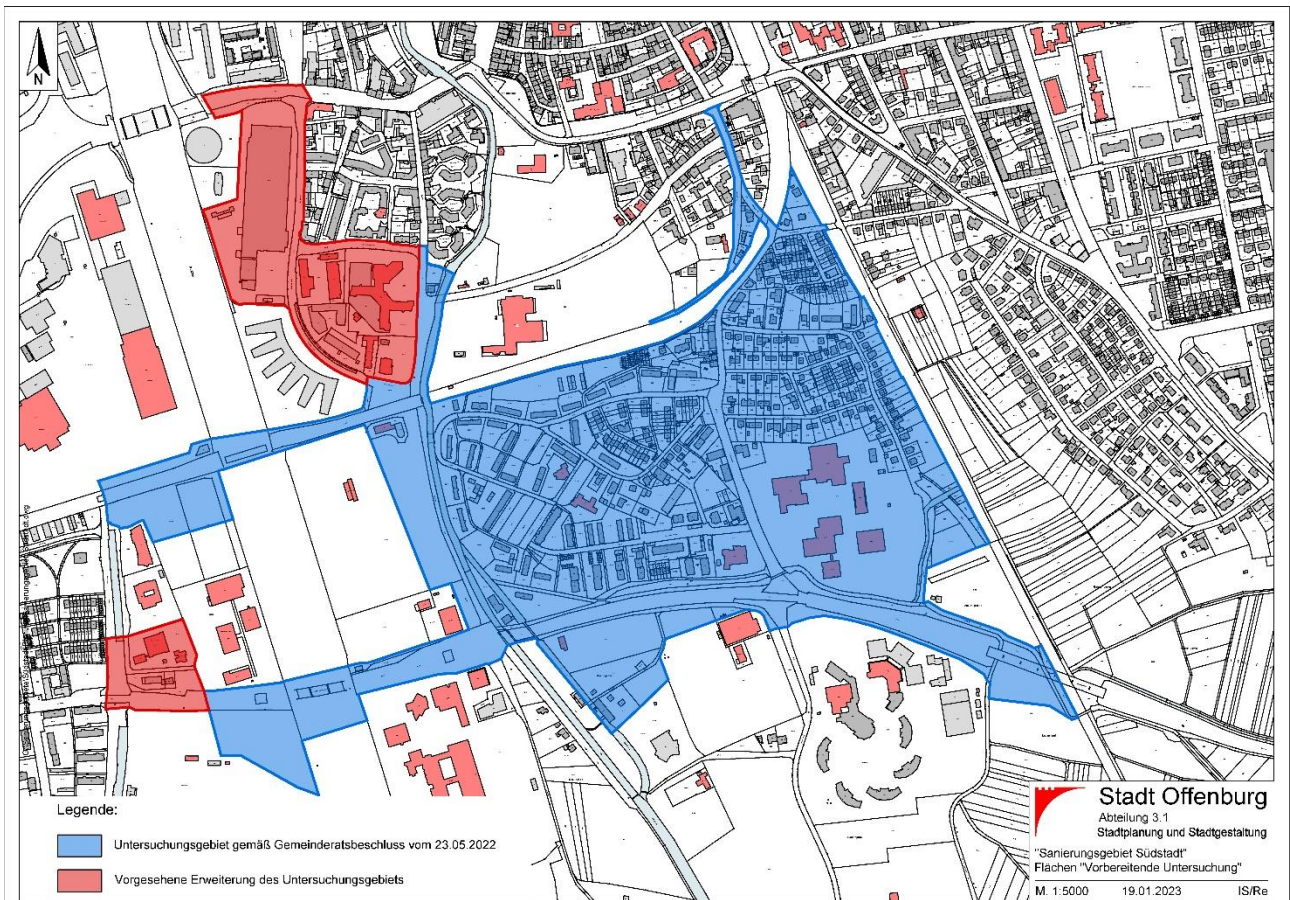
3.1 Lage und Abgrenzung des Untersuchungsgebiets

Das Untersuchungsgebiet umfasst im Wesentlichen die Südstadt von Offenburg mit den Wohngebieten „Eiserne Hand“ und „Stegermatt“ einschließlich des Kreisschulzentrums sowie Teilen des Südrings und daran anschließende Verkehrs- und Grünflächen bis zum Pfadfinderheim im alten Wasserkraftwerk. Nach Westen erfasst das Gebiet die Brücken über die Kinzig sowie daran angrenzenden Grünflächen.

Mit Beschluss des Gemeinderates vom 27.03.2023 wurde das Untersuchungsgebiet leicht erweitert und schließt nun Bereiche nördlich der Bahnlinie des Landratsamtes Ortenaukreis, der Feuerwehr Offenburg sowie Teile der Gewerbeanlagen Burda-Medien mit ein. Ebenfalls hinzugefügt wurde ein kleiner Teil westlich im Eckbereich Südring/Platanenallee mit der Hans-Jakob-Schule. Auf beiden Teilflächen sind künftig Veränderungen zu erwarten, weshalb die Möglichkeiten für eine Anwendung des Sanierungsrechts und der Sanierungsförderung geschaffen werden sollen.

Lage Südstadt Offenburg

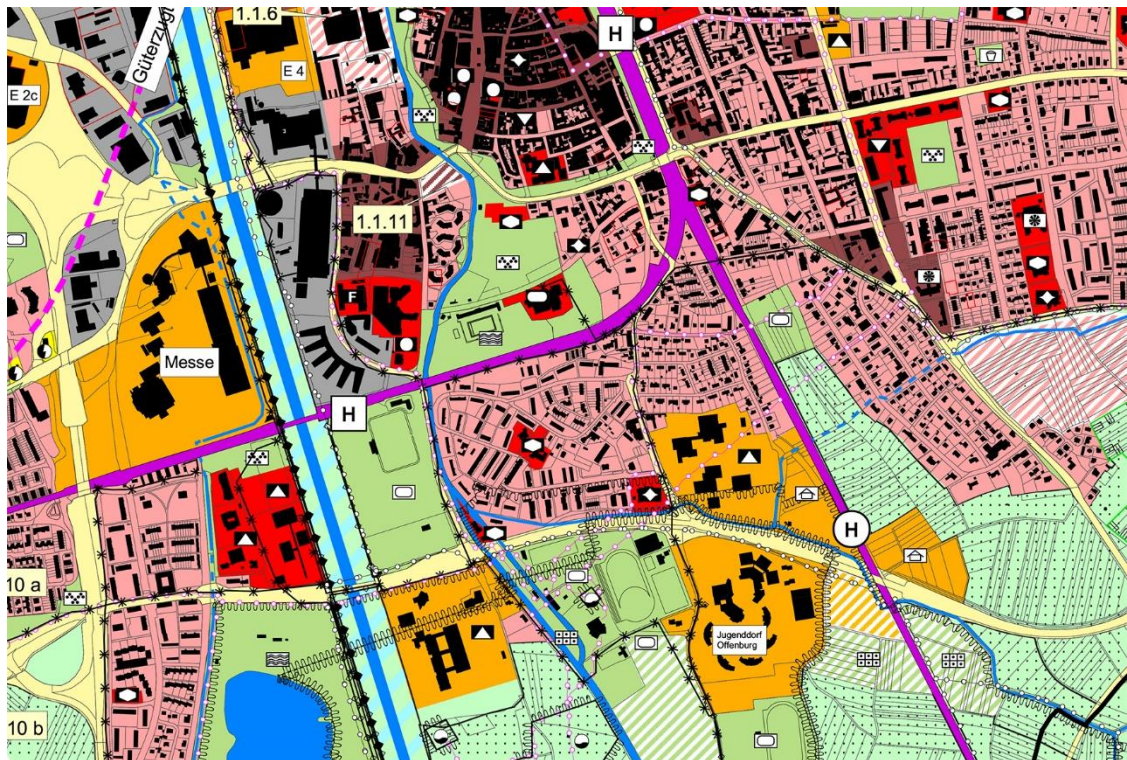
Größe des Untersuchungsgebiets ca. 66,4 ha



Abgrenzung des Untersuchungsgebiets „Südstadt“ einschließlich der Erweiterung des Untersuchungsgebietes, Stand 19.01.2023, Quelle: Stadt Offenburg

3.2 Bauleitplanung

Flächennutzungsplanung	Flächennutzungsplan 2009 der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg in der Fassung der 3. Änderung, genehmigt 06/2021
Art der baulichen Nutzung im Untersuchungsgebiet	Wohnbauflächen, Gewerbliche Bauflächen, Flächen für den Gemeinbedarf, Sonderbauflächen, Grünflächen, Verkehrsflächen (Bahn, Straßen), Wasserflächen



Auszug aus dem Flächennutzungsplan in der Fassung der 3. Änderung, genehmigt 06/2021
Quelle: Stadt Offenburg

Bebauungspläne im Untersuchungsgebiet (einige teilweise)

Nr. 56 Im Krummer

Nr. 52 Bei der eisernen Hand

Nr. 50 In der Schwarzlache

Nr. 114 Gartenhausgebiete (In der unteren Löwer)

Nr. 96 Kleingartenanlage im Uhgraben – In der unteren Löwer

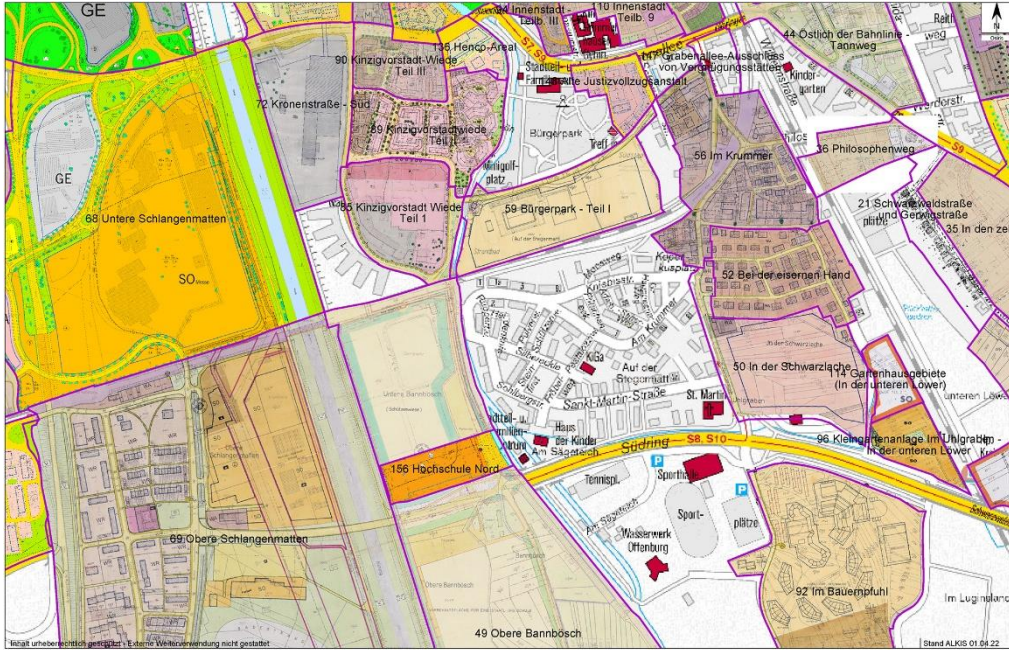
Nr. 92 Im Bauernpfuhl

Nr. 85 Kinzigvorstadt Wiede Teil 1

Nr. 72 Kronenstraße

Nr. 49 Obere Bannbösch

Nr. 69 Obere Schlangenmatten



Übersichtskarte Bebauungspläne im Untersuchungsgebiet „Südstadt“
Quelle: Stadt Offenburg, Stand 12/2022

3.3 Bauliche Entwicklung der Südstadt

Das Untersuchungsgebiet liegt im Süden der Stadt Offenburg südlich der Innenstadt/Kernstadt, die sich seit 1930 folgendermaßen weiterentwickelt hat:



Ortslage 1930

Ortslage 1930, bis 1977, bis 1989, bis 1998 und bis 2004

Quelle: © 2022 Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg, Stand 04/2023

Im Plan der Kreishauptstadt Offenburg und Umgebung mit Datierung von 1942 sind die ersten Gebäude der Südstadt zu erkennen, die sich im Eckbereich der bereits bestehenden Bahnstrecken entwickelt haben: Im Gebiet „Eiserne Hand“ sind dies einige Gebäude an der Teichstraße zur Bahnlinie Süd hin (1) sowie an der Zähringerstraße (2), im Gebiet „Stegermatt“ sind dies Gebäude der Uhlgraben-Siedlung (3). Im Plan sind die länglichen Wohngebäude gut zu erkennen. Auch das alte Wasserwerk ist hier dargestellt (4).



Plan der Kreishauptstadt Offenburg und Umgebung von 1942 (nicht genordet), Quelle: Stadt Offenburg

Das Bild der Landesbefliegung Baden-Württemberg aus dem Jahr 1968 (Quelle: <https://www.leo-bw.de>) zeigt bereits einen Großteil der heutigen Gebäude für die Bereiche Stegermatt und Eiserne Hand.



Ausschnitt Landesbefliegung Baden-Württemberg 1968, Quelle: Landesarchiv Baden-Württemberg, Staatsarchiv Ludwigsburg, EL 68 IX Nr 18356 Bild 1 (2-5944995-1)

Auch östlich und westlich der Kinzig ist teilweise bereits Bebauung vorhanden. Nördlich der Bahnlinie / östlich der Kinzig liegen bereits gewerblich genutzte Gebäude sowie ein Sportstadion. Südlich der Bahnlinie liegen ebenfalls Sportanlagen, die auch heute noch genutzt werden.

Seitdem erfuhr der Stadtteil einige Siedlungserweiterungen, nicht nur im Bereich der Wohnsiedlungen Eiserne Hand und Stegermatt, sondern auch die Bereiche der Hochschule Offenburg und der Sportanlagen im Sportpark Süd ab den 1980er-Jahren.

3.4 Schutzgebiete / Nachrichtliche Übernahmen

Innerhalb des Untersuchungsgebiets liegen keine größeren Schutzgebiete oder europäische Schutzgebiete. Entlang der Kinzig liegen einige FFH-Mähwiesen sowie entlang des Südrings Offenlandbiotope.

Ab dem südlichen Teil des Gebiets Stegermatt beginnt das Wasserschutzgebiet Offenburg. Südlich des Südrings beginnt die Wasserschutzgebietszone I und II bzw. IIA. Auf die Bestimmungen der Rechtsverordnung wird verwiesen.

Die Schutzzone II einer Wasserfassung stellt einen sehr sensiblen Bereich für die Trinkwasserversorgung dar. Innerhalb der Zone II einer Fassungsanlage benötigt das genutzte Grundwasser eine Fließzeit von 50 Tagen oder weniger bis zur Fassungsanlage. Mit einem Eingriff in die Deckschichten wird die Schutz- und Reinigungswirkung der Deckschichten für das zur Trinkwasserversorgung genutzte Grundwasser reduziert.

Die Schutzbestimmungen (Handlungsbeschränkungen, Verbote, etc.) in den Schutz-zonen eines Wasserschutzgebietes werden von der zuständigen Wasserbehörde mit einer Rechtsverordnung (Wasserschutzgebietsverordnung) festgelegt.



Schutzgebiete Südstadt, Quelle: LUBW Stand 04/2023

Wasserschutzgebiete Südstadt, Quelle: LUBW Stand 04/2023

Darüber hinaus liegt ein großer Teil der Südstadt aufgrund der Hochwassergefahr durch die Kinzig innerhalb der Überflutungsfläche HQextrem.

Die Kinzig ist mit einer Hochwasserschutzanlage in Form eines Dammes geschützt. Ein Großteil der Südstadt liegt daher auch im geschützten Bereich HQ100. Bei der Erstellung der HWGK werden die Bereiche hinter und unterhalb von Hochwasserschutzanlagen als hochwassergefährdetes Gebiet ausgewiesen. Die Flächen im Wirkungsbereich von Hochwasserschutzanlagen \geq HQ100 werden als geschützter Bereich dargestellt, d.h. im Falle eines Wegfalls der Schutzwirkung der Hochwasserschutzanlage können diese Flächen überflutet werden.



Darstellung Überflutungsflächen Südstadt im Fall HQ100 (dunkelblau) und HQExtrem (hellblau), Quelle LUBW Stand 04/2023

3.5 Denkmalschutz

Im Bereich des Untersuchungsgebietes gibt es Kulturdenkmale der Bau- und Kunstdenkmalpflege, welche das Ortsbild prägen. Bei einigen Objekten und Ensembles kann die Denkmaleigenschaft erst nach einer eingehenderen Prüfung endgültig festgestellt oder ausgeschlossen werden. Die Prüfung erfolgt, wenn am Objekt Veränderungen geplant sind. Sanierungsmaßnahmen an Kulturdenkmalen und auch an Prüffällen sind stets mit den Denkmalbehörden abzustimmen. Ein Eingriff ohne vorherige Abstimmung kann als Ordnungswidrigkeit geahndet werden.

Durch das Landesamt für Denkmalpflege wird darauf hingewiesen, dass im Untersuchungsgebiet sowohl Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege als auch der archäologischen Denkmalpflege berührt sind. Planungen bzw. Maßnahmen, die diese Kulturdenkmale betreffen, sind möglichst frühzeitig mit den Denkmalbehörden abzustimmen. Bei diesen Gebäuden werden ggf. weitergehende Untersuchungen - Bestandshebungen durch Statiker, Bauforscher, Restauratoren o. a. - für die Erarbeitung eines Instandsetzungs- bzw. Modernisierungskonzeptes erforderlich sein.

3.5.1 Bau- und Kunstdenkmalpflege

Das Sanierungsgebiet liegt südlich der Altstadt von Offenburg. In diesem Bereich entstanden von den 1930er bis zu den 1980er Jahren neue Wohnviertel und Büro- bzw. Verwaltungskomplexe.

Im Untersuchungsgebiet liegen folgende bisher erfassten Kulturdenkmale der Bau- und Kunstdenkmalpflege (§ 2 DSchG):

Hubert-Burda-Platz 2

Verlagsgebäude für Burda-Moden; 1953 bis 55 nach Plänen des Architekten Egon Eiermann erstellt, dreigeschossig, Stahlkonstruktion mit Stahlbetondecken.



Badstraße 20a

Amt für Flurneuordnung und Landesentwicklung, heute Migrationsamt. Erstellt in Stahlbeton-Skelettbauweise 1963 nach Plänen des Staatlichen Vermögens- und Hochbauamts Freiburg. Viergeschossiges Gebäude auf nahezu rechteckigem Grundriss. Das Verwaltungsgebäude zeigt die sehr gute Qualität der Architektur der Hochbauverwaltung Baden-Württemberg in den 1950/60er Jahren.



Badstraße 55

Pfähler-Villa, Wohnhaus, 19. Jh. Zweigeschossiges Gebäude mit Satteldach. Fassadengliederung durch historisierende Elemente wie Fensterverdachungen und Lisenen.



Am Sägeteich 3

Wasserwerk, 19./20. Jh Anlage bestehend aus Pumpstation, Verwaltergebäude, Kanal und Stauwehr. (Sachgesamtheit)



Teichstraße 25

Bahnwärterhaus, eingeschossig, Satteldach; 3. Viertel 19. Jahrhundert. Teil der Sachgesamtheit Badische Schwarzwaldbahn, Streckenkilometer 1,5.

Philosophenweg 30a

Gartenhaus mit Mansarddach; spätes 19. Jahrhundert.



Zähringerstraße 18

Bahnwärterhaus; eingeschossig, Satteldach; drittes Viertel 19. Jahrhundert.

**Zähringerstraße 18a**

Wohnhaus; zweigeschossig mit Lisengliederung; letztes Viertel 19. Jahrhundert.



3.5.2 Erhaltenswerte Gebäude

Die folgenden erhaltenswerten Gebäude sind weitere Zeugen der Bau- und Siedlungsgeschichte von Offenburg. Als Ortsbild prägende Architektur in regionaltypischer Ausprägung sollten sie aber ebenfalls im Sinne einer erhaltenden Erneuerung in die Planung einbezogen werden. Die Bewahrung dieser, als erhaltenswert gekennzeichnete historische Objekte ist aus denkmalfachlicher Sicht eine wichtige Planungsempfehlung.

Badstraße 22

Gaststätte des Sportvereins im heutigen Karl-Heitz-Stadion. Erbaut vermutlich Ende der 1950er Jahre. Halbrund abgeschlossenes, eingeschossiges Gaststättengebäude mit Flachdach. Charakteristische Architektur der 1950er Jahre mit schräg auskragenden Betonstützen an der Fassade zwischen den großformatigen Fenstern

**Badstraße 49**

Zweigeschossige Villa mit umgebendem Garten am Mühlbach. Erbaut vermutlich um 1900. Das späthistoristische Gebäude veranschaulicht gehobene bürgerliche Wohn- und Lebensverhältnisse der Gründerzeit.

**Teichstraße 18**

Zweigeschossiges Wohnhaus, erbaut um 1900, ursprünglich außerhalb der Krenstadt Offenburgs. Das späthistoristische Gebäude veranschaulicht gehobene bürgerliche Wohn- und Lebensverhältnisse der Gründerzeit.



Zähringerstraße 20

Zweigeschossiges Wohnhaus, erbaut vermutlich in den 1910er Jahren an der damaligen südlichen Ausfallstraße außerhalb der Kernstadt Offenburgs.

Charakteristisches Wohnhaus aus dem 1. Viertel des 20. Jahrhunderts.



Zähringerstraße 28, 30

Zwei zweigeschossige Wohnhäuser, erbaut vermutlich in den 1910er Jahren an der damaligen südlichen Ausfallstraße außerhalb der Kernstadt Offenburgs. Die schlichten, nur mit Ecklisenen, Kunststein-Fensterrahmen und Gesims versehenen Gebäude sind charakteristische Wohnhäuser aus dem 1. Viertel des 20. Jahrhunderts.

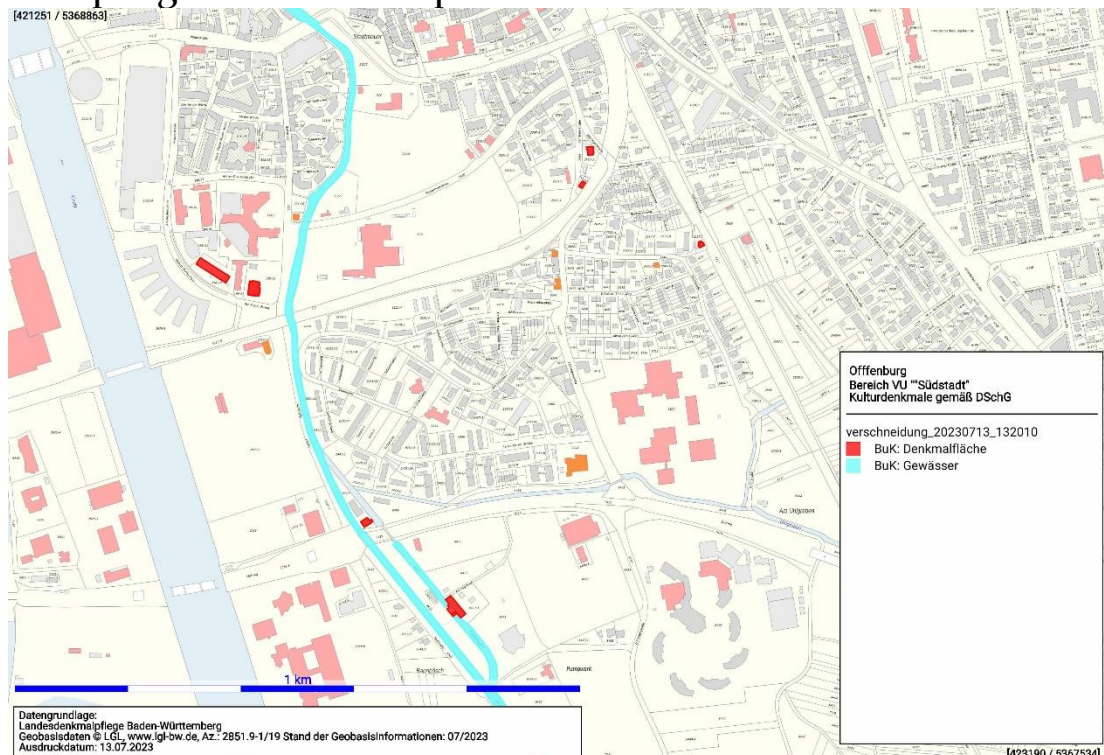


Zähringerstraße 38

Kirche St. Martin, Gebäudekomplex, bestehend aus Kirche, Gemeindezentrum und Pfarrwohnung. 1978-80 nach Plänen des Architekten Peter Münchenbach entstanden, künstlerisch Ausstattung durch den Künstler Siegfried Haas. Beispiel des Kirchenbaus in Kombination mit Gemeindezentrum aus den späten 1970er Jahren.



3.5.3 Denkmalpflegerischer Werteplan



Denkmalpflegerischer Werteplan, Quelle: Landesamt für Denkmalpflege, Stand 07/2023

Der denkmalpflegerische Werteplan für das Untersuchungsgebiet in Offenburg fasst die o.g. Objekte nochmals zusammen. Rot dargestellt sind Kulturdenkmale gemäß Denkmalschutzgesetz, orange markiert sind die erhaltenswerten Gebäude.

Archäologische Denkmalpflege

Darstellung des Schutzgutes

In bzw. in unmittelbarer Umgebung sind folgende Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG/Prüffälle zu finden (siehe folgende Karte):

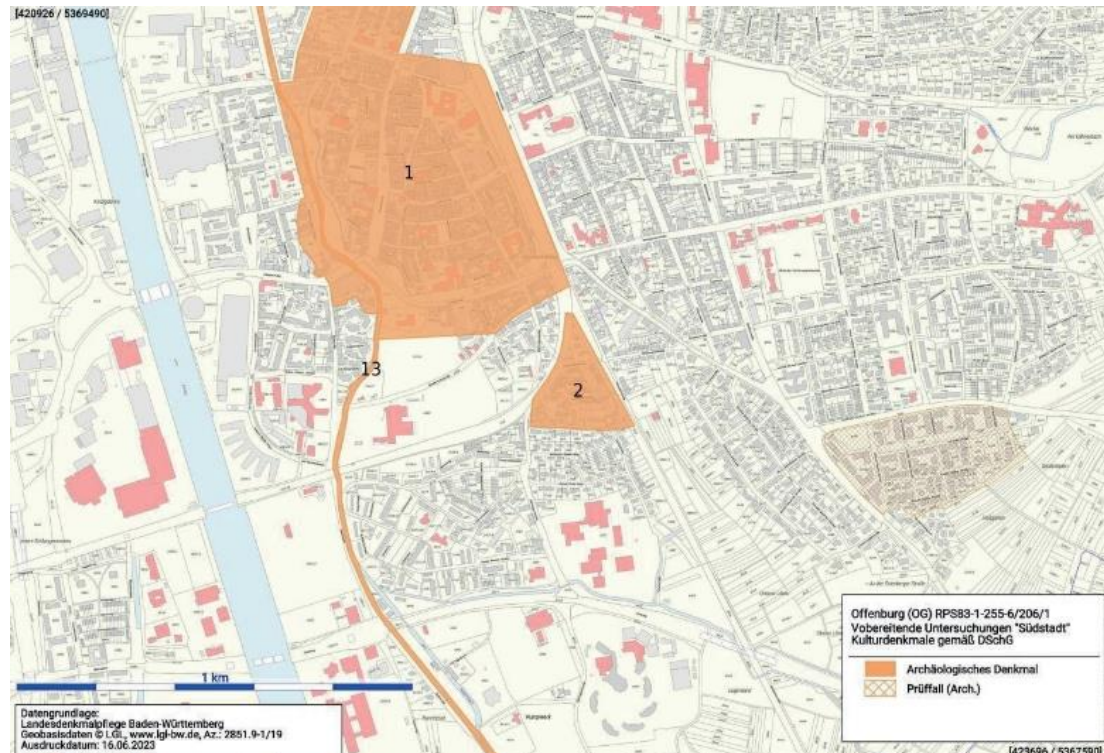


Abbildung der Archäologischen Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG, Quelle: Landesamt für Denkmalpflege, Stand 06/2023

Dabei handelt es sich insbesondere bei den Archäologischen Kulturdenkmälen gemäß § 2 DSchG, um Objekte, deren Erhalt grundsätzlich anzustreben ist.

Für die als Prüffallflächen ausgewiesenen historischen Ortsbereiche muss der Denkmalbestand im Einzelfall noch geprüft werden.

- > Stadt Offenburg (Liste der Kulturdenkmale lfd. Nr. 1, ADAB-ID 99687136) Innerhalb des markierten Areals sind eine Vielzahl von Siedlungen verschiedener Zeitstellungen vorhanden. Im Südwesten, nahe des Hochgestades lag das römische Kastell des 1. Jhs. n.Chr. Nach Norden hin entwickelte sich der Kastellvicus. Im Nordwesten lag das mittelalterliche Kinzigdorf. Den größten Teil des Areals nimmt die im 12. Jahrhundert gegründete Stadt Offenburg ein. Ihre Befestigungsanlagen erfuhren im Barock einen Ausbau zur Festung. Südwestlich der Stadt ist mit Resten der gewerblichen Vorstadt (Mühlen etc.), aber auch einer römischen Brücke zu rechnen.
- > "Im Krummer" (Liste der Kulturdenkmale lfd. Nr. 2, ADAB-ID 97018619) Gräberfeld (Jüngere Merowingerzeit/um 601 - um 720). Seit 1894 wurde in unregelmäßigen Abständen auf dem merowingerzeitlichen Gräberfeld "Im Krummer" gegraben. 1969/70 wurde eine größere Grabung durchgeführt. Die Funde datieren ins 6./7. Jh. n.Chr. Die Gräber überlagerten (evt. neolithische) Schlitzgräben. Die Restflächen sind als Kulturdenkmal nach § 2 DSchG zu werten.

- > Mittelalterlicher und neuzeitlicher Gewerbekanal (Liste der Kulturdenkmale lfd. Nr. 13, Adab-Id.103274255). Der Gewerbekanal wurde im Mittelalter von der Kinzig abgeleitet und bildete über Jahrhunderte die Grundlage für die Ansiedlung zahlreicher Mühlen und anderer, wasserabhängiger Gewerbe. Aus diesem Grund besteht nach §2 DSchG aus wissenschaftlichen und heimatgeschichtlichen Gründen an seinem Erhalt ein öffentliches Interesse.

3.5.4 Empfehlungen des Landesdenkmalamtes zur weiteren Vorgehensweise

Flächige Baumaßnahmen in bislang nicht tiefgreifend gestörten Arealen bedürfen der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.

Kann der Erhalt von Kulturdenkmalen im Rahmen einer Abwägung konkurrierender Belange nicht erreicht werden, können wissenschaftliche Dokumentationen oder Grabungen (gegebenenfalls zu Lasten und auf Kosten von Investoren) notwendig werden.

Geplante Maßnahmen sollten frühzeitig zur Abstimmung bei der Archäologischen Denkmalpflege, vertreten durch Herr Dr. Jenisch (bertram.jenisch@rps.bwl.de), Ref. 84.2, eingereicht werden. Für die weiteren Planbereiche wird auf die Regelungen beim Antreffen bislang unbekannter Kulturdenkmale gemäß §§ 20 und 27 DSchG hingewiesen.

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

3.6 Quartiers- / Gebietsstruktur

Eiserne Hand

Das Gebiet „Eiserne Hand“ liegt im Süden von Offenburg im Kreuzungsbereich der Nord-/Süd-Bahnlinie (Offenburg-Singen) und der von Osten kommenden Bahnlinie. Entlang dem Alban-Stolz-Weg, dem Nikolaus-Ehlen-Weg und der Teichstraße entstand eine verdichtete Wohnbebauung. Einzelne Wohngebäude entstanden bereits vor dem 20. Jahrhundert, der überwiegende Teil der Gebäude entstand ab den 1950-er Jahren als Einfamilien- und Reihenhäuser. Erste planungsrechtliche Regelungen wurden durch den Straßen- und Baulinienplan „Bei der eisernen Hand“ getroffen.

Östlich der Teichstraße liegen Einzelgebäude mit niedrigen Sockelgeschossen, einem Wohngeschoss und sehr steilen Satteldächern. Im Bereich Nikolaus-Ehlen-Weg und dem Alban-Stolz-Weg entstanden überwiegend Doppel- und Reihenhäuser mit überwiegend zwei Geschossen und geneigten bis steilen Satteldächern. Die Gebäude haben kleine Vorgärten und teilweise großzügige hinter den Gebäuden liegende Gartenbereiche.

Die Straßen sind schmal, lediglich die Teichstraße ist einseitig mit einem Gehweg ausgestattet. Öffentliche Spielplätze oder Freiflächen sind keine vorhanden.

Nördlich davon entstand ein weiteres Wohngebiet, das durch den Bebauungsplan „Im Krummer“ von 1985 überplant wurde. Zwischen Philosophenweg und Teichstraße, Zähringerstraße und Bahnlinie liegt hier in Ergänzung zu den südlichen Gebäuden verdichtete Wohnbebauung hauptsächlich mit Doppel- und Reihenhäusern. Fuß- und Radwegeverbindungen sind ausreichend vorhanden. Entlang der Zähringerstraße liegen teilweise Geschosswohnungsgebäude mit untergeordneten gewerblichen Nutzungen bzw. Dienstleistungsangeboten. Auch in diesem Bereich sind keine öffentlichen Spielplätze vorhanden.



Alban-Stolz-Weg



Alban-Stolz-Weg



Bebauung östlich Teichstraße



Teichstraße



Nikolaus-Ehlen-Weg



Teichstraße Fußweg entlang der Bahn zum Bellenwaldweg



Bellenwaldweg



Bellenwaldweg



Nördlicher Teil Zähringerstraße



Zähringerstraße Einmündung Teichstraße

Zähringerstraße, Kaufmännische Schulen, südöstlicher Teil des Untersuchungsgebietes

Die Zähringerstraße liegt zwischen den Wohngebieten Eiserne Hand und Stegermatt und verbindet über die Stegermattbrücke den Südring mit der Innenstadt nördlich des Untersuchungsgebietes. Die Zähringerstraße ist insbesondere im südlichen Teil sehr breit dimensioniert. Hier liegen die Bushaltestellen des Kreisschulzentrums Offenburg, deren Busse während der Betriebszeiten insbesondere morgens und nachmittags sehr viele Personen befördern. Direkt nördlich des Schulzentrums an der Zähringerstraße liegt der einzige gastronomische Betrieb im Untersuchungsgebiet (Imbiss). Gegenüber den kaufmännischen Schulen steht das katholische Pfarrzentrum St. Martin. Im nördlichen Teil der Zähringerstraße ist ein Radschutzstreifen auf der Straße ausgewiesen, der kurz nach der Einmündung Kniebisstraße endet. Im südlichen Teil der Zähringerstraße sind keine Radschutzstreifen ausgewiesen.

Im südöstlichen Teil des Plangebiets liegen hauptsächlich Kleingartenanlagen, diese beginnen in der südlichen Verlängerung der Teichstraße. An der Bahnlinie liegt der Bahnhofsteilpunkt Kreisschulzentrum. Der Bereich ist gut mit Fuß-/Radwegen ausgestattet. Entlang des Südrings verläuft der Uhlgraben. Der südöstliche Bereich ist landschaftlich geprägt und stark durchgrünt.



Zähringerstraße im Bereich der Kaufmännischen Schulen Offenburg



Zähringerstraße im Bereich Teichstraße / Nikolaus-Ehlen-Weg



Zähringerstraße, Zufahrt Philosophenweg



Zähringerstraße



Kreisschulzentrum Offenburg



Kath. Kirche St. Martin



Fuß-/Radweg südlich des Südring am Uhlgraben im Südosten des Untersuchungsgebietes



Bahn-Haltestelle Kreisschulzentrum

Stegermatt

Die Stegermatt liegt östlich der Zähringerstraße im Untersuchungsgebiet. Mit der Kniebisstraße und der Sankt-Martin-Straße ist die Stegermatt an die Zähringerstraße angebunden, nach Westen führt die Kniebisstraße zur Badstraße.

Die Stegermatt ist ein seit 1927 in der Randlage zur Offenburger Innenstadt entstandener Stadtteil, der durch die Einrichtung von Behelfswohnungen zur Heimat von kinderreichen Familien (meist ohne Väter) oder Arbeitslosen wurde. Eine bauliche Verdichtung erlebte der Stadtteil in den 1950er und 1960er Jahren. Durch die Zuzüge häufig auch durch Menschen mit Migrationshintergrund ergaben sich Veränderungen, die parallel zu räumlicher Enge, verdichteter Bebauung, schlechter Bausubstanz und Überbelegung die Bedingungen des Zusammenlebens verschlechterten. Niedrige Einkommensverhältnisse, die Verdichtung von Gruppen mit unterschiedlichsten Lebensgewohnheiten, die Belastung durch die Obdachlosenunterbringung aus früheren Jahren und die Diskriminierung durch Teile der städtischen Bevölkerung führten in den siebziger Jahren unweigerlich zu einem sozialen Brennpunkt.

Im Stadtteil leben ca. 1.847 Einwohner:innen. Die Stegermatt ist ein reines Wohngebiet (fast) ohne Arbeitsplätze. Zwischen der vorhandenen zeilenartigen Wohnbebauung sind viele Grünflächen vorhanden, die von den Bewohner:innen als Treffpunkte genutzt werden. Das Gebiet Stegermatt ist mit Fuß- und Radwegen gut vernetzt an die Umgebung angeschlossen. Mehrere Spielplätze und Sport- oder Freianlagen liegen im Gebiet verteilt. Auffallend ist der teilweise sehr alte Baumbestand fast flächendeckend im Gebiet.

In der Stegermatt liegen hauptsächlich Geschosswohnungsgebäude mit zwei, drei oder vier Geschossen. In einem Teilbereich zwischen Kniebisstraße und Am Krummer stehen Reihenhäuser sowie vereinzelt Einzelgebäude, überwiegend mit zwei Geschossen und Satteldächern.

Insbesondere im westlichen Teil der Stegermatt stehen hauptsächlich Gebäude der Wohnbau Offenburg GmbH. Die Wohnbau Offenburg GmbH (WO) ist das Wohnungsunternehmen der Stadt Offenburg. Sie bietet im Untersuchungsgebiet hauptsächlich Mietwohnungen an, insbesondere im Bereich des preisgünstigen Wohnungsbaus. Die Wohnversorgung breiter Schichten der Bevölkerung ist ein wesentlicher Zweck der Wohnbau Offenburg GmbH, darüber hinaus auch die Sanierung und der Neubau von Mietwohnungen.

In der Stegermatt liegt auch der CJD Ausbildungsmarkt, er wurde am 11.07.2002 in den ehemaligen Räumen des Edeka-Marktes Schirmann am Kopernikusplatz 1 im Stadtteil Stegermatt in Offenburg eröffnet. Der CJD-Ausbildungsmarkt entstand aus der bestehenden Kooperation zur Ausbildung junger Menschen zwischen dem Jugenddorf und der Firma Edeka. Der Ausbildungsmarkt dient als Zweckbetrieb und sichert gleichzeitig die Nahversorgung der Bevölkerung in Offenburg Süd (Stegermatt). Durch die Teilhabe am Arbeitsleben junger Menschen, die einen besonderen Förderbedarf haben, ermöglicht das CJD Jugenddorf Offenburg eine an Betriebsrealität ausgerichtete Ausbildung sowie die Teilhabe am Arbeitsleben und eigenständiges Leben in unserer Gesellschaft.

Im südwestlichen Teil der Stegermatt liegt das Stadtteil- und Familienzentrum Stegermatt in der Pfähler Villa. Das Stadtteil- und Familienzentrum entstand im Frühjahr 1996, nachdem seit Mitte der 1970er Jahre vier Träger an der baulichen Sanierung und sozialen Stabilisierung des Stadtteils arbeiteten. Aufgaben des Stadtteil- und Familienzentrums liegen hauptsächlich in der Sozialarbeit, in der Vernetzung der Bewohner:innen, den Angeboten für Jugendliche / Jugendarbeit, Stadtteilarbeit, sowie im Betrieb der Kindertagesstätte. Der Kindergarten und die Kindertagesstätte liegen mitten in der Stegermatt. Die katholische Kindertagesstätte betreut insgesamt maximal 122 Kinder. In vier Stammgruppen werden bis zu 90 Kinder im Alter von zweieinhalb

bis zum Schuleintritt und in der Außenstelle "Bürgerhaus" drei Gruppen bis zu 32 Kinder im Alter von einem Jahr bis drei Jahren betreut. (Quelle: <https://sfz-offenburg.de/stadtteil-und-familienzentren/stegermatt/>)



Steg über den Uhgraben mit Rückansicht Pfähler Villa



Pfähler Villa – Stadtteil- und Familienzentrum Stegermatt



Sankt-Martin-Straße



Sankt-Martin-Straße



Zufahrt Kniebisstraße ab Zähringerstraße



Fuß-/Radweg entlang Bahnlinie nördlich Kniebisstraße



Kniebisstraße



Fröbelweg



Spielplatz Sohlbergstraße mit Blick Richtung Sohlbergstraße



Am Krummer

Weitere Bereiche

Mit Beschluss des Gemeinderats wurde das Untersuchungsgebiet „Südstadt“ im Bereich Am Kestendamm bis zur Hauptstraße und der Bereich um das Landratsamt Badstraße / Walter-Clauss-Straße erweitert. Westlich des städtischen Freibads an der Badstraße liegen das Landratsamt Ortenaukreis, die Feuerwehr Offenburg sowie Betriebsgebäude der Firma Burda-Medien.

Im Herbst 2022 teilte die Burda Druck GmbH der Stadt Offenburg mit, den Standort der Druckerei an der Hauptstraße und Badstraße aufzugeben. Die künftige Nutzung des Grundstücks der bisherigen Druckerei steht noch nicht fest. Bei der künftigen Entwicklung und Wiedernutzung dieser Industriefläche handelt es sich um eine wichtige städtebauliche Aufgabe der Stadterneuerung, zumal das Grundstück nahe am künftigen Landesgartenschauengelände liegt. Es soll daher die Möglichkeit geschaffen werden, für diese Fläche bei Bedarf das Sanierungsrecht und die Sanierungsförderung nutzen zu können.

Südöstlich angrenzend befindet sich der Sitz des Landratsamts Ortenaukreis. Der Ortenaukreis prüft gegenwärtig eine Sanierung wie auch bauliche Veränderungen auf dem Grundstück des Landratsamts. Aufgrund einer potenziellen Asbestbelastung wird eine Sanierung voraussichtlich nicht möglich sein, daher sind weitere städtebauliche Untersuchungen erforderlich. Möglicherweise ergeben sich hieraus auch Aufgabenstellungen für die Weiterentwicklung des angrenzenden öffentlichen Raums.



Bahn-Überführung Badstraße nach Norden



Parkplatz Am Kestendamm



Am Kestendamm



Badstraße Bushaltestelle

Teil des Untersuchungsgebietes sind auch Flächen westlich der Stegermatt einschließlich der Parkplätze des Karl-Heitz-Stadions / Fußballstadions (Stadion-Parkplatz) an der Badstraße und westlich über die Bahnbrücke über der Kinzig. Hier bestehen schon länger Überlegungen, einen ergänzenden Bahnhofspunkt zu erstellen. Er soll möglichst bis zur LGS in Betrieb genommen werden. Hierfür ist ein Abstimmungsdialog mit der Bahn erforderlich. Die umgebenden Flächen sollen bereits mit aufgenommen werden, um vorbereitend Maßnahmen im öffentlichen Raum durchführen zu können.

Südwestlich der Stegermatt ist ein Teil des Südrings inbegriffen bis nach Uffhofen zur Platanenallee 7. Hier liegt die Hansjakob-Schule des Ortenaukreises, ein sonderpädagogisches Bildungs- und Beratungszentrum mit Förderschwerpunkt geistige Entwicklung. Das Gebäude wurde ursprünglich Anfang der 1970er Jahre errichtet und befindet sich im Eigentum eines sozialen Trägers, der es an den Ortenaukreis vermietet.

Die Schule hat seit längerem wachsenden Raumbedarf. Sie ist aktuell an zwei Standorten untergebracht. Neben den Schulräumen am Stammsitz in der Platanenallee 7 werden auch Räume in der Freiburger Straße 6 genutzt. Zur langfristigen und nachhaltigen Verbesserung der räumlichen Situation strebt der Ortenaukreis die Zusammenführung der Stammschule und der Außenstelle in einem Neubau auf dem Gelände des Kreisschulzentrums an der Zähringerstraße an. Eine entsprechende Planungskonzeption hat der Kreistag am 03.05.2022 auf der Grundlage einer Machbarkeitsstudie grundsätzlich befürwortet und die Kreisverwaltung beauftragt, hierfür einen nichtöffentlichen städtebaulichen Ideen- und Realisierungswettbewerb durchzuführen. Die künftige Nutzung des Grundstücks Platanenallee 7 steht noch nicht fest. Auch hier soll daher vorsorglich die Möglichkeit geschaffen werden, für diese Fläche bei Bedarf das Sanierungsrecht und die Sanierungsförderung nutzen zu können.

Südlich der Hansjakob-Schule liegt das Strandbad am Gifzsee, ein Baggersee. Hier ist eine Freifläche östlich des Skaterplatzes am Parkplatz des Strandbades Teil des Untersuchungsgebiets.

Südlich der Stegermatt liegt die Räderbachinsel (Kleingartenanlage), im Untersuchungsgebiet liegt der Teil östlich der Räderbachinsel bis zum Pfadfinderheim im alten Wasserwerk (Am Sägeteich).

Der gesamte Bereich ist durch Fuß- und Radwege gut erschlossen, insbesondere entlang der Kinzig und in die umliegenden Gebiete. Im westlichen Teil sind viele Frei- und Grünflächen vorhanden.



Stadion-Parkplatz Badstraße



Bahnbrücke über die Kinzig



Freifläche nördlich Helme-Heine-Schule



Grünfläche westlich des Skaterplatzes am Parkplatz des Strandbades



Räderbachinsel



Pfadfinderheim im alten Wasserwerk

4. Die Beteiligten im Untersuchungsgebiet

4.1 Vorbemerkungen

Auswirkungen der Sanierungsmaßnahmen

Es ist davon auszugehen, dass mit der Durchführung der Erneuerungsmaßnahme Auswirkungen unterschiedlicher Gewichtung für alle im Sanierungsgebiet lebenden und beschäftigten Bürger zu erwarten sind. Aus diesem Grund ist es unerlässlich, die Anregungen der Bürger zu berücksichtigen, die angestrebten Zielsetzungen von Beginn an allen Beteiligten darzulegen sowie einen offenen Diskurs darüber zu führen und die Beteiligten über Möglichkeiten und Perspektiven im Rahmen der Sanierungsmaßnahme zu informieren (vgl. § 137 BauGB).

4.2 Auftaktveranstaltung 19.04.2023

Für das Gelingen einer städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme ist es unerlässlich, die im Gebiet wohnenden und arbeitenden Einwohner:innen frühzeitig über die geplanten Maßnahmen zu informieren. Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurden alle Beteiligten zu einer zentralen Informationsveranstaltung am 19. April 2023 ins Gemeindezentrum St. Martin eingeladen.

Nach der Begrüßung durch den Fachbereichsleiter Bauservice der Stadt Offenburg, Herrn Stephan Färber, wurden die Beteiligten umfassend über den Inhalt, die Ziele sowie das Vorgehen und den Zeitplan der Vorbereitenden Untersuchungen durch Herrn Konstantin Schmidt von der STEG Stadtentwicklung GmbH informiert. Insbesondere wurde auf die bevorstehende schriftliche Befragung hingewiesen und die Fragebögen genau vorgestellt. Zusätzlich wurde ein Ausblick auf das Sanierungsgebiet mit den dann geltenden Rechtsvorschriften sowie Fördermöglichkeiten gegeben. Ein besonderes Augenmerk wurde auf das Thema der theoretisch möglichen Abschöpfung von Ausgleichsbeträgen nach Abschluss des Sanierungsgebiets gelegt.

4.3 Bürgerworkshop 12.07.2023

Die zweite öffentliche Bürgerveranstaltung am 12. Juli 2023 fand ebenfalls im Gemeindezentrum Sankt Martin statt.

Nach Begrüßung durch den Leiter der Abteilung Stadtplanung und Stadtgestaltung, Herr Leon Feuerlein, wurde die Arbeit der Vorbereitenden Untersuchungen durch die STEG Stadtentwicklung GmbH erläutert. Nach einer Zusammenfassung der Ergebnisse der bereits durchgeführten schriftlichen Befragung gab es für die anwesenden Bürgerinnen und Bürger die Möglichkeit, in drei Themenbereichen / -tischen ihre Anregungen einzubringen. Für die drei Handlungsfelder waren verschiedene Leitfragen zum Einstieg in die Thematik vorbereitet. Selbstverständlich wurden aber alle Anregungen auch unabhängig von den vorgegebenen Leitfragen gesammelt.

Thementisch 1 - Mobilität:

Von Seiten der Bürgerschaft kamen Anregungen zu Lärm bzw. Lärmschutzmaßnahmen (insbesondere Verkehrslärm), zur Verbesserung der Verkehrswege, Anregungen zu Maßnahmen der Verkehrsberuhigung, Sicherheit, Pflege und Beleuchtung der Verkehrswege, zu Problemen bei Radverkehrswegen und ruhendem Verkehr, Barrierefreiheit sowie fehlender Sharing- und ÖPNV-Angebote.

Thementisch 2 - Freiräume:

Im Bereich Freiräume wurden von der Bürgerschaft Anregungen zur Verbesserung und Aufwertung von Spielplätzen, dem Kopernikusplatz, zu bestehenden Freiflächen, fehlender Begrünung, fehlenden Zugängen zum Wasser, Treffpunkte für Bewohner und zum Erhalt der bestehenden Schrebergärten gegeben. Darüber hinaus wurde das geplante OFV Sportgelände angesprochen.

Thementisch 3 - Soziales:

Am Thementisch Soziales wurden die bestehenden Angebote für die Gemeinschaft genannt und deren Bedeutung hervorgehoben. Diese Angebote, insbesondere die Nutzung der Räumlichkeiten sollten intensiviert und verbessert werden. Vorgeschlagen werden neue Angebote, auch für öffentliche und private Veranstaltungen. Darüber hinaus wurde die bessere Bewerbung der Angebote angeregt, Müll und Lärm im Quartier bemängelt sowie die sozialen Aspekte der Quartiere hervorgehoben. Angeregt wurden darüber hinaus verschiedene Gemeinschaftsaktionen sowie die Verbesserung der medizinischen Versorgung und der Nahversorgung im Quartier.

Als sonstige Themen wurden darüber hinaus genannt:

- > Befragung? Was wird aus den Daten? (Anmerkung der STEG: die Vorgaben zum Datenschutz werden berücksichtigt)
- > Wie steht es eigentlich mit Hochwasserschutz und Abwasserkapazität? Info wäre wichtig
- > Wie sieht es aus mit dem Hochwasserschutz?
- > Karte überarbeiten bzgl. Hochwasserflächen (Anmerkung der STEG: Erkennbarkeit / Darstellung wird verbessert)
- > Alban-Stolz wurde in Freiburg und anderen Städten umbenannt. Warum behält Offenburg den Namen eines Dritten Reich Anhängers?
- > Sankt-Martin-Straße 67/69: Treppenhaus in desolatem Zustand, Fenster sanierungsbedürftig (Anmerkung der STEG: das Gebäude wurde im Plan „Städtebauliche Mängel und Missstände“ mit „erheblichen Mängeln und Missständen“ gekennzeichnet)
- > Fernwärme: wie nachhaltig ist diese?
- > Erweiterung des Untersuchungsgebiets möglich? Bereich Badstraße 28 und 30, eventuell auch Nr. 26 (Anmerkung der STEG: Alle drei Gebäude wurden in die Untersuchung mit einbezogen)

Die Anregungen und Ideen aus der Bürgerschaft sind in die beschriebenen Missstände eingeflossen bzw. entsprechen in vielen Punkten auch der Ortsanalyse der Fachplaner. Die Dokumentation der Veranstaltung ist dem Bericht der Vorbereitenden Untersuchungen beigelegt.



Impression Bürgerworkshop



Impression Bürgerworkshop

4.4 Befragung der beteiligten Eigentümer:innen, Bewohner:innen und Gewerbetreibenden

Von Ende April bis Juni 2023 fand eine ausführliche Befragung der beteiligten Eigentümer:innen, Bewohner:innen und Gewerbetreibenden statt. Das Untersuchungsgebiet wurde im Juli 2023 auf die Grundstücke Badstraße 26-30, Flurstücke Nrn. 2042, 2044/1, 2044/2 und 2045 ausgeweitet. Die Befragten erhielten einen postalisch versandten Fragebogen, konnten alternativ aber auch online an der Befragung via dem Online-Befragungstool Limesurvey teilnehmen. Der Aufbau der Fragebögen ist dem Anhang zu entnehmen. Ziel dieser Befragung war sowohl die Erhebung der für die Sanierungsmaßnahme relevanten Daten als auch die Information der Beteiligten über die Ziele und den Ablauf der bevorstehenden Sanierungsmaßnahme. Die Fragebögen wurden ebenfalls in den Erweiterungsgebieten angrenzend an das Untersuchungsgebiet versandt, um Aussagen über die Mitwirkungsbereitschaft der hier lebenden Eigentümer:innen und Bewohner:innen zu erhalten.

Fragebogen	Zielgruppe	Adressaten insgesamt	Rücklauf absolut	Rücklauf prozentual
Gebäude/Grundstück	Eigentümer:innen	359	112	31%
Haushalt/Wohnung	Bewohner:innen	1.415	202	14%
Betriebe	Gewerbetreibende	56	7	13%
Wohnzufriedenheit	Bewohner:innen	1.415	193	14%
GESAMT		3.245	514	16%

Rücklaufstatistik Schriftliche Befragung

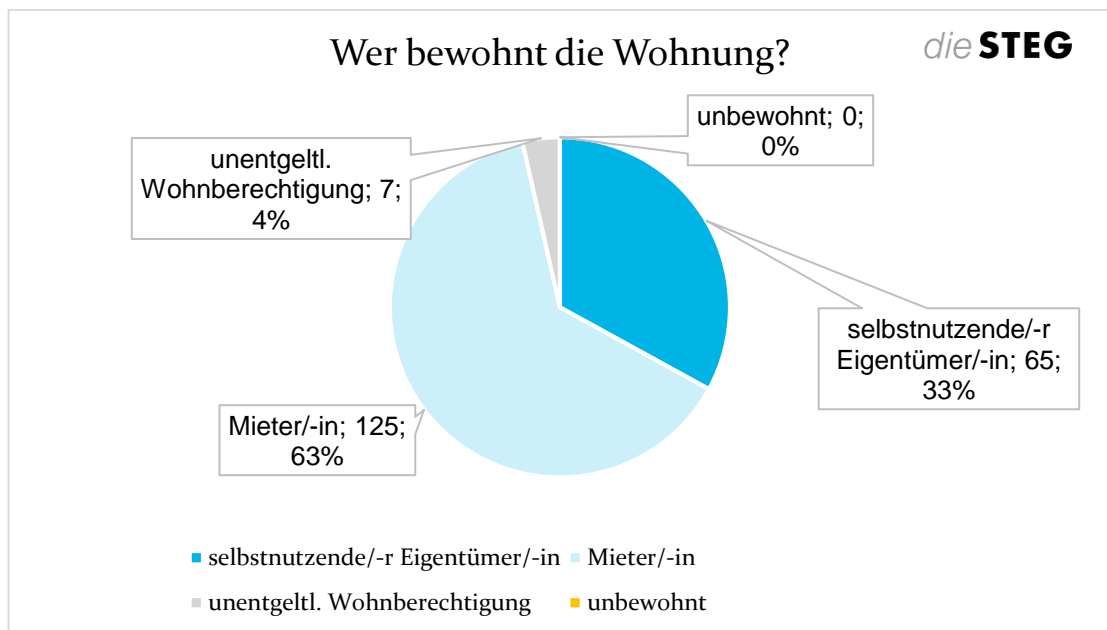
Für die folgende Darlegung der Befragungsergebnisse wurden die Informationen der zurückerhaltenen, teilstandardisierten Fragebögen erfasst und statistisch ausgewertet. Da die erhobenen Daten den Bestimmungen des Datenschutzes unterliegen und als solche vertraulich behandelt werden müssen, werden die Fälle zu statistischen Größen zusammengefasst und anonym behandelt.

Bei der Interpretation der Ergebnisse ist zu beachten, dass die Antwortquote zwischen den verschiedenen Fragen variiert und daher die jeweils angegebene Anzahl der Antwortenden (Abkürzung: n) bei Rückschlüssen auf die Grundgesamtheit der Befragten ausschlaggebend ist. Zudem ist zu beachten, dass es sich bei den angegebenen Werten um Rundungswerte handelt, die Summe der einzelnen Werte ergibt daher nicht immer 100 Prozent.

4.4.1 Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur

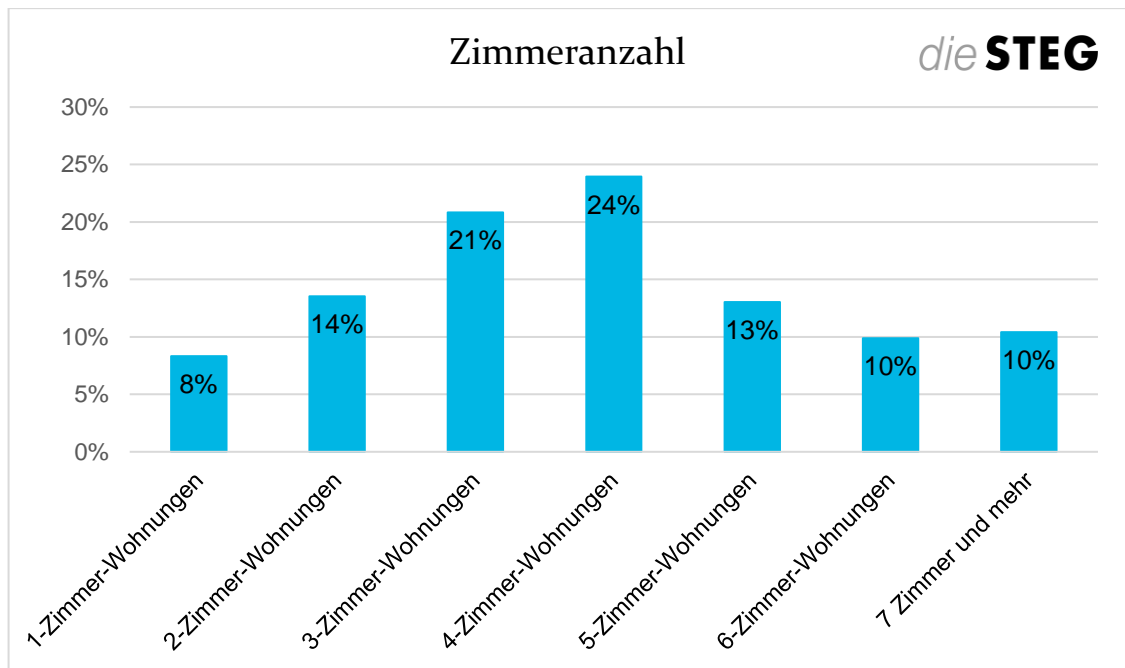
Eigentümerstruktur und Wohnungsgröße

Die Befragung im Untersuchungsgebiet diente sowohl der Ermittlung der soziostrukturellen und ökonomischen Voraussetzungen als auch einer besseren Einschätzung der Verhältnisse hinsichtlich der Gebäude- und Grundstücksstruktur. Im Rahmen der städtebaulichen Bestandsaufnahme wurden diese u. a. im Hinblick auf ihre Qualität, Funktion, Nutzung und Mängel bewertet. Diese städtebauliche Betrachtungsweise ist jedoch bezüglich einer umfassenden Aussage zur Gebäude- und Grundstücksstruktur nicht ausreichend. Hierfür ist es erforderlich, die Eigentümer der Immobilien ebenfalls mit einzubeziehen, um einen detaillierten Überblick zur Substanz und Ausstattung der Gebäude zu erhalten.



Quelle: Beteiligtenbefragung 2023, n=197

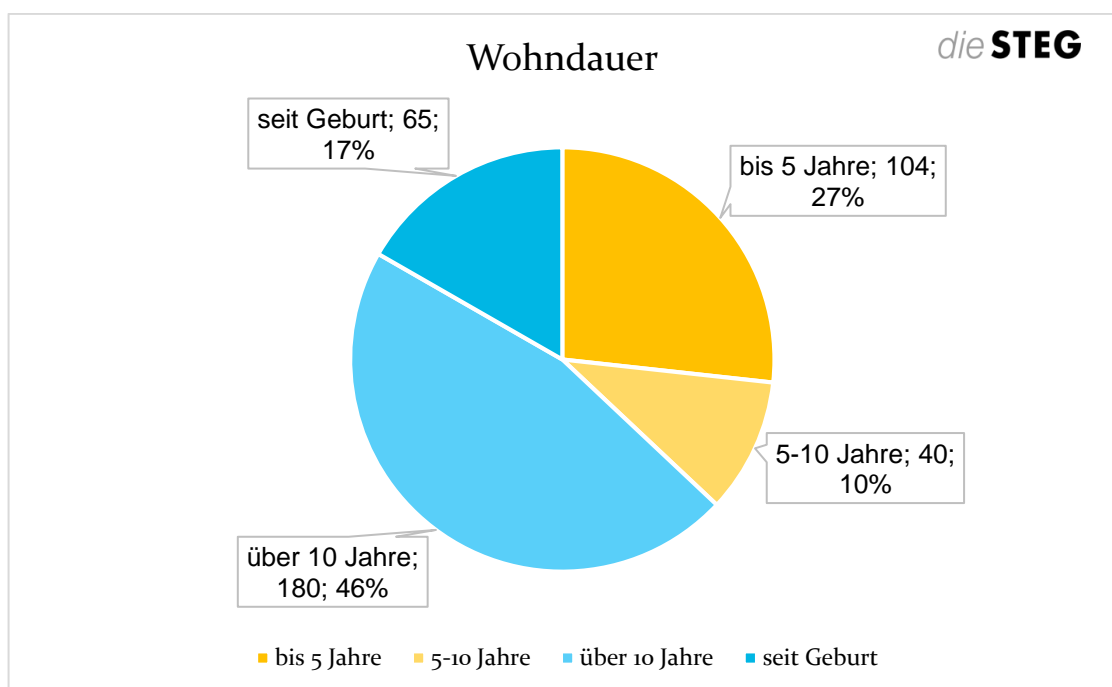
Die innerhalb des Untersuchungsgebiets „Südstadt“ gelegenen Wohnungen der Befragten werden zu 33 Prozent von den Eigentümern selbst bewohnt. Der Anteil an Mietwohnungen liegt bei 63 Prozent und weitere 4 Prozent verfügen über Wohnrecht. Die Anzahl an leerstehenden Wohnungen im Untersuchungsgebiet weist mit 0 Prozent einen sehr geringen Anteil auf, was aus der zentralen städtischen Lage mit einer hohen Wohnungsnachfrage abzuleiten ist. Hieraus ist kein gesonderter Handlungsbedarf für die Sanierung abzuleiten, außer dass grundsätzlich aufkommender Leerstandsentwicklung aufgrund von Wohnungen im schlechten bis unbewohnbaren Zustand durch die Sanierung nachhaltig entgegengewirkt werden kann.



Quelle: Beteiligtenbefragung 2023, n=192

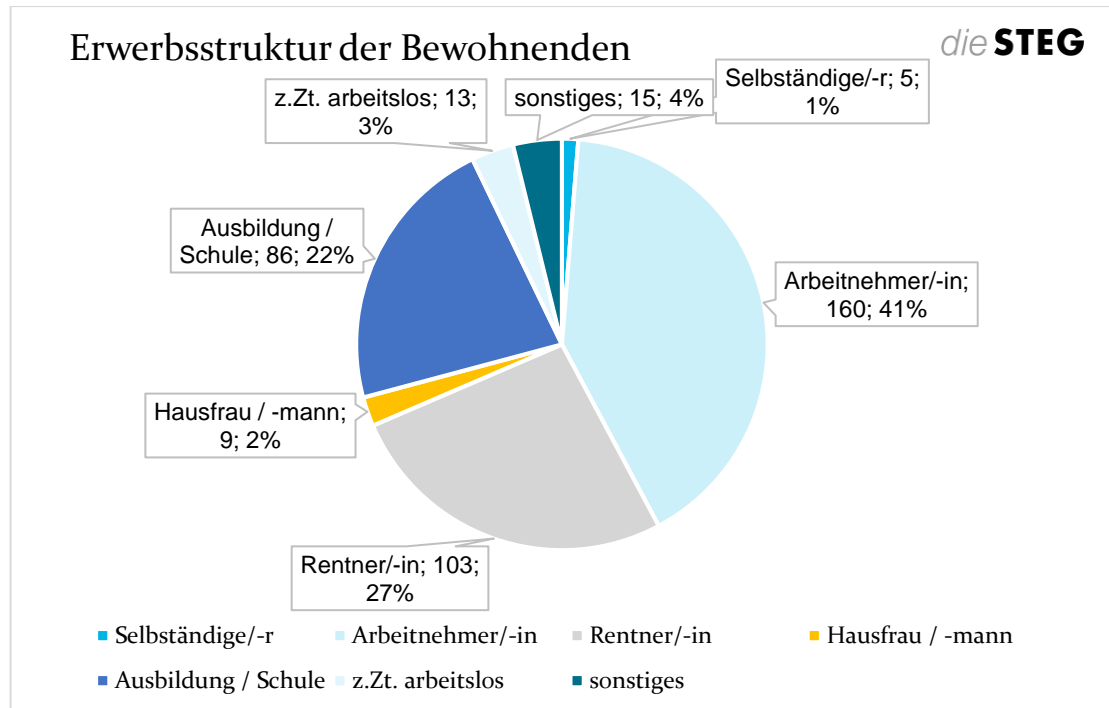
Hinsichtlich der Wohnungsgröße ergab die Befragung, dass die durchschnittliche Wohnungsgröße 84 qm beträgt und am häufigsten 4-Zimmer-Wohnungen (24 Prozent) bewohnt werden.

Bei der Wohnungsgröße besteht kein Handlungsbedarf, da das Angebot an kleinen bis großen Wohnungen gemäß dem hier vorliegenden Resultat der Befragung fast einer Normalverteilung entspricht. Dies lässt sich u.a. auch aus der dualen Struktur des Untersuchungsgebiets aus Ein- bis Zweifamilienhäusern im Bereich Eiserne Hand und Großwohnstrukturen im Bereich Stegermatt erklären. Es ist davon auszugehen, dass die Nachfrage sowohl nach kleinen Single-Wohnungen, Einfamilienhäusern als auch nach großen Mietwohnungen für vielköpfige Familien weiter bestehen bleiben wird.



Quelle: Beteiligtenbefragung 2023, n=389

In Bezug auf die Wohndauer lässt sich im Untersuchungsgebiet bei 63 Prozent der im Fragebogen benannten Bewohner:innen der Haushalte eine starke Ortsverbundenheit feststellen: 46 Prozent wohnen über 10 Jahre im Gebiet und 17 Prozent sogar seit Geburt. Demgegenüber wohnen 37 Prozent erst bis max. 10 Jahre im Gebiet, darunter 27 Prozent bis max. 5 Jahre. Vor diesem Hintergrund muss in den kommenden Jahren überprüft werden, wie sich die Zu- und Abwanderung in diesem Gebiet weiter entwickeln wird.



Quelle: Beteiligtenbefragung 2023, n=391

Von den Bewohner:innen im Untersuchungsgebiet sind 42 Prozent erwerbstätig, wobei 41 Prozent der Befragten abhängig beschäftigt und 1 Prozent selbstständig tätig sind. Mehr als ein Viertel der Bewohner:innen (27 Prozent) befindet sich in Rente und fast ein Drittel der Befragten mit 31 Prozent sind nicht erwerbstätig. Die Gruppe der Auszubildenden, Schüler:innen und Studierenden ist mit 22 Prozent vertreten. 3 Prozent gaben an, momentan arbeitslos zu sein.

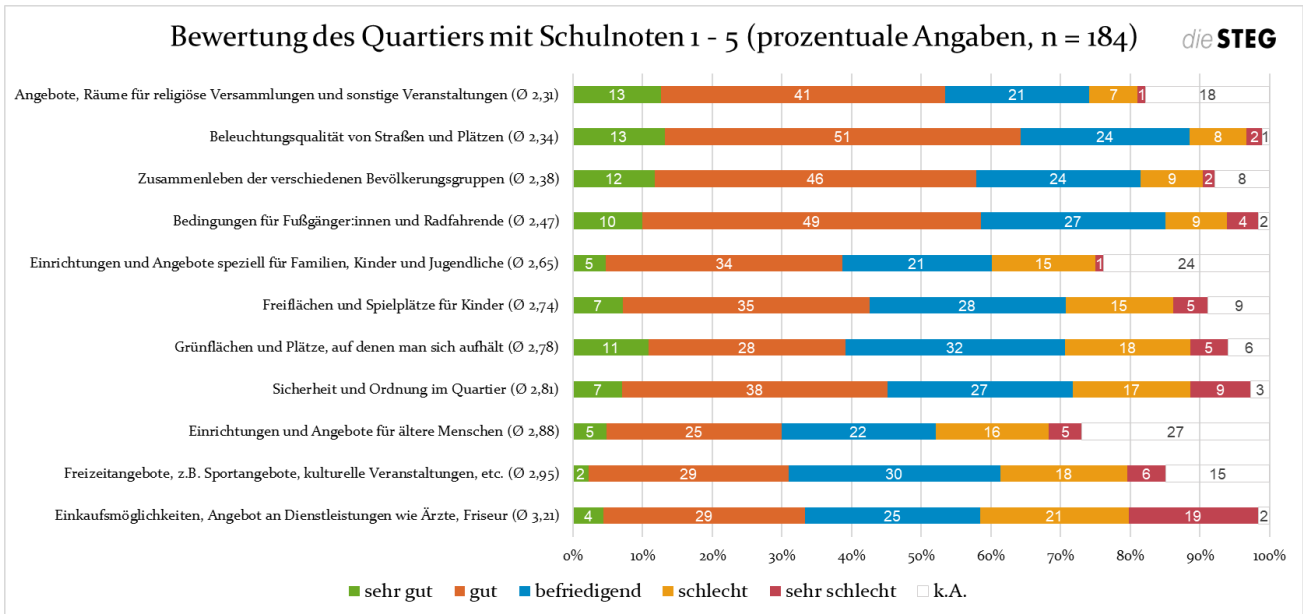
4.4.2 Wohnumfeld

Neben dem direkten Wohnbereich der eigenen bzw. gemieteten Wohnung ist auch die Struktur und Gestaltung des Wohnumfeldes ausschlaggebend für die Zufriedenheit der Bewohner mit den Wohnbedingungen. Auch eine komplett sanierte Wohnung kann enorme Mängel in der Wohnqualität aufweisen, wenn im Nahbereich Defizite vorhanden sind. Um sowohl mögliche Problembereiche als auch Gunstfaktoren des Wohnumfeldes herauszufinden, wurden die Beteiligten um eine Bewertung ihres Wohnumfeldes nach Schulnoten zwischen „eins“ und „fünf“ gebeten.

Durchschnittlich am besten wurde die Kategorie „Angebote, Räume für religiöse Versammlungen und sonstige Veranstaltungen“ bewertet (Durchschnittsnote 2,31). Hier vergaben 54 Prozent die Noten sehr gut und gut. Ebenfalls mit am besten bewertet wurde die Kategorie „Beleuchtungsqualität von Straßen und Plätzen“ (2,34), wo sogar fast zwei Drittel, 64 Prozent, die Noten sehr gut und gut vergaben. Auch das „Zusammenleben der verschiedenen Bevölkerungsgruppen“ wurde von 58 Prozent der Befragten sehr gut bis gut bewertet (Durchschnittsnote 2,38). Mit Abstand am schlechtesten wurde die Kategorie „Einkaufsmöglichkeiten, Angebot an Dienstleistungen wie

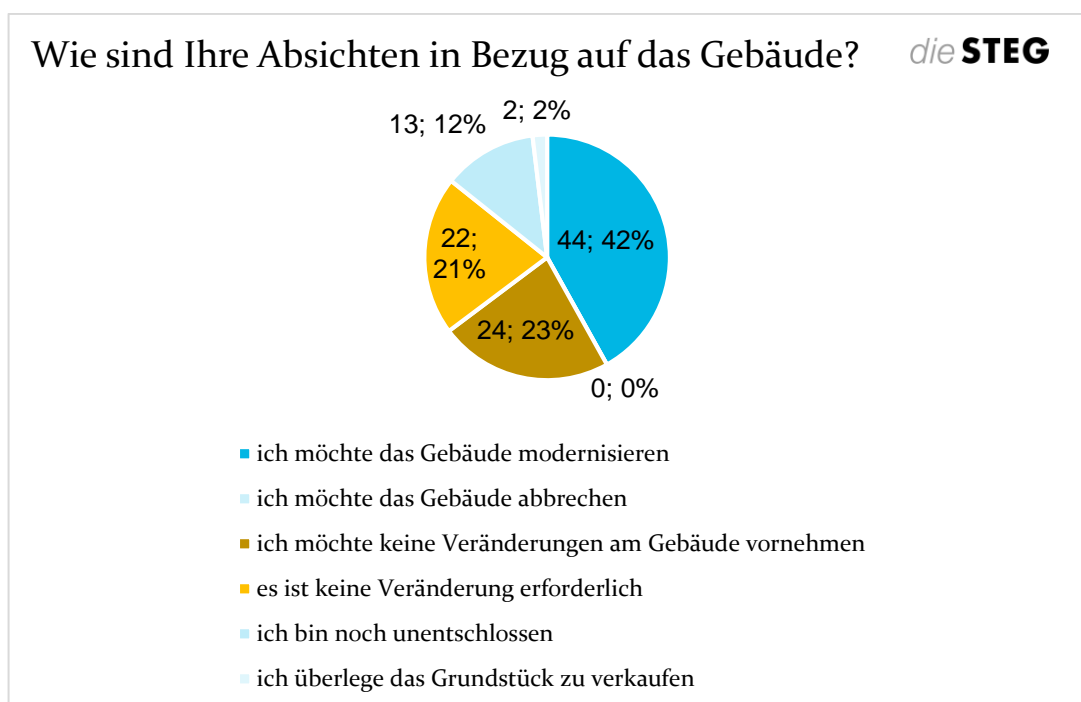
Ärzte, Friseur“ bewertet (3,21). Hier vergaben 40 Prozent der Befragten die Noten schlecht bis sehr schlecht.

Für die Sanierung bedeutet dies z.B., den bestehenden Nahversorgungsbereich am Kopernikusplatz durch Neugestaltungsmaßnahmen, die die Verweildauer an diesem Ort erhöhen könnten, zu stärken und damit die Basis für ein gastronomisches Angebot und weitere Versorgungsdienstleistungen zu schaffen.



4.4.3 Einstellung, Mitwirkungsbereitschaft und Absichten der Beteiligten

Neben der Finanzierbarkeit der Maßnahmen hängt die Durchführbarkeit der Sanierung ganz entscheidend von der Einstellung und Mitwirkungsbereitschaft der beteiligten Eigentümer ab. Ohne deren Mitwirkung können die Wohnverhältnisse nicht verbessert werden.



Quelle: Beteiligtenbefragung 2023, n=105

42 Prozent der befragten Eigentümer:innen möchten ihr Gebäude modernisieren, weitere 13 Prozent sind noch unentschlossen. 21 Prozent halten eine Modernisierung nicht für erforderlich, weil ihr Gebäude z.B. schon auf dem neuesten Stand ist. 23 Prozent sind eher skeptisch und möchten nichts unternehmen.

Stellt man die Frage nach der gewünschten Verbesserung der Wohnverhältnisse nur den Mieter:innen und Wohnberechtigten, so ergibt sich ein deutlicheres Bild für die Sanierung.

Eine Verbesserung der Wohnverhältnisse im Zuge der Sanierung aus Sicht der Mieter:innen und Wohnberechtigten ist...

... wünschenswert.	71 %
... nicht gewünscht.	12 %
... die Wohnung entspricht dem neuesten Stand.	17 %

Quelle: Beteiligtenbefragung 2023, n = 117

Mehr als zwei Drittel der Befragten (71 %) wünscht eine Verbesserung der Wohnverhältnisse. Dieser geäußerte Bedarf nach Wohnqualitätssteigerung deckt sich mit den in der städtebaulichen Analyse festgestellten Mängeln. Im Gegenzug werden von lediglich 17 Prozent der Beteiligten die Wohneinheiten als den heutigen Ansprüchen genügend eingestuft. 12 Prozent der Mieter:innen und Wohnberechtigten wünschen keine Verbesserung, da hier zum Beispiel eine subjektiv zufriedene Einstellung gegenüber den Wohnverhältnissen vorhanden sein kann oder die Befürchtung im Raum steht, dass eine Modernisierung der Wohnverhältnisse höhere Wohnkosten durch eine Mieterhöhung nach sich ziehen könnte.

4.4.4 Gebäudestruktur, Gebäudezustand, Wohnungsqualität

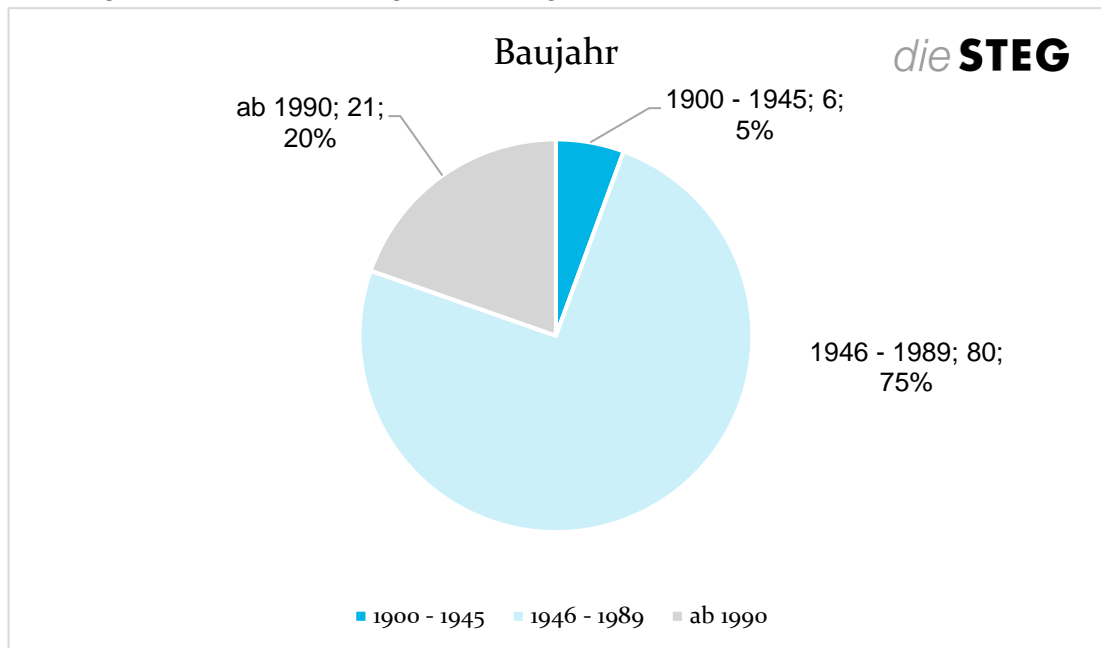
Im Rahmen der VU wurde die bauliche Qualität der Gebäude im Untersuchungsgebiet und in den Erweiterungsbereichen beurteilt. Die Bewertung und Einstufung der Bausubstanz erfolgte anhand einer äußerlichen Begutachtung der einzelnen Gebäude nach festgelegten Kriterien (Dachdeckung, Fassade, Fenster etc.). Im Zuge der Befragung konnte weitaus detailliertere Erkenntnisse über die Bausubstanz gewonnen werden. Sowohl die äußerliche Einschätzung als auch die Bewertung durch die Eigentümer zeigt, dass Mängel in der Bausubstanz in unterschiedlichem Ausmaß vorhanden sind. Weiterhin hatten die Bewohner noch die Möglichkeit, den Zustand und auch die Qualität ihrer Wohnungen zu bewerten. Auch hier zeigen sich Mängel in unterschiedlichem Ausmaß.

Wie wird das Gebäude genutzt?

Wohngebäude	89 %
Wohn- und Geschäftsgebäude	3 %
Betriebs- und Geschäftsgebäude	3 %
Wohngebäude mit angebautem Nebengebäude	2 %
Sonstiges	3 %

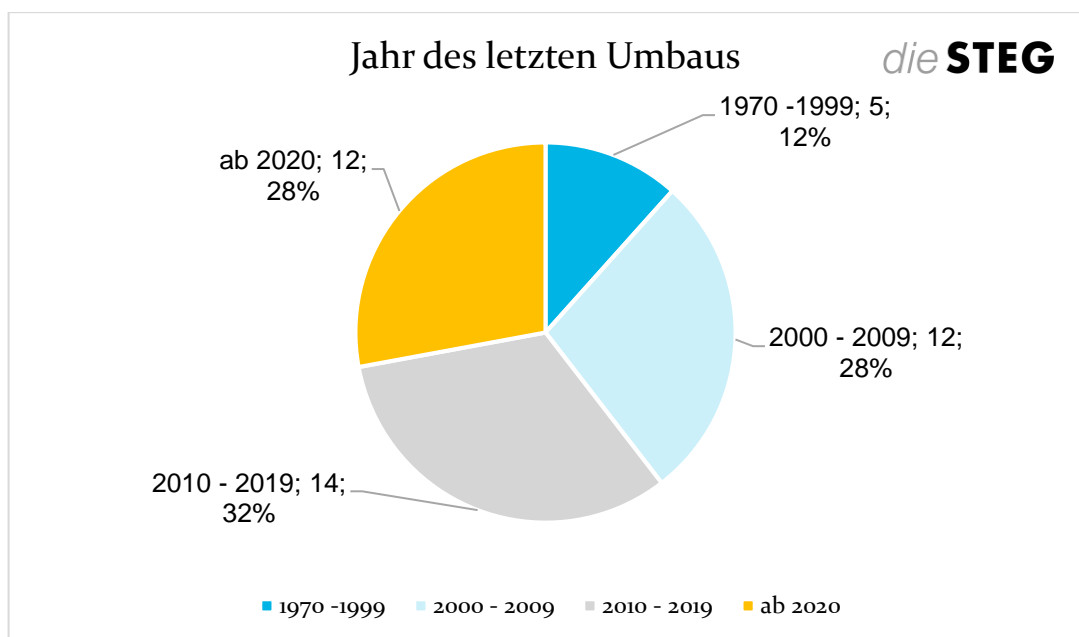
Quelle: Beteiligtenbefragung 2023, n=110

Gemäß dem Rücklauf der Fragebögen zeigt sich, dass es sich bei den allermeisten Gebäuden um reine Wohnhäuser handelt (91 Prozent). Die restlichen 9 Prozent teilen sich zu je einem Drittel auf in Betriebs- und Geschäftsgebäude, Wohn- und Geschäftsgebäude und die Kategorie Sonstiges.



Quelle: Beteiligtenbefragung 2023, n=107

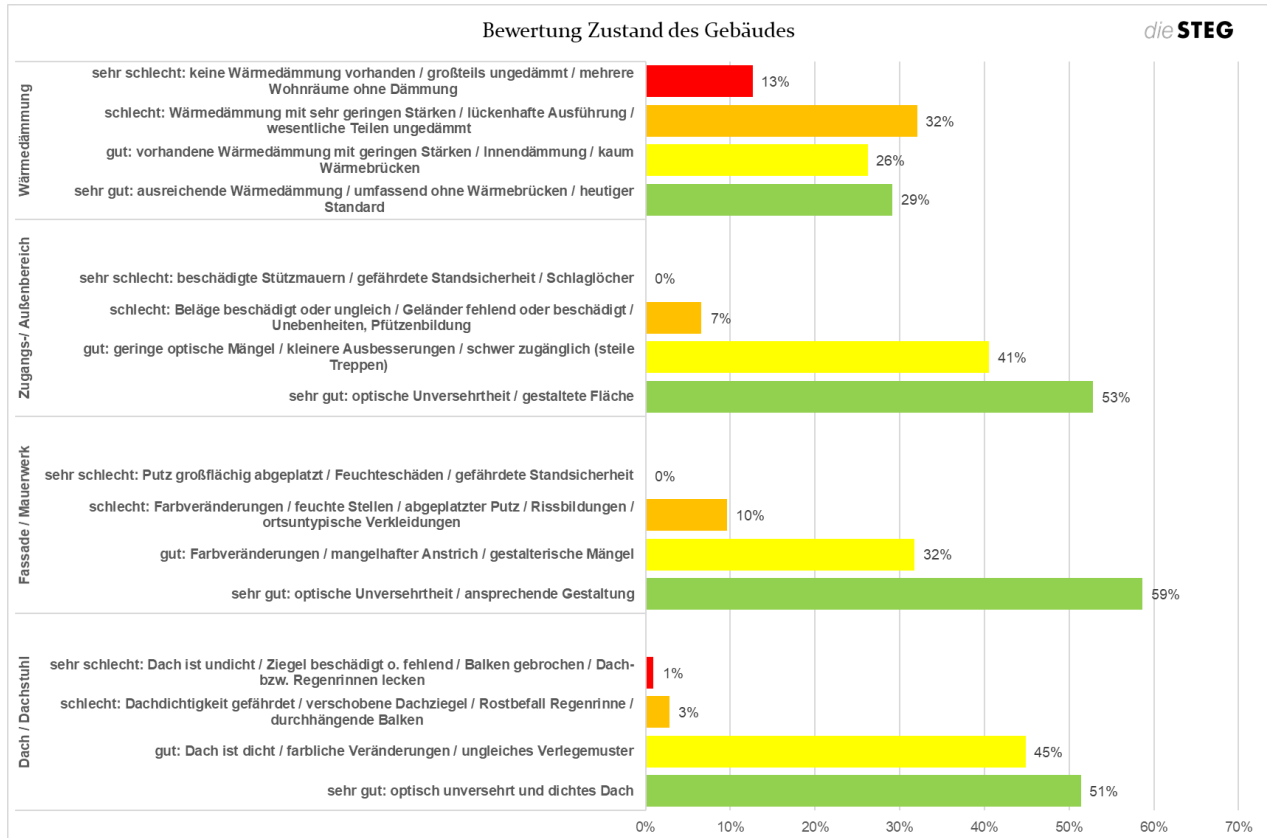
Die Aufsiedlung des Gebiets begann in den 1930er Jahren (vgl. Kapitel 3.2). Das deckt sich auch mit dem Ergebnis, dass das Baujahr der Gebäude von drei Vierteln der befragten Eigentümer:innen (75 Prozent) zwischen 1946 und 1989, also in der Nachkriegszeit, angegeben wurde. Lediglich 5 Prozent gaben an, in einem Gebäude zu wohnen, das bis 1945 errichtet worden ist, 21 Prozent wohnen in Gebäuden, die seit 1990 entstanden sind und die man noch als Neubau bezeichnen könnte.



Quelle: Beteiligtenbefragung 2023, n=43

Aufgrund des hohen Anteils an älteren Bestandsgebäuden wurden bereits bei manchen Gebäuden kleinere bis größere Umbaumaßnahmen vorgenommen, um Bausubstanz und Wohnqualität nachhaltig zu verbessern. Hierbei ist allerdings festzustellen,

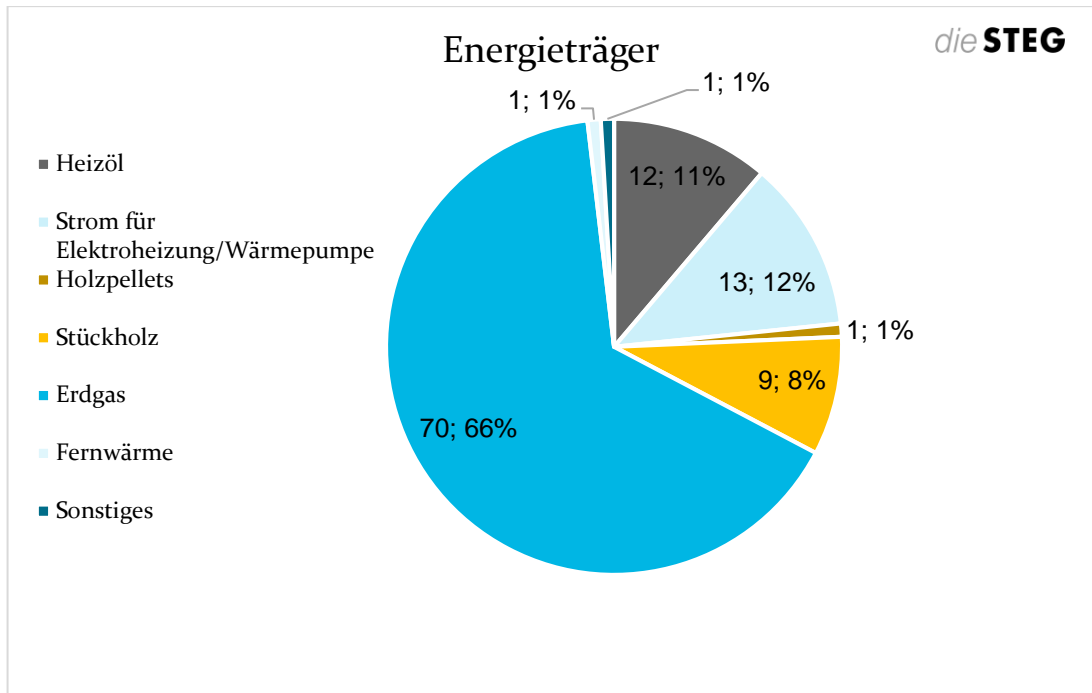
dass bei 12 Prozent der Gebäude, die bereits eine Umbaumaßnahme erfahren haben, diese vor dem Jahr 1999 stattgefunden hat. Damit ist aufgrund der langen Zeit seit der letzten Modernisierungsmaßnahme vor allem hier die Notwendigkeit einer Förderung von privaten Modernisierungsmaßnahmen (z. B. Dachsanierung) gegeben. Bei den restlichen 88 Prozent der Gebäude wurden nach 2000 bereits Umbaumaßnahmen vollzogen und diese dürften deshalb (zumindest bei der sanierten Maßnahme) auf dem neusten Stand sein.



Quelle: Beteiligtenbefragung 2023, n Wärmedämmung=103, n Zugangs-/Außenbereich=106, n Fassade/Mauerwerk=104, n Dach=107

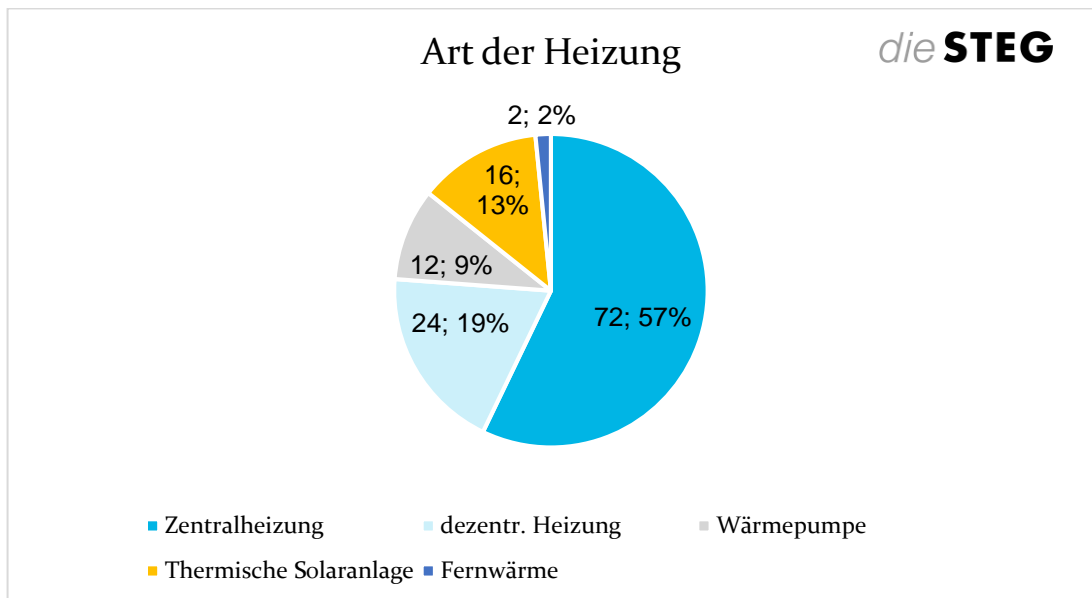
Die Eigentümer:innen wurden auch nach der Einschätzung des Zustands ihres Gebäudes in den Kategorien „Wärmedämmung“, „Zugangs-/Außenbereich“, „Fassade/Mauerwerk“ und „Dach/Dachstuhl“ gefragt. Erwartungsgemäß wurde die Einschätzung „sehr schlecht“ am häufigsten im energetischen Bereich, also bei der Wärmedämmung, vergeben (13 Prozent). Fast die Hälfte der Befragten (45 Prozent) antwortete hier mit „schlecht“ und „sehr schlecht“.

Es wird eine Hauptaufgabe im Sanierungsgebiet sein, die Gebäude energetisch auf den neuesten Stand zu bringen, auch vor dem Hintergrund der forcierten Energiewende. Vor dem Hintergrund steigender Energiekosten und den ökologischen Belastungen durch die Nutzung fossiler Energieträger stellt die nachhaltige Verbesserung der kommunalen Ökobilanz unter anderem durch die Modernisierung von Heizanlagen in privaten Gebäuden eine wichtige Aufgabe in den kommenden Jahren und Jahrzehnten dar.



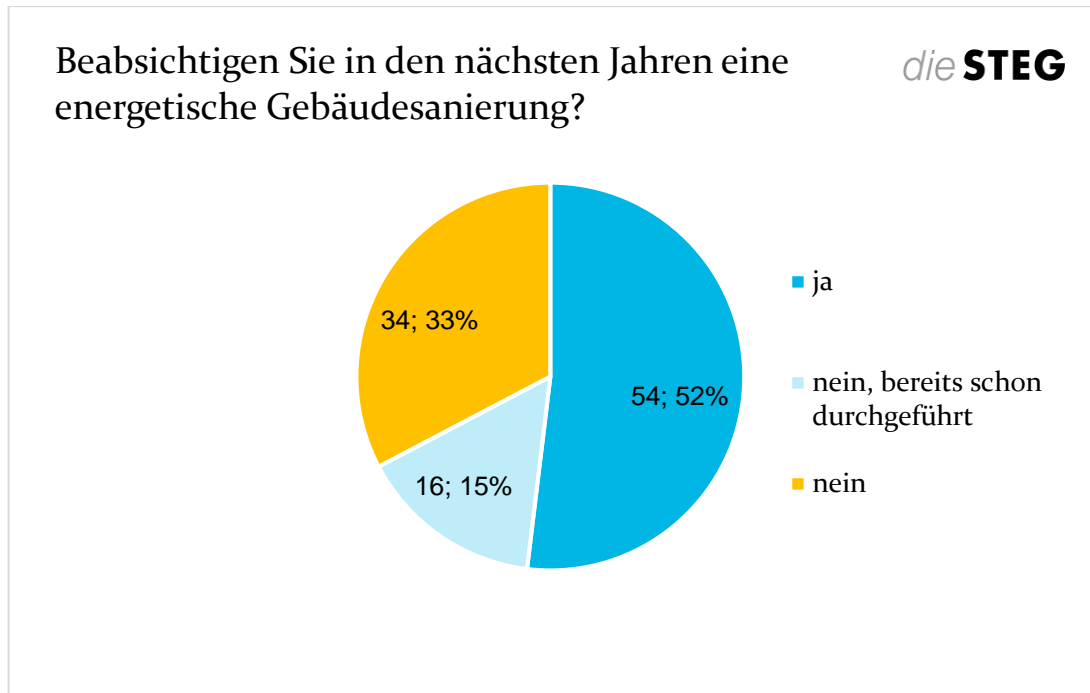
Quelle: Beteiligtenbefragung 2023, n=107

Der dominierende Energieträger für Heizsysteme im Gebiet ist nach wie vor Erdgas (66 Prozent). Jedoch über ein Drittel der Eigentümer:innen (34 Prozent) nutzt andere Energiequellen, 13 Prozent nutzen nicht-fossile Energieträger, wenn man davon ausgeht dass die Fernwärme als auch der Strom für die Wärmepumpe nicht mit fossilen Brennstoffen produziert wird.



Quelle: Beteiligtenbefragung 2023, n=126

57 Prozent der Wohnungen wird mittels einer Zentralheizung beheizt. 19 Prozent der Wohnungen werden dezentral, also mit Etagenheizungen oder Einzelöfen beheizt. 24 Prozent geben an, mit Wärmepumpe, Solarthermie oder Fernwärme zu heizen.



Quelle: Beteiligtenbefragung 2023, n=104

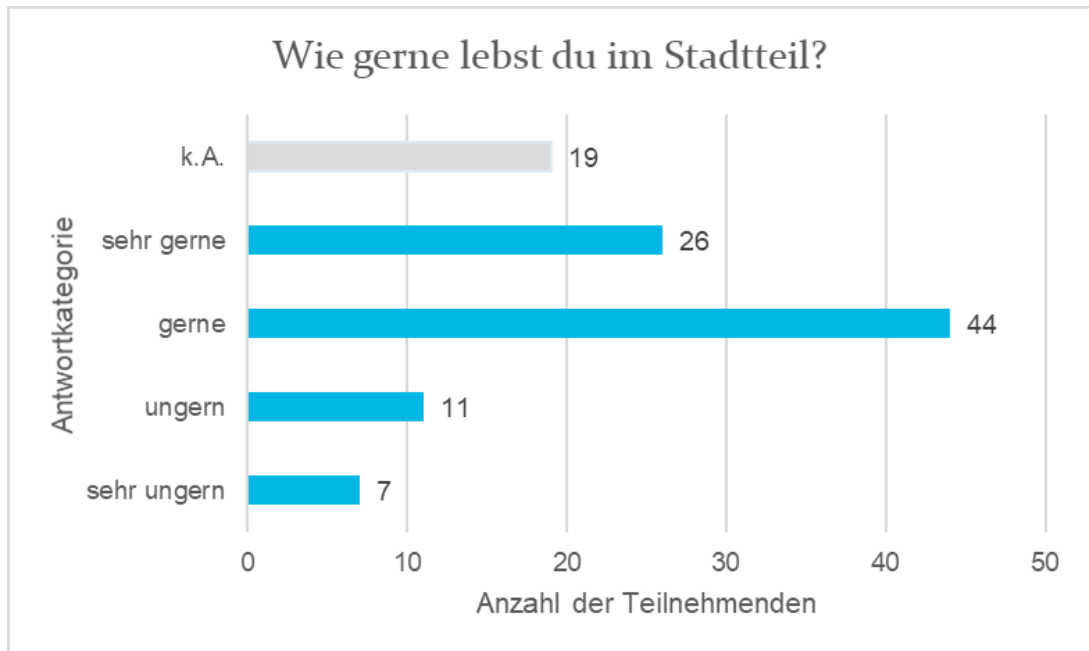
Über die Hälfte der Eigentümer:innen beabsichtigt in den kommenden Jahren eine energetische Gebäudesanierung (52 Prozent). 15 Prozent geben an, dass sie diese bereits durchgeführt haben. Zwei Drittel der Privatgebäude im Gebiet könnten somit nach der Sanierung in einem energetisch sanierten Zustand sein und damit das Sanierungsziel Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel näher erreichen. Die Sanierung kann hier einen deutlichen Unterstützungsbeitrag durch Förderung von privaten Erneuerungsmaßnahmen leisten.

4.5 Jugendbeteiligung

Parallel zur schriftlichen Befragung wurde von der Stadt Offenburg eine Befragung der Jugendlichen im Gebiet Stegermatt durchgeführt. 107 Fragebögen wurden insgesamt beantwortet.

Fast zwei Drittel (65 %) der Jugendlichen haben angegeben, dass sie sehr gerne bis gerne im Stadtteil leben. Das dritte Drittel teilen sich fast hälftig diejenigen, die ungern bis sehr ungern im Stadtteil leben und diejenigen, die keine Antwort geben wollten.

Die Frage was den Jugendlichen besonders am Stadtteil gefällt, wurde von 72 Prozent der Jugendlichen beantwortet. Insbesondere wurde das soziale Netzwerk, also die Freundschaften in der Umgebung betont. Weiterhin wurde das nahegelegene Schwimmbad, der Bürgerpark, die Drehscheibe und die Pfähler Villa genannt.



Quelle: Jugendbeteiligung 2023, n = 107

Die Jugendlichen wurden in weiteren Fragen gebeten, die Einzelheiten der Umgebung in verschiedenen Kategorien zu bewerten:

- > Nachbarschaft
- > Zusammenleben im Stadtteil
- > Aufenthaltsbereiche draußen um das Wohnhaus (Hof, Grünflächen)
- > Verkehrssituation am Wohnhaus
- > Erreichbarkeit von öffentlichen Verkehrsmitteln
- > Kulturelle Angebote und Events
- > Räume und Treffpunkte, Spielplätze
- > Angebote für Sport und Bewegung

Außerdem wurden Fragen gestellt zu Orten, die nachts und grundsätzlich gemieden werden. Abschließend sollten sich die Jugendlichen ein Modell des Stadtteils Stegermatt vorstellen, und was dort ihrer Meinung nach auf keinen Fall fehlen dürfte.

Als Fazit kann gezogen werden, dass die Ergebnisse der Jugendbeteiligung sich einerseits stark mit den Ergebnissen der schriftlichen Befragung der Eigentümer:innen, Bewohnenden und Gewerbetreibenden sowie den Ergebnissen des Bürgerworkshops vom 12.07.2023 decken. Andererseits gibt es jedoch aus den spezifischen Bedürfnissen dieser Altersgruppe entsprechende zusätzliche Erkenntnisse. Der Anteil der negativen Bewertungen steigt vor allem bei der Bewertung von Treffmöglichkeiten und des Angebots an Kultur, Sport und Bewegung.

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen werden die Ergebnisse dieser Befragung bei der Erstellung des Maßnahmen- und Zielkonzepts sowie der Erarbeitung der Sanierungsziele insoweit berücksichtigt, dass auf die Bedürfnisse Jugendlicher bei der geplanten Umsetzung von städtebaulichen Maßnahmen Rücksicht genommen werden soll.

Eine Auswertung der Jugendbeteiligung befindet sich im Anhang.

4.6 Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger

Nach § 139 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 und § 4a Abs. 1-3 und 5 BauGB sind bei der Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, einzuholen.

In der Stellungnahme sollen die öffentlichen Aufgabenträger Informationen bereitstellen über beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen und sonstige Maßnahmen sowie deren zeitliche Abwicklung, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebiets bedeutsam sein können. Darüber hinaus sollen sie der Gemeinde Informationen zur Verfügung stellen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind.

Die Aufforderung zur Abgabe der Stellungnahme erfolgte mit Schreiben vom 02. Juni 2023. Als Frist zur Abgabe der Stellungnahme wurde 07. Juli 2023 eingeräumt.

Folgende öffentliche Aufgabenträger wurden beteiligt:

Angeschriebene Öffentliche Aufgabenträger	Stellungnahme abgegeben	Keine Antwort
Landratsamt Ortenaukreis - Baurechtsamt - Amt für Umweltschutz - Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht - Eigenbetrieb Abfallwirtschaft - Straßenbauamt - Naturschutzbeauftragter - Amt für Schule und Kultur - Amt für Landwirtschaft - Vermessung und Flurneuordnung - Kämmerei & Gebäudemanagement	07.07.2023	
Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz	26.07.2023	
Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung 2, Ref. 21, Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz		X
Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung 4, Straßenwesen und Verkehr	22.06.2023	
Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung 5, Umwelt	22.06.2023	
Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung 5, Ref.56, Naturschutz und Landschaftspflege		X
Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung 5, Umwelt-Gewässer, Dienstsitz Offenburg, Landesbetrieb Gewässer		X
Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung 9, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	03.07.2023	
Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung 8, Landesamt für Denkmalpflege	13.07.2023	
Polizeipräsidium Offenburg	06.07.2023	
Regionalverband Südlicher Oberrhein	09.06.2023	

Handwerkskammer Freiburg		X
IHK Südlicher Oberrhein	22.06.2023	
Handelsverband Südbaden e.V.		X
Agentur für Arbeit Offenburg		X
Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V.	03.07.2023	
Überlandwerk Mittelbaden GmbH & Co. KG	27.06.2023	
Offenburger Wasserversorgung GmbH		X
Abwasserzweckverband „Raum Offenburg“	23.07.2023	
Deutsche Bahn AG DB Immobilien, Region Südwest	05.07.2023	
Eisenbahnen Bundesamt	26.06.2023	
Ortenau – S-Bahn GmbH (OSB)		X
Südwestdeutsche Landesverkehrs - AG (SWEG)		X
terranets bw GmbH		X
bnNetze GmbH		X
Deutsche Telekom Technik GmbH		X
Netze BW GmbH	21.06.2023	
Transnet BW GmbH	05.06.2023	
Vodafone West GmbH	12.06.2023	
Vermögen und Bau Baden-Württemberg		X
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben		X
Naturschutzbund Offenburg		X
Erzbischöfliches Ordinariat Freiburg		X
Katholisches Dekanat		X
Hansjakob-Schule		X
Kaufmännische Schulen		X

Als Ergebnis der Beteiligung lässt sich festhalten, dass insgesamt keine grundlegenden Bedenken gegen die vorgeschlagene Sanierungsmaßnahme bestehen und die Hinweise und Anregungen mit den Analysen und Planungen der STEG übereinstimmen.

Teilweise gingen fachspezifische Anregungen ein, welche in den Konzepten entsprechend berücksichtigt werden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind im weiteren Verfahren und bei konkreten Maßnahmen jeweils wieder zu beteiligen. Insbesondere bei Veränderungen an Verkehrsflächen, gerade bei klassifizierten Straßen, Gewässern oder Planungen an denkmalgeschützten Gebäuden sind die zuständigen Behörden und/oder Träger öffentlicher Belange (z. B. Landratsamt Ortenaukreis, RP, Leitungsträger) weiter zu beteiligen bzw. die entsprechenden Genehmigungen zu beantragen. Dies betrifft insbesondere die Berücksichtigung von naturräumlichen Maßnahmen an Gewässern, hier wird von Seiten der Behörden auf die

Einhaltung von Gewässerrandstreifen hingewiesen. Artenschutzrechtliche Belange sind bei konkreten Gebäude- und Freiflächenplanungen zu berücksichtigen. Vom Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz wird auf bestehende Altlastenstandorte hingewiesen (3 Altablagerungen sowie 3 Altstandorte). Aus Sicht der Altlastenbearbeitung steht die Tatsache, dass im betreffenden Untersuchungsgebiet Altablagerungen vorliegen bzw. Altstandorte verzeichnet sind, für die zum Teil noch technischer Erkundungsbedarf besteht, den geplanten Untersuchungen aber nicht im Wege.

Die Hinweise des Landesamts für Denkmalpflege bezüglich vorhandener Denkmäler und erhaltenswerter Gebäude wurden im Ergebnisbericht berücksichtigt.

Das Polizeipräsidium Offenburg wies ausführlich auf Unfallschwerpunkte hin und gab Anregungen zur Verbesserung der Verkehrssituation.

Von Seiten des BUND gab es Vorschläge zu Maßnahmen zum Schutz der Umwelt, diese wurden als Vorschläge in das Maßnahmenkonzept integriert.

Die Deutsche Bahn weist auf eine Umbaumaßnahme an der Bahnbrücke über die Badstraße und eventuell erforderliche Baustelleinrichtungsflächen im Zeitraum Ende 2029 bis Ende 2030 hin. Konkrete Planungen liegen jedoch noch nicht vor, so dass hier eine weitere Abstimmung zu gegebener Zeit erforderlich ist.

Die detaillierte Auswertung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen erfolgt in tabellarischer Form und ist in der Anlage des Ergebnisberichts der Vorbereitenden Untersuchungen beigefügt.

5. Städtebauliche Missstände

Der Ablauf der Sanierungsmaßnahme wird in § 136 ff BauGB geregelt. Gem. § 136 Absatz 3 BauGB sind bei der Beurteilung, ob in einem städtischen oder ländlichen Gebiet städtebauliche Missstände vorliegen, insbesondere zu berücksichtigen:

1. die Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen in Bezug auf
 - a) die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten,
 - b) die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten,
 - c) die Zugänglichkeit der Grundstücke,
 - d) die Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten,
 - e) die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand,
 - f) die Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen,
 - g) die vorhandene Erschließung,
 - h) die energetische Beschaffenheit, die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung und der Versorgungseinrichtungen des Gebiets unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung;
2. die Funktionsfähigkeit des Gebiets in Bezug auf
 - a) den fließenden und ruhenden Verkehr,
 - b) die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebiets unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich,
 - c) die infrastrukturelle Erschließung des Gebiets, seine Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportplätzen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebiets im Verflechtungsbereich.

Die vorbereitenden Untersuchungen zeigen, dass im Gebiet „Südstadt“ sowie in den angrenzenden Bereichen städtebauliche Missstände vorliegen, zu deren Behebung Sanierungsmaßnahmen nach dem Besonderen Städtebaurecht des BauGB erforderlich sind. Im Folgenden werden die festgestellten städtebauliche Missstände aufgeführt und erläutert. Diese werden im Plan „Städtebauliche Missstände“ räumlich veranschaulicht.

5.1 Strukturelle und räumliche Missstände

Bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten

- > Ein großer Anteil der Wohngebäude im Untersuchungsgebiet weist einen mittleren bis erheblichen Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf auf. Im Bereich der Eisernen Hand wurde lediglich ein untergeordneter Teil der Wohngebäude bereits saniert, ein großer Teil weist einen Sanierungsrückstau auf. Auch im Gebiet Stegermatt wurden verschiedene Gebäude bereits saniert oder sind neuwertig, ein Großteil der Gebäude weist einen Sanierungsrückstau auf. Sanierungsbedürftig sind auch einige Gebäude der Wohnbau Offenburg GmbH.

- > Zahlreiche Gebäude verfügen heute nicht über eine barrierefreie Erschließung des Erdgeschosses bzw. weiterer Geschosse, was im Hinblick auf das zunehmende Alter der Bewohner:innen und die Benutzung von Rollatoren o.ä. problematisch ist. Zu den Barrieren gehören insbesondere Treppen mit mehreren Stufen.



Fehlende Barrierefreiheit Eingangsbereiche



Fehlende Barrierefreiheit Eingangsbereiche



Sanierungsrückstau



Sanierungsrückstau, insbesondere im energetischen Bereich

Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand

- > Im Gebiet Stegermatt sind mindergenutzte Flächen vorhanden (Potenzialflächen für Ergänzungen mit Wohngebäuden, aber auch Nutzungsintensivierung von Grünflächen als klimaaktive Flächen oder als Frei- und Aufenthaltsflächen z. B. für kleine Plätze, Spielbereiche etc.)
- > Die Nutzung der bisherigen Burda-Druckerei wurde aufgegeben. Für die Hansjakob-Schule ist dies zu erwarten. In diesen Bereichen zeichnet sich daher städtebaulicher Neuordnungsbedarf ab.
- > Hoher Versiegelungsgrad und gestalterische Mängel im Bereich der privaten Hofflächen, Zufahrten und Parkieranlagen. Insbesondere Gestaltungsmängel der Sammelparkflächen und Garagenanlagen im Bereich Stegermatt.
- > Nutzungskonflikte zwischen besonderen Personengruppen (wie z. B. sozialen Randgruppen oder benachteiligter Personen) und der Einwohnerschaft zu bestimmten Zeiten, verbunden mit Einschränkungen im persönlichen Sicherheitsempfinden. Nutzungskonflikte bei Spielplätzen zwischen Kindern, Jugendlichen und jungen Erwachsenen.



Flächenpotenziale Stegermatt



Garagenanlagen Stegermatt

Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen,

- > Bahntrassen als Emissionsquelle (Lärm, Schadstoffe, Erschütterungen), stadträumliche Barriere
- > Hohes Verkehrsaufkommen Zähringerstraße mit Lärmemissionen und Feinstaub- und Co2-Belastungen
- > Sehr hohes Verkehrsaufkommen Südring führt zu hohen Lärmemissionen sowie Feinstaub- und Co2-Belastungen, stadträumliche Barriere
- > Potenzielle Asbestbelastung bestehendes Landratsamt



Südring



Fuß-/Radweg an Bahnlinie

Vorhandene Erschließung

- > Fußwegeverbindungen teilweise nicht barrierefrei (z. B. Treppenanlage am Fußweg Teichstraße bis Philosophenweg, Fußweg Teichstraße zum Bellenwaldweg)
- > Der Oberflächenzustand zahlreicher Straßenabschnitte weist schadhafte Stellen und einen insgesamt sichtbaren Instandsetzungsbedarf auf (z. B. Badstraße, Zähringerstraße, Am Krummer, Gerhart-Hauptmann-Weg, Adalbert-Stifter-Weg, Sohlbergstraße, Nikolaus-Ehlen-Weg, Eiserne Hand, Teichstraße).



Treppenanlage Philosophenweg in Richtung Teichstraße



Zähringerstraße

Energetische Beschaffenheit, die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung und der Versorgungseinrichtungen des Gebiets unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung

- > Zahlreiche Gebäude im Untersuchungsgebiet sind im Hinblick auf ihre energetische Beschaffenheit erneuerungsbedürftig. Im Rahmen der Ortsbegehung wurde der energetische Sanierungsbedarf lediglich mittels Inaugenscheinnahme bewertet wie beispielsweise der Zustand der Fenster, der Dächer und der Fassaden. Hier zeigt die Erfassung noch zahlreiche Beispiele mit Fenstern älterer Bauart, bei denen es Optimierungsbedarf gibt oder alte Dacheindeckungen, bei denen im Zuge der notwendigen Erneuerung auch energetische Maßnahmen durchgeführt werden können.
- > Fehlende funktional-gestalterische Anpassung an Klimawandelauswirkungen im öffentlichen Raum / privater Hofbereiche aufgrund von:
 - versiegelten und/oder geschotterten Flächen
 - fehlende (verknüpfte/vernetzte) Grünstrukturen
 - fehlenden temporären Überflutungsflächen
 - fehlender Gebäudebegrünung
 - fehlender grüne Erholungsflächen mit Multicodierung/Multifunktion

5.2 Funktionale Misstände

Fließender und ruhender Verkehr

- > Hohes Aufkommen parkender Kfz im Straßenraum. Eine Zunahme des Parksuchverkehrs und parkender Kfz in Gefährdungsbereichen, auf Geh- und Radwegen oder im Bereich von Zufahrten wird in den Wohngebieten während der Schulzeiten in Nähe der Kaufmännischen Schulen / Kreisschulzentrum beobachtet. Der bestehende hohe Parkdruck wird durch Randnutzungen z. B. der bestehenden Schulen verstärkt
- > Schmale Erschließungsstraßen und fehlende Gehwege im Bereich Eiserne Hand. Parkende Kfz im Erschließungsbereich, insbesondere in Kreuzungsbereichen, führen zu Verkehrsbehinderungen (z. B. für Durchgangsverkehr, Lieferfahrzeuge, Rettungsdienste)
- > Durch fehlende Gehwege sind Fußgänger im Straßenraum unterwegs, was zu Gefährdungssituationen von Fußgängern, insbesondere von Kindern, führen kann
- > Überdimensionierte Fahrbahn Zähringerstraße und unklare Radwegführung, insbesondere im Bereich der Kaufmännischen Schulen

- > Bereich Am Kestendamm / Badstraße: beschränkte Kapazitäten und Gestaltungsmängel bei Parkflächen für den ruhenden Verkehr. Hohes Aufkommen parkender Kfz im Straßenraum mit Behinderungen von Fußgängern, Radfahrern, Bussen
- > Gestaltungsmängel und fehlende Barrierefreiheit der Bushaltestellen



Teichstraße

Ende der eingezeichneten Radwegführung
Zähringerstraße

Wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebiets unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich

- > fehlende Vielfalt in der Nahversorgung. Für die Gebiete Stegermatt und Eiserne Hand steht lediglich der CJD Ausbildungsmarkt (Edeka) sowie ein Imbiss / Gaststätte zur Verfügung. Kaum sonstige Angebote (Café, Gastronomie, Dienstleistungen) im Gesamtgebiet



CJD Ausbildungsmarkt Kniebisstraße



Imbiss Zähringerstraße

Infrastrukturelle Erschließung des Gebiets, seine Ausstattung mit und die Vernetzung von Grün- und Freiflächen unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung, seine Ausstattung mit Spiel- und Sportplätzen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebiets im Verflechtungsbereich

- > Teilweise Gestaltungsmängel und fehlende Aufenthaltsqualität bestehender Kinderspielplätze, insbesondere der privaten Kinderspielplätze an den bestehenden Mehrfamiliengebäuden
- > Eingeschränktes Angebot für Jugendliche (Aufenthaltsbereiche, Spiel- und Sportflächen)
- > Gestaltungsmängel und Sanierungsbedarf von Fuß- und Radwegen und Unterführungen, zu dichter Bewuchs teilweise verbunden mit Einschränkungen im per-

sönlichen Sicherheitsempfinden (z. B. Fuß-/Radweg vom Haltepunkt Kreisschulzentrum entlang des Uhlgrabens, Fußweg Teichstraße bis Philosophenweg entlang Bahnlinie)

- > Ungenutzte bzw. teilweise nicht zugängliche Grünräume am Wasser (Kinzig, Uhlgraben, Mühlbach, Räderbach, Riesbächle); Räume nur sehr eingeschränkt nutzbar
- > Gestaltungsmängel bzw. fehlende Gestaltung öffentlicher Grünflächen
- > Fehlende Veranstaltungsräume für Vereine und Interessensverbände für kirchliche, soziale, sportliche und kulturelle Veranstaltungen



Privater Spielplatz



Uhlgraben

5.3 Bauliche und energetische Missstände

Im Rahmen einer Ortsbegehung erfolgte die Bewertung der äußeren Erscheinung der Gebäude im Untersuchungsgebiet. Eingeschätzt (soweit erkennbar) wurden Fassaden, Fenster, Türen, das Vorhandensein einer Fassadendämmung, der Zustand des Daches, der Zustand der privaten Außenbereiche sowie der Zustand der Scheunen, Garagen oder anderer Anbauten, soweit sie vom öffentlichen Bereich einsehbar waren.

In die Einschätzung wurde, neben dem baulichen Zustand, auch der energetische Zustand der Gebäude miteinbezogen, soweit dies von außen erkennbar war. Eine umfassende Bewertung der Bausubstanz kann im weiteren Ablauf nur durch die Begehung der Gebäude erfolgen. Hierdurch können sich im Weiteren abweichende Feststellungen ergeben.

Bezogen auf das Untersuchungsgebiet weisen ca. 34 Prozent der Hauptgebäude erhebliche bis substanzielle Mängel auf. Orts- und baujahrtypische Gestaltungs- und Gliederungselemente der Gebäude sind oft überformt oder vernachlässigt (Fenster, Haustüren, Traufen, Gesimse, Dachgauben etc.).

Zustand	Anzahl der		Anteil an der Gesamtzahl	
	Haupt- gebäude	(Neben- gebäude)	Haupt- gebäude	(Neben- gebäude)
Neu Neuwertig	55	(8)	18 %	(8) %
Geringe Mängel	143	(44)	48 %	(42) %
Erhebliche Mängel	83	(45)	28 %	(43) %
Substanzielle Mängel	20	(8)	7 %	(8) %
Σ	301	(105)	100 %	100 %

(Erläuterung siehe Glossar)

6. Sanierungskonzept

6.1 Städtebauliche Erneuerungsziele / Zielkonzept

Die städtebauliche Analyse ergab, dass zahlreiche bauliche Mängel im privaten und im kommunalen Gebäudebestand sowie Defizite bei der Gestaltung des öffentlichen Raumes vorhanden sind. Es besteht dringender Handlungsbedarf im Untersuchungsgebiet. Aufbauend auf dieser städtebaulichen Analyse wurde ein Zielkonzept entwickelt.

Das Zielkonzept für das Gebiet „Südstadt“ in textlicher und zeichnerischer Form zeigt grundsätzliche Vorschläge für eine zukunftsfähige Entwicklung des Untersuchungsgebiets. Es liefert Ideen zur Beseitigung der städtebaulichen Missstände. Im Zielkonzept wird ein Überblick über die vorhandenen Potenziale und Entwicklungschancen im Untersuchungsgebiet gegeben. Zudem gibt es den Rahmen für eine künftige Sanierungsmaßnahme nach dem Besonderen Städtebaurecht des BauGB vor.

Die Zielsetzung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen beinhaltet neben den sogenannten Modernisierungs- und Gestaltungsmaßnahmen im privaten und im öffentlichen Bereich ebenso Aussagen zur weiteren Entwicklung der Stadt Offenburg sowie der Stärkung ihrer Bedeutung und Funktion. Die Sanierungsmaßnahmen können im Gesamtzusammenhang wichtige und richtungsweisende Perspektiven für die Entwicklung der Kommune skizzieren, wobei immer eine Abwägung zwischen den einzelnen privaten Interessen und der Zielstellung der Kommune erfolgen muss.

Die Sanierungsziele entsprechen den Förderschwerpunkten der aktuellen Programmausschreibung. Der Sicherung von zentrumsnahem Wohnraum kommt ein hohes Gewicht bei. Dabei wird eine zügige Umsetzung angestrebt. Die städtebaulichen Ziele und Maßnahmen für den Bereich „Südstadt“ berücksichtigen die Inhalte des gesamt-kommunalen Entwicklungskonzeptes und konkretisieren diese.

Folgende Sanierungsziele sollen zur Beseitigung der zuvor genannten städtebaulichen Missstände und Mängel angestrebt werden:

Stärkung, Revitalisierung und Erhalt der Funktionsfähigkeit von Stegermatt und Eiserne Hand

- > Erhalt des preiswerten Wohnraums im Stadtteil
 - Unterstützung von Wohnbaugesellschaften sowie von sonstigen privaten Eigentümern zur geförderten Sanierung des Wohnungsbestandes
 - Erhöhte steuerrechtliche Abschreibungsmöglichkeiten
- > Sicherung und Verbesserung des gesellschaftlichen Zusammenhalts und der Integration durch Erhaltung und Aufwertung des Wohnungsbestandes sowie des Wohnumfeldes
 - Sanierung, Modernisierung und Aufwertung des privaten Gebäudebestandes
 - energetische Modernisierungen
 - Aufwertung und Gestaltungsmaßnahmen privater und öffentlicher Freiflächen
- > Maßnahmen zur Anpassung vorhandener Strukturen an den demografischen Wandel
 - Maßnahmen zur Barrierefreiheit, Verbesserung der Zugangssituation zu Gebäuden z. B. über Rampen
 - Schaffung von barrierefreien / barrierearmen Wohnungsgrundrissen

- Anpassung von Grünflächen z. B. durch barrierearme Wege, Ergänzung von Sitzgelegenheiten, Ergänzung von Bäumen / Verschattungsmöglichkeiten, Ergänzung von untergeordneten Sport-/Spielflächen
- Etablierung von Treffpunkten, Sitzgelegenheiten, Bewegungsparks, öffentlichen Gartenflächen (z. B. Urban Gardening)
- > Sicherung und Erhalt von denkmalgeschützten und sonstigen ortsbildprägenden Gebäuden, Erhalt und Aufwertung des charakteristischen Ortsbildes
Das charakteristische Ortsbild ist ein wichtiger Faktor für die Identifikation der Bürgerinnen und Bürger mit ihrem Stadtteil und damit von kultureller und sozialer Bedeutung. Bei der Sanierung der Südstadt scheint es deshalb umso wichtiger, die besonderen Gestaltungsqualitäten zu bewahren und noch stärker herauszuarbeiten. An erster Stelle stehen dabei der Erhalt und die ortstypische Erneuerung bestehender Gebäude – insbesondere ortsbildprägender Gebäude - im Untersuchungsgebiet. Eventuell erforderliche Ersatzbauten und Ergänzungen sollen unter städtebaulichen Gesichtspunkten bewertet werden und sich hinsichtlich ihrer Gebäudekubatur und Gestaltung in den Bestand einfügen.
 - Pfähler Villa (Denkmal):
 - Sanierung und Modernisierung
 - Verbesserung des Umfeldes durch Grundstücksfreilegungen / Abbrüche
- > Erhaltung und Bereitstellung von Möglichkeiten für den sozialen Zusammenhalt (Unterstützung des Familienzentrums, neue Veranstaltungshalle, Räume für Vereine, Prüfung einer Weiterentwicklung des Gemeindezentrums St. Martin in Abstimmung mit dem Träger)
- > Entwicklung neuer Nutzungen und, soweit erforderlich, städtebauliche Neuordnung für die Bereiche der bisherigen Druckerei und der Hansjakob-Schule.

Sicherung und Erhalt der Nahversorgung im Stadtteil

Im Bereich des Sanierungsgebiets „Südstadt“ liegt der CJD Ausbildungsmarkt, er wurde am 11.07.2002 in den ehemaligen Räumen des Edeka-Marktes Schirmann am Kopernikusplatz 1 im Stadtteil Stegermatt in Offenburg eröffnet. Der CJD-Ausbildungsmarkt entstand aus der bestehenden Kooperation zur Ausbildung junger Menschen zwischen dem Jugenddorf und der Firma Edeka. Der Ausbildungsmarkt dient als Zweckbetrieb und sichert gleichzeitig die Nahversorgung der Bevölkerung in Offenburg Süd (Stegermatt). Durch die Teilhabe am Arbeitsleben junger Menschen, die einen besonderen Förderbedarf haben, ermöglicht das CJD Jugenddorf Offenburg eine an Betriebsrealität ausgerichtete Ausbildung sowie die Teilhabe am Arbeitsleben und eigenständiges Leben in unserer Gesellschaft. Diese Nahversorgung zu sichern, ist Ziel des Sanierungsgebiets „Südstadt“.

Verbesserung der Infrastruktur

- > Aufstellen eines Verkehrs- und Gestaltungskonzeptes zur Aufwertung der Verkehrsinfrastruktur unter Prüfung und Berücksichtigung folgender Aspekte:
 - z. B. Zähringerstraße:
 - Aufwertung der Straßen- und Gehwegbereiche, auch hinsichtlich Barrierefreiheit
 - Verbesserung der Situation für den ruhenden Verkehr
 - Begrünungsmaßnahmen im Straßenraum
 - Anpassung von Straßenquerschnitten an erforderliche Breiten
 - Verbesserung der Bushaltesituation der Kaufmännischen Schulen

- Optimierungen für den Radverkehr
- z. B. Badstraße / Am Kestendamm / Kronenstraße / Walter-Clauss-Straße:
 - Aufwertung der Straßen- und Gehwegbereiche, auch hinsichtlich Barrierefreiheit
 - Optimierung von Gehwegbereichen Am Kestendamm und Badstraße, Ergänzung fehlender Gehwege und Herstellung einer durchgängigen Gehwegsituation
 - Verbesserung der Situation des ruhenden Verkehrs (u. a. Parkierung Am Kestendamm einschließlich Neuordnung und Begrünungsmaßnahmen)
 - Aufwertung Bushaltestellen (u. a. Optimierung von Barrierefreiheit, Unterstellmöglichkeiten)
- Quartiersstraßen und Fußwegeverbindungen im Sanierungsgebiet:
 - Aufwertung der Straßen- und Gehwegbereiche, auch hinsichtlich Barrierefreiheit, ruhender Verkehr, Begrünungsmaßnahmen
- > Ausbau der nachhaltigen und alternativen Mobilität

Charakteristisch für das Untersuchungsgebiet sind die vielfältigen Fuß- und Radwegebeziehungen, die das Untersuchungsgebiet mit den nördlichen Quartieren und insbesondere der umgebenden Freiraumstruktur verknüpft.

 - Modernisierung und Aufwertung bestehender Fuß- und Radwegebeziehungen
 - Planung eines Radschnellwegs Offenburg-Gengenbach entlang des Kinzigdamms. Die gemeinsame Planung des Straßenbauamts des Landratsamtes und der Stadt Offenburg ist im Bereich des Untersuchungsgebiets mit der Radwegskoordination Offenburg und dem Straßenbauamt abzustimmen.
 - Ergänzung von Fuß- und Radwegen
 - Prüfung einer Fuß-/Radwegeverbindung nach Süden über den Südring
 - Verbesserung der Fuß-/Radwegequerung Badstraße
 - Ergänzung der Verkehrsinfrastruktur zur Unterstützung von alternativen Mobilitätsformen
 - Ausweisung von öffentlichen Flächen zum Abstellen und Unterbringen von Fahrrädern
 - Ausweisung von Flächen für Mobilitätsstationen und Car-Sharing
 - Ergänzung von E-Tankstellen für Kfz, Fahrräder, sonstige E-Mobilität
 - Ausbau des ÖPNV-Netzes
 - Modernisierung von Bushaltestellen hinsichtlich Verschattung, Schutz von Wetterereignissen, Sitzgelegenheiten sowie zur Herstellung der Barrierefreiheit
- > Aufwertung bzw. Verbesserung der grünen und blauen Infrastruktur
 - Aufwertung der öffentlichen Grünflächen
 - Umgestaltung von Mühlbach und Räderbach, insbesondere in Abstimmung und im Zusammenhang mit Konzepten der geplanten Landesgartenschau 2032, eventuell Verbesserung von Zugangsmöglichkeiten, Ergänzung von Sitzgelegenheiten

Aufwertung des öffentlichen Raums und der bestehenden Freiflächen

- > Belebung und Aufwertung öffentlicher Freiräume hinsichtlich ihrer Funktion als Begegnungs-, Aktions- und Erholungsflächen
 - Kopernikusplatz:
 - Aufwertung und Modernisierung, Verbesserung der Aufenthaltsqualität
- > Verknüpfung der Stadtteile mit umliegenden Quartieren und dem angrenzenden Grünraum: Verbesserung der Wegebeziehungen und Verknüpfung von Grünstrukturen, insbesondere auch im Zusammenhang mit den Flächen der geplanten Landesgartenschau 2032
- > Anpassung und Aufwertung des öffentlichen Raums im Bereich Kronenstraße / Badstraße (Landratsamt, Burda Medien, Uhlgraben), Verbesserung der Fuß- und Radwegebeziehungen
- > Verbesserung der Fußwegebeziehungen entlang des Uhlgrabens

Maßnahmen zum Schutz der Umwelt, zum Klimaschutz und zur Anpassung an den Klimawandel

- > Aufbauend auf das Klimaschutzkonzept der Stadt Offenburg sollen folgende Einzelmaßnahmen erfolgen:
 - Förderung (energetischer) Gebäudesanierungsmaßnahmen (Privathaushalte)
 - Ausbau des benachbarten Wärmenetzes
 - Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien
 - Förderung des ÖPNV und des Fahrradverkehrs
 - Umgestaltung der Grün- und Freiflächen sowie des Mühlbachs und des Räderbachs

Insgesamt sollen Maßnahmen getroffen werden, die die Gesamt-CO₂-Bilanz im Quartier verbessern. Darüber hinaus sollen Maßnahmen zur Klimaanpassung erwogen werden.

Sofern eine Gebäudemodernisierung oder ein Ersatzneubau geplant ist, ist beabsichtigt, künftig in den jährlichen Sachstandsberichten die angestrebte jährliche CO₂-Einsparung zu erheben.

- > Anpassung der öffentlichen Räume und des Wohnumfeldes an die Herausforderungen des Klimawandels, Durchführung von lokalen Klimaanpassungsmaßnahmen, z. B. durch
 - Verbesserung des Mikroklimas durch Pflanzung von Bäumen und weiterer Begrünungsmaßnahmen
 - Erhalt von Bäumen und bestehenden Grünstrukturen zur Sicherung der Durchlüftung und zur Verschattung und Kühlung
 - Entsiegelung privater und öffentlicher Bereiche zur Gewährleistung von Regenrückhaltung und Versickerungsmöglichkeiten
 - Berücksichtigung des Hochwasserschutzes durch Objektschutz an privaten und öffentlichen Gebäuden
 - Berücksichtigung des Hochwasserschutzes an öffentlichen Gewässern, z. B. durch Gewässerrenaturierung, Bildung von Retentionsflächen
 - Berücksichtigung von Natur- und Artenschutz

6.2 Maßnahmenkonzept

Das Maßnahmenkonzept definiert die Maßnahmen zum Erreichen der Sanierungsziele.

Mit der städtebaulichen Erneuerung strebt die Stadt Offenburg eine Aufwertung und Stärkung an, sodass ein zukunftsfähiges Zentrum unter Berücksichtigung der historischen und sozialen Gegebenheiten, entsteht.

Insbesondere für die Umsetzung der Maßnahmen, die im privaten Eigentum durchzuführen sind, ist es unerlässlich, weitere Absprachen mit den Eigentümern durchzuführen. Die Stadt Offenburg selbst oder ein beauftragter Sanierungsträger steht dabei vermittelnd und beratend zur Verfügung und begleitet den Prozess der Sanierungsdurchführung vom Beschluss über die Einleitung einer Sanierungssatzung bis zur förmlichen Aufhebung des Sanierungsgebiets.

Gebäude- und grundstücksbezogene Maßnahmen

- > Umfassende energetische Erneuerung und Modernisierung von Bestandsgebäuden
- > Abbruch nicht erhaltenswerter bzw. substanziell gefährdeter Bausubstanz mit Freilegung bzw. Schaffung ortsbildgerechter Ersatzbauten
- > Aufwertung des privaten Wohnumfelds und der Garten- bzw. Hofbereiche
- > Kommunale Grunderwerbe
- > Bei Ergänzungsbauten und/oder Ersatzbauten: Sicherung der gestalterischen und städtebaulichen Qualität über Wettbewerbe, Bebauungspläne, Gestaltungsrichtlinien, Bürgerworkshops o.ä.
- > Maßnahmen zur Sicherung der Nahversorgung im Gebiet, z. B. die Sanierung von Gebäuden, die Aufwertung des Wohnumfeldes und die Verbesserung von Infrastruktureinrichtungen, um die Attraktivität bestehender Betriebe hervorzuheben.
- > Zur Eröffnung der Landesgartenschau ist der Neubau einer Veranstaltungshalle in Nähe der Pfähler Villa geplant. Während der LGS als Blumenhalle genutzt, soll diese nach Abschluss der LGS vom Familienzentrum bzw. für öffentliche Veranstaltungen genutzt werden können
- > Umgestaltung und Nutzung der Räderbachinsel für die Öffentlichkeit, Verbesserung der Zugänglichkeit durch Bau eines Stegs, Platz am Pfadfinderheim

Erschließungs- und Gestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Raum

- > Neugestaltung Zähringerstraße, Badstraße:
 - Barrierefreie/-arme Ausführung von Gehwegen und Querungen
 - Maßnahmen zur Geschwindigkeitsreduzierung des Durchgangsverkehrs
 - Neuordnung und Neugestaltung der Flächen für den ruhenden Verkehr
 - Ordnungs- und Begrünungsmaßnahmen, Baumpflanzungen
 - Verbesserungen für den Radverkehr, Ergänzung von Radwegen / Radwegemarkierung
 - Verbesserungen für den ÖPNV, Neugestaltung / Neuorganisation Bushaltestellen

- > Allgemeine Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur
 - Schaffung neuer / Ausgestaltung bestehender Fußwege, auch: Barrierefreie/-arme Ausführung von Gehwegen und Straßenquerungen (z. B. Fußweg Teichstraße – Bellenwaldweg)
 - Sicherung einer gestalterisch hochwertigen Aufenthaltsqualität
 - Minderung von Emissionen, z. B. durch Maßnahmen zur Geschwindigkeitsreduzierung des Durchgangsverkehrs bzw. zur Herstellung autoarmer Bereiche, Einrichtung von Spielstraßen, Einbahnstraßen
 - Neugestaltung der Flächen für den ruhenden Verkehr
 - Ordnungs- und Begrünungsmaßnahmen, Baumpflanzungen (z. B. Kniebisstraße mit Straßenbäumen begrünen)
 - Verbesserungen für den Radverkehr, Ergänzung von Radwegen / Radwegemarkierung
 - Verbesserungen für den ÖPNV, Neugestaltung / Neuorganisation Bushaltestellen
 - Anlage von Stellplätzen für Car-Sharing, Fahrräder etc.
 - Berücksichtigung gesetzlicher Vorgaben, z. B. zur Befahrbarkeit von Straßen durch Abfallsammelfahrzeuge
- > Allgemeine Maßnahmen zur Sicherheit von Verkehrsteilnehmern
 - Behebung von Straßenschäden (Eiserne Hand, Teichstraße)
 - Beseitigung von „Angsträumen“ z. B. durch regelmäßige Pflege von Gehölzen, Verbesserung von Beleuchtung in abgelegenen Bereichen (Fußweg an der Bahn, Bahnhalt Kreisschulzentrum)
 - Verbesserungen zur Vermeidung von Verkehrsunfällen mit Fußgängern und Radfahrern, insbesondere Verbesserung von Konfliktsituationen an Bushaltestellen, Verbesserung von Radverkehrsführung
 - Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrssicherheit an Knotenpunkten (z. B. Zähringerstraße – zwischen Grabenallee und Philosophenweg, Zähringerstraße – Einmündung Kniebisstraße, Einmündung Südring – Zähringerstraße, Badstraße – Höhe Landratsamt, Südring – Platanenallee, Hauptstraße – zwischen Kreisverkehr an der Messe und der Kronenstraße)
- > Modernisierung öffentlicher Spielplätze, Verbesserung der Begrünung von Spielplätzen, auch zur Verschattung
- > Modernisierung bestehender, Neuanlage von Treffpunkten für alle Generationen mit Sitzgelegenheiten, Bewegungsparcours etc.
- > Aufwertung Kopernikusplatz z. B. mit Modernisierung von Sitzgelegenheiten, Erweiterung von Angeboten
- > Neuer Bahnhalt am geplanten Kinzigpark (in Abstimmung mit der Deutschen Bahn)

Maßnahmen zum Schutz der Umwelt, zum Klimaschutz und zur Anpassung an den Klimawandel

- > Für den Bereich der Eisernen Hand sowie für den Stadtteil Stegermatt soll ein energetisches Quartierskonzept erstellt werden. Aus diesem Konzept werden dann Einzelmaßnahmen im Rahmen der Erneuerungsmaßnahme „Südstadt“ umgesetzt werden.
- > Energetische Sanierung und technische Optimierung von privaten und öffentlichen Gebäuden, klimagerechtes Gebäudedesign

- > Dach- und Fassadenbegrünungen von privaten und öffentlichen (Neben-)Gebäuden als Anpassung an den Klimawandel und gegen die Aufheizung bebauter Bereiche (insbesondere für öffentliche Gebäude als Vorbildfunktion für private Maßnahmen)
- > Pflanzung von trocken- bzw. hitzebeständigen (klimaresistenten) Bäumen und Sträuchern, standortangepasste Laubbäume auf Grünflächen pflanzen
- > Baumpflanzungen mit ausreichend großen Baumscheiben bzw. durchwurzelbarem Bodenvolumen
- > Reduzierung des Energiebedarfs z. B. von Straßenbeleuchtung
- > Anpassung von Straßenbelägen
- > Abbau übermäßiger Versiegelungen, Versickerungsfähige Beläge für z. B. Hof- und Parkflächen, Zufahrten, Platzgestaltung
- > Motivation der Bürger zur Begrünung ihres Wohnumfeldes (gem. § 21a NatSchG sind Gartenflächen vorwiegend zu begrünen und insektenfreundlich zu gestalten)
- > Umsetzung von Maßnahmen zum Artenschutz, z. B.
 - Maßnahmen zum Schutz gegen Vogelschlag an Glasflächen
 - Reduzierungen von künstlichen Beleuchtungen im Außenbereich (vgl. § 21 NatSchG), energiesparende, blendfreie, streulichtarme sowie arten- und insektenfreundliche Beleuchtung
- > Maßnahmen zur Integration bestehender Gewässer in das Ortsbild und zur Belebung des Quartiers, z. B.
 - Gewässerrenaturierung (unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben wie z. B. Gewässerrandstreifen bzw. unter Abstimmung mit den Behörden) Bildung von Retentionsflächen
 - Punktuelle Zugänge zum Wasser und Herstellung von kleineren Aufenthaltsbereichen am Wasser
 - Ökologische Aufwertung des Uhlgrabens durch Schaffung von Flachuferzonen und Uferbepflanzung mit gebietsheimischen Gehölzen bzw. Einsaat mit gebietsheimischen Saatgut für Bachufer (Wildblumen)
- > Maßnahmen zur Verbesserung der blauen Infrastruktur
 - Versickerung des Niederschlagswassers auf öffentlichen und privaten Freiflächen
 - Sollte keine Versickerung möglich sein: Rückhaltung und Drosselung der Regenabflüsse, alternativ Sammlung von Regenwasser in Zisternen und Nutzung als Brauchwasser
 - Verbesserung der Baumbeetbewässerung, z. B. durch entsprechende Gestaltung von Regenwasserversickerung im Bereich des Straßenbegleitgrüns
 - Entsiegelung befestigter bzw. voll versiegelter Flächen, ggf. Einbau versickerungsfähiger Beläge
 - Umsetzung von Dach- und Fassadenbegrünungen zur Rückhaltung von Regenwasser
 - Umsetzung privater Maßnahmen zum Überflutungsschutz (z. B. als Bestandteil von umfassenden Sanierungsmaßnahmen)

Vorbereitende Maßnahmen

- > Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB
- > Weitere Beteiligung der Bürger zur Entwicklung und Gestaltung der Südstadt
- > Weitere städtebauliche Untersuchungen und Fachplanungen, z. B. Grünflächenkonzepte, Verkehrskonzepte, städtebauliche Entwürfe (Landratsamt, sonstige Nachverdichtungspotenziale Stegermatt und Eiserne Hand)
- > Durchführung von Wettbewerben / Mehrfachbeauftragungen / Konzeptvergaben, Erstellung/Änderung von Bebauungsplänen, Beratungen von Neuplanungen im Gestaltungsbeirat
- > Teilnahme am Tag der Städtebauförderung
- > Bei Bedarf Stellplatzbedarfsberechnung

6.3 Einschätzung der Umsetzbarkeit

Durch die aufgezählten Maßnahmen soll die Südstadt von Offenburg zukunftsorientiert gestaltet werden. Das Erscheinungsbild des Untersuchungsgebiets soll zielgerichtet entsprechend den hier vorgeschlagenen Maßnahmen aufgewertet werden.

Die hier genannten Maßnahmen sollen einen Beitrag zum Erhalt und zur qualitätsvollen Sicherung der Bausubstanz leisten. Sie dienen der funktionalen Stärkung des Gesamtgebiets und der dauerhaften Verbesserung der bestehenden Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Gleichzeitig soll mit der energetischen Gebäudesanierung ein Beitrag zur Einsparung fossiler Brennstoffe geleistet werden.

Die Maßnahmen berücksichtigen dabei Anforderungen an Funktionalität und Nachhaltigkeit in der Südstadt und bewegen sich in einem realistischen Rahmen. Dennoch ist die Umsetzung der Maßnahmen mit einem hohen Zeit- und Kostenaufwand verbunden.

6.4 Kosten und Finanzierung der Sanierung

Die Voraussetzung für die Durchführbarkeit der städtebaulichen Sanierung ist die Finanzierung der unrentierlichen Kosten. Der benötigte Finanzbedarf resultiert aus den Ergebnissen der VU und der daraus entwickelten städtebaulichen Entwicklungs- und Maßnahmenkonzeption. Auf dieser Grundlage wurde die folgende Kosten- und Finanzierungsübersicht erstellt:

Kosten- und Finanzierungsübersicht							
Sanierungsgebiet "VU Südstadt" Stand 28.11.2023							
Ausgaben				Kosten	2023	2024 – 2025	2026 – Ende
I. Vorbereitende Untersuchungen				50.000 €	50.000 €		
II. Weitere Vorbereitungen				600.000 €	0 €	575.000 €	25.000 €
Wettbewerbe, Mehrfachbeauftragungen, Rahmenpläne, Gestaltungskonzepte				400.000 €		400.000 €	
Öffentlichkeitsarbeit, Bürgerbeteiligung				100.000 €		75.000 €	25.000 €
Öffentlichkeitsarbeit, Bürgerworkshop				100.000 €		100.000 €	
III. Grunderwerbe	Fläche	x	Bodenrichtwert	2.004.000 €		1.404.000 €	600.000 €
sanierungsbedingter Grunderwerb	5.200 m ²		270 €	1.404.000 €		1.404.000 €	
sonstiger Grunderwerb				600.000 €			600.000 €
IV. Ordnungsmaßnahmen				8.450.000 €	0 €	800.000 €	7.650.000 €
<u>Abbruchmaßnahmen</u>							
privat (Realisierungsgrad 100 %)				100.000 €			100.000 €
öffentlich (Realisierungsgrad 100 %)	3 Stk.	à	300.000 €	900.000 €		300.000 €	600.000 €
<u>Gestaltungsmaßnahmen öffentl. Bereich</u>	Fläche	x	Kosten				
Umgestaltung Zähringerstraße	9.100,0 m ²	x	250 €/m ²	2.275.000 €			2.275.000 €
Rad- und Fußgängerbrücken	2,0 Stk.	x	750.000 €	1.500.000 €			1.500.000 €
Ordnungsmaßnahmen Eiserne Hand	7.300,0 m ²		250 €/m ²	1.825.000 €		500.000 €	1.325.000 €
Ordnungsmaßnahmen Stegermatt	1.400,0 m ²		250 €/m ²	350.000 €			350.000 €
Ordnungsmaßnahmen Bereich Familienzentrum sowie Grünanlagen und Spielplätze	6.000,0 m ²		250 €/m ²	1.500.000 €			1.500.000 €
V. Baumaßnahmen				6.200.000 €	36.000 €	324.000 €	5.840.000 €
<u>Erneuerung – privat (Realisierungsgrad 30 %)</u>							
private Gebäude	120 Stk.	x	15.000 €	1.800.000 €	36.000 €	324.000 €	1.440.000 €
<u>kommunale Maßnahmen</u>							
Sanierung Pfähler Villa (Denkma 85% föfä)			2.400.000 €	2.400.000 €			2.400.000 €
Altes Wasserwerk (Am Sägeteich 3, Denkmal 85% föfä)			2.000.000 €	2.000.000 €			2.000.000 €
VI. Sonstige Kosten				50.000 €			50.000 €
VII. Honorare				100.000 €		20.000 €	80.000 €
Summe Ausgaben				17.454.000 €	86.000 €	3.123.000 €	14.245.000 €
Einnahmen (Ausgleichsbeträge, Reprivatisierung)	Fläche	x	Bodenrichtwert	0 €			0 €
Summe Einnahmen				0 €		0 €	0 €
zuwendungsfähige Gesamtkosten				17.454.000 €			
Finanzierungsanteile							
Bund / Land (60 %)				10.472.400 €			
Kommune (40 %)				6.981.600 €			

KuF Stand 28.11.2023

Die geschätzten Gesamtkosten belaufen sich auf ca. 17.454.000 Euro. Der voraussichtlich benötigte finanzielle Rahmen für die Sanierungsmaßnahme „Südstadt“ übersteigt den zur Verfügung stehenden Förderrahmen um 14.454.000 Euro. Die Darstellung der Gesamtfinanzierung und damit auch Durchführbarkeit der Maßnahme dient der Rechtssicherheit der Sanierungssatzung. Deshalb müssen folgende Alternativen untersucht werden:

- > Das Sanierungsgebiet wird soweit verkleinert, dass die sanierungsbedingten Kosten dem bewilligten Förderrahmen entsprechen.
- > Es wird eine detaillierte Prioritätenliste erarbeitet, welche Maßnahmen mit dem bewilligten Förderrahmen durchgeführt werden sollen.
- > Die Stadt Offenburg gibt dahingehend eine Eigenfinanzierungserklärung ab, dass sie bereit ist, dem Grunde nach die fehlenden Sanierungsmittel aus eigenen Haushaltsmitteln aufzubringen.

Da sich die geplanten Maßnahmen auf das gesamte Untersuchungsgebiet verteilen und eine Priorisierung einzelner Vorhaben die Wirkung der Sanierung als Gesamtkonzept maßgeblich in Frage stellen würde, soll eine Eigenfinanzierungserklärung über die durch den bisherigen Förderrahmen nicht abgedeckten Kosten abgegeben werden. Darin bestätigt die Stadt Offenburg, dass sie den Fehlbetrag innerhalb der Gesamtverfahrensdauer selbst tragen bzw. aufbringen kann.

Die Eigenfinanzierungserklärung hindert die Stadt Offenburg nicht daran, zu gegebener Zeit einen Aufstockungsantrag zu stellen. Ebenso wenig verpflichtet sich die Stadt Offenburg dadurch, die Ausgaben, welche sie ohne finanzielle Unterstützung des Landes zu tragen hätte, tatsächlich zu tätigen.

7. Sozialplan

7.1 Vorbemerkungen

Sofern Auswirkungen auf Sanierungsbetroffene durch die Ziele der Neuordnungskonzeption – auch in Einzelfällen – auftreten, gibt das BauGB das Instrument des Sozialplanes vor. Danach sind sozialplanerische Maßnahmen bereits dann vorzubereiten und durchzuführen, wenn sich nach dem Stand der Vorbereitung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme hierfür ein Erfordernis ergibt. Die Regelung über den Inhalt von Sozialplänen (§ 180 Abs. 1 BauGB) fordert die schriftliche Darstellung der Ergebnisse der Erörterung mit den Betroffenen, des Ergebnisses der Prüfung geeigneter Maßnahmen zur Vermeidung von Nachteilen und der voraussichtlich in Betracht zu ziehenden Maßnahmen der Kommune, sowie die Möglichkeit ihrer Verwirklichung. Weiter besteht die Pflicht, den Sozialplan falls erforderlich zu aktualisieren (Fortschreibung).

Auf Grundlage dieser Erörterung hat die Kommune die Betroffenen in ihren eigenen Bemühungen zu unterstützen und mitzuhelfen, um ggf. auftretende nachteilige Auswirkungen zu vermeiden oder zu mindern. Insbesondere dann, wenn z. B. ein Wohnungswechsel oder die Auslagerung eines Betriebes erforderlich werden.

Neben den oben genannten Instrumentarien des BauGB stehen der Kommune hier weitere Möglichkeiten zur Verfügung. Eine wichtige Rolle spielt dabei eine ständige Beratung und Unterstützung beim Bemühen, Mittel aus anderen Programmen oder auf Grund anderer Gesetze zu erhalten:

- > Mittel zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus bei Neubaumaßnahmen,
- > Leistungen nach dem SGB X und XII (Bundessozialhilfegesetz),
- > Leistungen nach dem Wohngeldgesetz.

Letztlich bedeutet dies, dass der städtebauliche Erfolg einer Sanierungsmaßnahme nicht nur daran zu messen ist, was an (städte-)baulichen Maßnahmen erreicht wurde, sondern auch, welche sozialen Auswirkungen diese haben. Dabei sind sowohl positive Wirkungen zu fördern als auch negative Auswirkungen möglichst gering zu halten oder gar vorsorglich zu vermeiden. In die persönlichen und existenziellen Lebensumstände der Beteiligten soll, falls es sich nicht vermeiden lässt, möglichst „sanft“ eingegriffen werden.

Um soziale Härten zu vermeiden, ist es erforderlich, einen möglichst engen Kontakt zwischen der Kommune bzw. ihrem Beauftragten und den Beteiligten herzustellen. In der Regel bedarf das Bemühen um befriedigende Lösungsmöglichkeiten Engagement, Umsicht, Geduld und planerische Beweglichkeit hinsichtlich der zeitlichen Abfolge.

7.2 Sanierungsbetroffene

Im Rahmen der vorbereitenden Phase können explizite Einzelmaßnahmen noch nicht endgültig festgelegt werden. Aus diesem Grund kann nur der voraussichtliche Personenkreis beschrieben werden, der unter Umständen von der Durchführung der Maßnahmen der städtebaulichen Erneuerung nachteilig betroffen sein könnte. Erfahrungsgemäß sind häufig nachstehende Personengruppen betroffen:

Ältere Bewohner und Rentner

Aus der Befragung geht hervor, dass knapp ein Fünftel (19 Prozent) der Befragten über 65 Jahre alt ist. Damit sind die älteren Bewohner im Vergleich zur Gesamtkommune ganz leicht unterrepräsentiert. Laut Daten vom Statistischen Landesamt Baden-Württemberg liegt der Anteil der älteren Bevölkerung (Personen über 65 Jahre alt) in der Stadt Offenburg bei 21,9 Prozent. Aufgrund des demografischen Wandels werden die Anteile in den nächsten Jahren voraussichtlich deutlich steigen. Erfahrungsgemäß sinkt mit zunehmendem Alter die Bereitschaft, notwendige Veränderungen der Wohn- und Lebensverhältnisse anzugehen.

Insbesondere aufgrund der langen Wohndauer vieler (älterer) Bewohner kommt deshalb ein Fortzug kaum in Frage. Ein altersgerechter Umbau bzw. wohnortnahe Umzüge in altersgerechte Wohnformen sollten deshalb vor allem für Eigentümer höheren Alters unterstützt werden.

Mieter- und Eigentümerhaushalte mit geringen finanziellen Mitteln

Nicht selten ist mit der Modernisierung einer Mietwohnung eine entsprechende Mieterhöhung oder bei umfassender Modernisierung ein (temporärer) Umzug in eine andere Wohnung verbunden. Dies kann zu Einschränkungen des Lebensstandards und höheren Mieten führen. Bei der Sanierungsdurchführung sollte deshalb darauf geachtet werden, dass mögliche Einschränkungen für die Verbesserung der Wohnverhältnisse ein angemessenes Maß nicht überschreiten.

Bei den befragten Eigentümern besteht der Wunsch nach Verbesserung der Wohnverhältnisse. Es wird jedoch teilweise keine Möglichkeit geben, die Mittel zur Finanzierung des Eigenanteils aufzubringen. In vielen Fällen kann ein Ausweg in einem erhöhten Anteil an Eigenleistungen bei der Bauausführung gesucht werden. Die individuelle finanzielle Situation der Betroffenen kann im Vorfeld nicht beurteilt werden. Es sollte jedoch darauf geachtet werden, soziale Schiefagen vorsorglich zu vermeiden und notwendige (energetische) Sanierungsmaßnahmen, die zu einer Entlastung von Nebenkosten führen, verstärkt zu unterstützen.

Bei der Sanierungsdurchführung ist möglicherweise ein erhöhter Beratungs- und Unterstützungsbedarf dieser Personengruppe zu beachten.

7.3 Grundsätze für den Sozialplan

Aufgrund der Befragung der Betroffenen sind erste Erhebungen der oben beschriebenen Bevölkerungsgruppen, die potenziell nachteilig von Sanierungsmaßnahmen betroffen sein könnten, zusammen mit ihren Einstellungen zur Sanierung ermittelt worden. Da aber, wie bereits erwähnt, der genaue Personenkreis und ggf. deren nachteilige Betroffenheit bei der Sanierungsdurchführung derzeit noch ungenügend spezifiziert werden können, werden im Folgenden zunächst lediglich allgemeine Grundsätze für den Sozialplan dargestellt, die insbesondere bei der Behandlung der beschriebenen Personengruppen anzuwenden sind:

- > Das Zielkonzept ist – orientiert an den Bedürfnissen und Möglichkeiten der Betroffenen – zu entwickeln und fortzuschreiben. Dabei sind die Betroffenen laufend in geeigneter Weise an der Entwicklung bzw. Fortschreibung sowie Realisierung des Zielkonzeptes zu beteiligen.
- > Die vorhandenen sozialen Netzwerke und Bindungen der im Gebiet lebenden Personen sind bei der Durchführung zu berücksichtigen. Eventuell notwendige Umzüge von Bewohnern sollen möglichst innerhalb des Quartiers erfolgen.
- > Um einer uneinheitlichen Entwicklung der Bevölkerungsstruktur langfristig entgegenzuwirken, sind Wohnungen und Wohnumfeld so zu gestalten, dass sie den

Bedürfnissen der unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen gerecht werden. Hierbei sollte nicht ausschließlich auf die Bedürfnisse von Familien mit Kindern eingegangen werden. Ein erklärtes Ziel sollte vielmehr ein angemessener Generationenmix sein.

- > Der Wunsch älterer Bewohner, in ihrer jetzigen Wohnung altersgerecht zu bleiben, soll unterstützt werden; alternativ sollen gemeinsam altersgerechte Lösungen im Quartier gesucht werden.
- > Anstatt durch Modernisierungs- und Instandsetzungsgebote nach § 177 Abs. 1 BauGB, sollen die erforderlichen Maßnahmen auf freiwilliger Basis durch Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarungen nach § 177 Abs. 4 und 5 BauGB herbeigeführt werden.
- > Mietpreiserhöhungen nach erfolgten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, die mit öffentlichen Mitteln gefördert worden sind, sind in engen Grenzen zu halten. Einer Verdrängung der bisherigen Bewohner aus ihrem gewohnten Lebensumfeld ist entgegenzuwirken (ortsübliche Vergleichsmiete für einen bestimmten Zeitraum).
- > Bei einer möglichen Umsetzung oder Auslagerung von Betrieben ist insbesondere der Erhalt der Arbeitsplätze zu beachten. Als vorrangige Aufgabe der Sanierung ist jedoch die Existenzgrundlage der an ihrem Standort verbleibenden Betriebe zu sichern.

Bei allen potenziell negativen Auswirkungen, die sich aus der Sanierungsdurchführung ergeben können, stehen die Kommune und ihre Beauftragten den Betroffenen für Beratung und Hilfestellung zur Verfügung.

8. Empfehlungen zur Sanierungsdurchführung

Die Untersuchungen haben ergeben, dass im Untersuchungsgebiet städtebauliche Missstände vorliegen, zu deren Behebung Sanierungsmaßnahmen nach dem Besonderen Städtebaurecht des BauGB erforderlich sind.

8.1 Sanierungssatzung und Gebietsabgrenzung

Die Kommune kann ein Gebiet, in dem eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme durchgeführt werden soll, durch Beschluss als Sanierungsgebiet festlegen. Sie beschließt die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets als Satzung (§ 142 Abs. 3 BauGB).

Das Sanierungsgebiet ist so abzugrenzen, dass die vorhandenen städtebaulichen Missstände in einem überschaubaren Zeitraum beseitigt werden können und die der Sanierungsmaßnahme zugrunde gelegte Konzeption umgesetzt werden kann. In der Sanierungssatzung ist das Sanierungsgebiet parzellenscharf zu bezeichnen. Die vorbereitenden Untersuchungen dienen unter anderem dazu, diese Abgrenzung vorzunehmen.

Im vorliegenden Fall entspricht der Vorschlag zur Gebietsabgrenzung zum Satzungsbeschluss nicht in allen Bereichen der Abgrenzung zum Beschluss der Vorbereitenden Untersuchungen (Beschluss zur Gebietserweiterung 27.03.2023).

Im Zuge der Vorbereitenden Untersuchungen wurden Vorschläge zur Veränderung der Abgrenzung geprüft. Folgende Änderungen werden zum Satzungsbeschluss vorgeschlagen:

- > Bereich Badstraße 26-30, Räderbachinsel:
Im Rahmen des 2. Bürgerworkshop zum geplanten Sanierungsgebiet wurde für das Gebäude Badstraße 28 (Flst. Nr. 2044/1) angefragt, ob eine Einbeziehung ins Sanierungsgebiet aufgrund eventuell geplanter Sanierungsmaßnahmen am Gebäude möglich wäre. Da in diesem Bereich noch zwei weitere Gebäude vorhanden sind, wird vorgeschlagen, diese ebenfalls mit aufzunehmen.
Um geplante Maßnahmen im Bereich der Räderbachinsel gemäß den Zielen der VU (z. B. Begrünung, Zugangsmöglichkeiten zum Wasser, auch im Zusammenhang mit der Landesgartenschau etc.) umsetzen zu können, wird vorgeschlagen, im Zusammenhang mit den Gebäuden Badstraße 28-30 auch die Räderbachinsel ins Plangebiet mit aufzunehmen.
- > Kaufmännische Schulen (Flst. Nr. 2507):
Sanierungsmaßnahmen werden im Rahmen der städtebaulichen Erneuerung nicht gefördert, daher wird vorgeschlagen, das Grundstück der Kaufmännischen Schulen aus dem Gebiet herauszunehmen.
- > Schrebergärten zwischen Bahnlinie, Teichstraße, Uhlgraben und Riesbächle:
Für diese Bereiche sind keine Maßnahmen beabsichtigt, daher wird vorgeschlagen, diese Grundstücke aus dem Gebiet herauszunehmen.
- > Gelände Offenburger Fußballverein - OFV (Flst. Nr. 2026/5):
Zur Vorbereitung der Landesgartenschau wird die Freilegung des OFV-Stadions angestrebt. Daher wird vorgeschlagen, Bereiche mit baulichen Anlagen in die Abgrenzung aufzunehmen.

8.2 Sanierungsverfahren

Verfahrensarten

Für die Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen sieht das BauGB zwei Verfahrensarten vor:

- > das umfassende Verfahren unter Einbeziehung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152 bis 156a BauGB) und
- > das vereinfachte Verfahren unter Ausschluss der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152 bis 156a BauGB).

Dem umfassenden Sanierungsverfahren liegt eine besondere, vom allgemeinen Städtebaurecht abweichende bodenpolitische Konzeption zugrunde. Es ist für die Fälle gedacht, bei denen nach der städtebaulichen Situation und den Sanierungszielen der Kommune damit gerechnet werden muss, dass die Durchführung der Sanierung durch solche Bodenwerterhöhungen wesentlich erschwert werden könnte, die „lediglich durch die Aussicht auf die Sanierung, durch ihre Vorbereitung oder ihre Durchführung“ eintreten (sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen, vgl.

§ 153 Abs. 1 BauGB). Das BauGB geht davon aus, dass bei Vorliegen städtebaulicher Missstände (§ 136 Abs. 2 und 3 BauGB), die durch Sanierungsmaßnahmen behoben werden sollen, die Anwendung des gesamten besonderen Sanierungsrechts grundsätzlich gerechtfertigt ist.

Der Kernpunkt dieser Verfahrensart liegt darin, dass die Kommune zum einen durch die Prüfung von Kaufpreisen eine Kontrollfunktion hinsichtlich des Grundstücksverkehrs und der Entwicklung der Bodenpreise ausübt sowie zum anderen sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen zur Finanzierung der Erneuerungsmaßnahme abschöpfen kann. Dafür findet das Erschließungsbeitragsrecht für Erschließungsanlagen nach § 127 Abs. 2 BauGB keine Anwendung. Das umfassende Verfahren wird also gewählt, wenn der Einsatz oder wenigstens die Verfügbarkeit der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB erforderlich ist. Grundsätzlich wird das umfassende Verfahren vor allem dann zur Anwendung kommen, wenn eine erhebliche Gebietsumgestaltung angestrebt wird.

Zu beachten ist jedoch, dass nach § 142 Abs. 4 BauGB die Anwendung der erwähnten Vorschriften in der Sanierungssatzung auszuschließen ist, wenn diese für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind und die Durchführung voraussichtlich nicht erschwert wird, wenn sie nicht zur Anwendung kommen (vereinfachtes Verfahren). Das bedeutet, dass je nach der städtebaulichen Situation und den Sanierungszielen eine Verpflichtung der Kommune bestehen kann, den Weg des vereinfachten Verfahrens zu beschreiten. Es wird angewandt, wenn die Erhaltung und Verbesserung des Bestands im Vordergrund der Sanierung stehen.

Der Bodenwert von Grundstücken steigt erfahrungsgemäß dann sanierungsbedingt an, wenn die Kommune nach ihren Sanierungszielen folgende Änderungen anstrebt:

	Allgemeine Beispiele	Sanierungsziele und Maßnahmen „Südstadt“
Lage und Struktur des Sanierungsgebiets	Ausweitung eines Ortskerns auf einen angrenzenden, bisher vernachlässigten Bereich, Beseitigung von Nutzungskonflikten	Nicht vorgesehen.
Entwicklungsstufe des Sanierungsgebiets	Wiedernutzung einer vor Sanierung im Privateigentum stehenden Gewerbebrache	Im Gebiet befinden sich partiell Bereiche, die brachliegen oder bisher nicht für Wohnen

	für neue gewerbliche Nutzungen	oder Gewerbe genutzt wurden.
Erschließungszustand	Aufwertung eines innerörtlichen Einzelhandelsbereichs durch attraktive Fußgängerzone, Parkierungsanlagen, Begrünung etc.	Aufwertung der Erschließungsanlagen vorgesehen, jedoch keine großflächige Umstrukturierung. Die Aufwertung des bestehenden Nahversorgungszentrums am Kopernikusplatz wird angestrebt.
Höherwertige und/oder intensivere Grundstücksnutzungen	Massive Änderung der Art und/oder des Maßes der baulichen Nutzung.	Kann nicht ausgeschlossen werden.
Grundstücksgestalt und Bodenbeschaffenheit	Durch eine Bodenordnung entstehen erstmalig zweckmäßig bebaubare Grundstücke, Beseitigung von Altlasten.	Nicht vorgesehen.

8.3 Abwägung zur Wahl des Sanierungsverfahrens und Gesamtabwägung

Die Entscheidung über die Wahl des Verfahrens hat der Gemeinderat nach Diskussion und Beurteilung der Sachlage zu treffen. Dabei ist zu beachten, dass die Wahl zwischen dem umfassenden und dem vereinfachten Verfahren keine Ermessensentscheidung der Kommune ist. Vielmehr muss die Kommune in der Sanierungssatzung die Anwendung der §§ 152 bis 156a BauGB ausschließen, wenn diese Vorschriften für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird (§ 142 Abs. 4 Halbsatz 1 BauGB). Das Gesetz verlangt damit von der Kommune, die „Erforderlichkeitsprüfung“ vorzunehmen. Das heißt, sie muss sich vor der Beschlussfassung über die Sanierungssatzung mit der Wahl zwischen dem umfassenden Verfahren und dem vereinfachten Verfahren sowie den daraus resultierenden rechtlichen Besonderheiten auseinandersetzen. Grundlage hierfür bildet grundsätzlich das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen (§ 141 BauGB).

Bei der Abwägung ist zu beachten, dass es nicht notwendig ist, das umfassende Sanierungsverfahren zu wählen, wenn die Werterhöhungen ausschließlich aus Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 BauGB, zu erwarten sind. Die Kommune kann in diesem Fall ihre Kosten über § 127 BauGB bzw. KAG decken, die im vereinfachten Verfahren gelten. Es ist jedoch denkbar, dass Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB zu einer höheren Belastung der Grundstückseigentümer - und mittelbar auch der Mieter - führen, als bei der Abschöpfung von Werterhöhungen durch Ausgleichsbeträge. In diesem Fall kann es für die Verwirklichung und Durchsetzbarkeit des kommunalen Sanierungskonzepts günstiger sein, wenn die Kommune das umfassende Sanierungsverfahren bei Vorliegen der übrigen Voraussetzungen wählt („Schutzfunktion des Ausgleichsbetrags“).

Das Baugesetzbuch schließt einen Wechsel vom vereinfachten Sanierungsverfahren zum umfassenden Sanierungsverfahren oder umgekehrt nicht aus. Ein solcher Wechsel ist aber mit einer Vielzahl von Rechtsproblemen behaftet, auf die hier nicht näher eingegangen werden kann.

Begründung

Die Entscheidung, ob die Sanierung mit oder ohne Einbeziehung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften des dritten Abschnittes durchzuführen ist, beruht auf den Gegebenheiten vor Ort und den mit der Sanierung verfolgten Zielen und Zwecken.

Im vorliegenden Zielkonzept sind folgende wesentliche Sanierungsziele vorgesehen:

- > Stärkung, Revitalisierung und Erhalt der Funktionsfähigkeit von Stegermatt und Eiserne Hand
- > Sicherung und Erhalt der Nahversorgung im Stadtteil
- > Verbesserung der Infrastruktur
- > Aufwertung des öffentlichen Raums und der bestehenden Freiflächen
- > Maßnahmen zum Schutz der Umwelt, zum Klimaschutz und zur Anpassung an den Klimawandel

Die Umsetzung der geplanten Sanierungsziele erfordert ein Bündel von Ordnungs- und Baumaßnahmen:

- > Grunderwerbe durch die Kommune
- > Umfassende Neugestaltung der öffentlichen Erschließungsanlagen
- > Schaffung von öffentlichen Stellplätzen
- > Abbruchmaßnahmen
- > Öffentliche und private Baumaßnahmen
- > Ausbau der öffentlichen Infrastruktur

Durch die empfohlene Gebietsabgrenzung liegt der Fokus überwiegend auf der Verbesserung des Bestands. Im Untersuchungsgebiet lassen sich flächendeckend bauliche Mängel unterschiedlicher Intensität an privaten Gebäuden feststellen. Diese Mängel sind jedoch nicht so gravierend, dass nur ein Gebäudeabbruch mit anschließender Neubebauung wirtschaftlich sinnvoll ist. Es ist mit einer Modernisierung der Bausubstanz durch die Eigentümer entsprechend den Befragungsergebnissen zu rechnen. Eine Neuordnung von Grundstücken, eine Erschließung der Innenbereiche oder Aufstockung von Gebäuden und somit eine höherwertige und/oder intensivere Grundstücksnutzung durch Änderung der Art und/oder des Maßes der baulichen Nutzung kann nicht ausgeschlossen werden. Ebenso kann eine Veränderung des Planungsrechts nicht ausgeschlossen werden. Die öffentlichen Straßen- und Platzräume sollen sukzessive nutzbarer für die Menschen im Gebiet gemacht werden sowie die städtebauliche Anbindung an angrenzende Stadtgebiete erreicht werden. Eine grundlegende Umgestaltung und ein damit einhergehender höherer Standard sind jedoch nicht vorgesehen. Vielmehr wird eine situationsorientierte Verbesserung der Verkehrssicherheit und -beziehungen angestrebt.

Insgesamt zielt die Sanierung im Bereich „Südstadt“ auf ein behutsames und überwiegend bestandserhaltendes Verfahren ab, das entsprechend den aktuell zugrundeliegenden Erkenntnissen keine großflächigen Umstrukturierungsmaßnahmen erwarten lässt. Ziel ist vielmehr die Stärkung und Verbesserung der vorhandenen Strukturen. Der Fokus liegt auf den Maßnahmen im sozialen Bereich.

Gemäß den formulierten Sanierungszielen ist im zu beschließenden Sanierungsgebiet „Südstadt“ die Anwendung der besonderen städtebaurechtlichen Vorschriften des dritten Abschnitts (§§ 152 bis 156a BauGB) für die Durchführung der Sanierung erforderlich. Basierend auf den Sanierungs- und Entwicklungszielen sind aus heutiger Sicht sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen zu erwarten.

In Abwägung aller Belange und im Hinblick auf zu erwartende sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen wird der Kommune für das geplante Sanierungsgebiet „Südstadt“ die Anwendung des umfassenden Verfahrens unter Anwendung der §§ 152 bis 156a BauGB empfohlen.

Gesamtabwägung

§ 136 Abs. 4 Satz 3 BauGB enthält das allgemeine sanierungsrechtliche Abwägungsgebot. Danach sind bei den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Gegenstand der Abwägung ist die Sanierungsplanung (vgl. hierzu das Kapitel 6 „Sanierungskonzept“).

Zu einer ordnungsgemäßen Abwägung gehört neben der Wahl des Verfahrens nach § 142 Abs. 4 BauGB, dass sich der Satzungsgeber ausgehend vom jeweiligen Stand der Planung über das Vorliegen der tatsächlichen und rechtlichen Voraussetzungen für die Erreichbarkeit des Sanierungsziels vergewissert.

Diesbezüglich ist nach vorliegendem Planungsstand festzustellen, dass das Sanierungskonzept verwirklicht werden kann und dabei gewährleistet ist, dass der zeitliche Rahmen eingehalten werden kann (Zügigkeitsgebot).

Weiterhin ist die geplante Sanierungsmaßnahme finanzierbar, da die Kommune ausgehend von der Kosten- und Finanzierungsübersicht (siehe Kapitel 6.4) ihren Eigenanteil aufbringen kann.

Hinsichtlich der Betroffenheit von Eigentümern, Erbbauberechtigten, Mietern, Pächtern und sonstige zum Besitz oder zur Nutzung eines Grundstücks Berechtigten ist festzustellen, dass die einzelnen Maßnahmen noch nicht feststehen, sodass auch noch keine vertiefte Abwägung mit den privaten Belangen Betroffener möglich ist. Nachteilige Auswirkungen, die sich für die von der beabsichtigten Sanierung unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich voraussichtlich ergeben, werden durch den Sozialplan bzw. durch andere Maßnahmen so weit wie möglich abgemildert (vgl. hierzu ausführlicher Kapitel 7 „Sozialplan“).

8.4 Rechtsvorschriften im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet

Genehmigungspflichtige Vorhaben (§§ 144, 145 BauGB)

Im Sanierungsgebiet besteht unter anderem für Bau- und Abbruchvorhaben, für den privaten und öffentlichen Grundstücksverkehr sowie für Miet- und Pachtverträge eine Genehmigungspflicht gemäß § 144 BauGB durch die Kommune. Dabei hat die Kommune zu prüfen, ob das beabsichtigte Vorhaben die Sanierung voraussichtlich erschwert, verhindert oder unmöglich macht. In diesem Falle ist die Genehmigung nach § 145 BauGB zu versagen. Die Kommune besitzt durch diese Regelung eine Kontrollfunktion bei der Durchführung der Sanierung.

Innerhalb des vereinfachten Verfahrens kann die Kommune nach ihrem Ermessen unterschiedliche verfahrensrechtliche Gestaltungen wählen (§ 142 Abs. 4, 2. Halbsatz BauGB). Sie kann in der Sanierungssatzung die Anwendung folgender Vorschriften ausschließen:

- > die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 BauGB,
- > die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 2 BauGB oder
- > die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 und 2 BauGB insgesamt.

Die §§ 144 und 145 BauGB treten an die Stelle der entsprechenden Vorschriften des allgemeinen Städtebaurechts, die in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet nur insoweit Anwendung finden, wie die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB im vereinfachten Sanierungsverfahren ausgeschlossen wurde.

Die Genehmigung nach § 144 BauGB ist eine eigenständige Sanierungsgenehmigung, die beispielsweise zu einer Baugenehmigung hinzutritt. Die Pflicht zur Einholung einer sanierungsrechtlichen Genehmigung erstreckt sich dabei auch auf die Vornahme erheblicher oder wesentlich wertsteigernder Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen außerhalb des Sanierungsgebiets nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigespflichtig sind.

Die Genehmigungsfähigkeit von Vorhaben, die der Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB unterliegen, orientiert sich an den Zielen und Zwecken der Sanierung, wie sie sich aus dem Sanierungskonzept der Kommune ergeben. Dies kann in einem Bebauungsplan oder einer informellen Rahmenplanung (§ 140 Nr. 4 BauGB) niedergelegt sein. Während zu Beginn der Sanierung allgemein gehaltene Ziele und Zwecke der Sanierung als Beurteilungsgrundlage für die Prüfung der Genehmigungsfähigkeit herangezogen werden.

Über die Genehmigungspflicht nach §§ 144 und 145 BauGB hinaus kommt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet sowohl im vereinfachten als auch im umfassenden Sanierungsverfahren § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB über das allgemeine Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet und städtebaulichen Entwicklungsbereich zur Anwendung. Es ist zu beachten, dass die Ausübung des Vorkaufsrechtes durch das Wohl der Allgemeinheit gerechtfertigt sein muss. Das Baulandmobilisierungsgesetz 2021 hat hierzu klargestellt, dass zum Wohl der Allgemeinheit als Grund für die Ausübung des Vorkaufsrechtes auch die Deckung eines Wohnbedarfs in der Kommune zählen kann (§ 24 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Die Ausübung des Vorkaufsrechtes muss sich an den konkreten Erfordernissen der Sanierung orientieren und dazu beitragen, dass die besonderen Maßnahmen unterstützt werden, die zur Beseitigung der städtebaulichen Missstände erforderlich sind.

Befristung der Sanierungsdurchführung (§ 142 Abs. 3 BauGB)

Gemäß § 142 Abs. 3 BauGB ist die Kommune verpflichtet, durch Beschluss die Frist festzulegen, in der die Sanierung durchgeführt werden soll. Kann die Sanierungsmaßnahme nicht innerhalb der Frist abgeschlossen werden, kann die Frist durch Beschluss verlängert werden. Es wird empfohlen, die Durchführungsfrist über den derzeitigen Bewilligungszeitraum hinaus auf insgesamt 15 Jahre ab Rechtskraft festzusetzen.

Sanierungsvermerk (§ 143 Abs. 2 BauGB)

Mit der Sanierungssatzung müssen alle Grundstücke im Sanierungsgebiet gemäß BauGB mit einem Sanierungsvermerk versehen werden, sofern das umfassende Verfahren durchgeführt wird oder im vereinfachten Verfahren die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 2 BauGB nicht ausgeschlossen wurde. Der Sanierungsvermerk hat keine unmittelbare rechtliche Wirkung, lediglich eine Informations- und Sicherungsfunktion für den Grundstücksverkehr. Mit der rechtswirksamen Sanierungssatzung ist

eine Veränderung der Grundbucheintragen nur mit Zustimmung der Kommune möglich. Der Eintrag wird nach Abschluss der Sanierung und Aufhebung der Sanierungssatzung wieder gelöscht. Den Eigentümern entstehen keine Kosten.

8.5 Förderung privater Einzelmaßnahmen

Gemäß den Städtebauförderungsrichtlinien (StBauFR) kann die Kommune die Zuwendung aus der Städtebauförderung für Erneuerungsmaßnahmen und/oder Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 BauGB, die der Zielerreichung der Sanierung dienen, an private Dritte weitergeben. Die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen gemäß § 147 BauGB ist grundsätzlich Aufgabe der Kommune. Sie kann aber die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen, außer den Erwerb von Grundstücken, auf der Grundlage eines Vertrages ganz oder teilweise dem Eigentümer überlassen und fördern.

Die Förderung von Einzelmaßnahmen soll für die Eigentümer einen deutlichen Anreiz bilden, um städtebauliche Missstände zu beseitigen und die Wohnverhältnisse und die Funktionsfähigkeit des Gebiets zu verbessern. Die Kommune entscheidet hierbei nach der städtebaulichen Bedeutung, der baulichen Dringlichkeit sowie den finanziellen Gegebenheiten. Der Eigentümer hat auf die Förderung keinen Rechtsanspruch. In jedem Fall haben private Erneuerungs- und Ordnungsmaßnahmen über den individuellen Vorteil hinaus auch der Ortsbildpflege und der allgemeinen Verbesserung der städtebaulichen Situation zu dienen.

8.6 Empfohlene Gemeinderatsbeschlüsse

Befangenheitsfrage

Nach den zwingenden Rechtsvorschriften darf an der Beratung und Beschlussfassung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets (Satzungsbeschluss) kein Gremiumsmitglied mitwirken, bei dem ein Befangenheitstatbestand nach § 18 GemO vorliegt. Die (rechtswidrige) Mitwirkung eines solchen Mitgliedes hätte zwangsläufig die Unwirksamkeit der Sanierungssatzung zur Folge.

Kenntnisnahme und Zustimmung

Der Bericht der STEG Stadtentwicklung GmbH über die Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB wird zur Kenntnis genommen und dem Ziel- und Maßnahmenkonzept, der Kosten- und Finanzierungsübersicht sowie der in diesem Zusammenhang stehenden Eigenfinanzierungserklärung zugestimmt.

Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets (Sanierungssatzung)

Aufgrund der nachgewiesenen Sanierungsnotwendigkeit wird gemäß § 142 BauGB die Sanierungssatzung für das Gebiet „Südstadt“ in der Abgrenzung nach dem im Planteil befindlichen Abgrenzungsvorschlag beschlossen.

Werden innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets durch Grundstückszusammenlegungen Flurstücke verschmolzen und neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die Bestimmungen dieser Satzung und des Sanierungsmaßnahmenrechts (§§ 136 ff. BauGB) ebenfalls anzuwenden. Der Sanierungsvermerk (§ 143 Abs. 2 S. 2 BauGB) ist durch das Grundbuchamt auf den neu entstandenen Grundstücken zu übernehmen.

Sanierungsverfahren

Bezüglich der Wahl des Sanierungsverfahrens ergibt sich aus der Begründung die Empfehlung, das Regelverfahren anzuwenden (siehe Kapitel 8.3).

Befristung der Sanierung

Der Durchführungszeitraum der Sanierung ist entsprechend § 142 Abs. 3 BauGB zu begrenzen; die Frist soll 15 Jahre nicht überschreiten. Kann die Sanierung nicht innerhalb der Frist durchgeführt werden, kann die Frist durch Beschluss verlängert werden. Die Satzung bedarf der öffentlichen Bekanntmachung.

Fördersätze und Mindeststandards

Dem Gemeinderat wird die Festlegung von Förderrichtlinien für privaten Erneuerungs- und Ordnungsmaßnahmen vorgeschlagen. Hierdurch kann eine Steuerung des privaten Sanierungsinteresses entsprechend den Zielen der Sanierung erreicht werden und eine Gleichbehandlung der Beteiligten im Sanierungsgebiet gestärkt werden.

Gemäß den Städtebauförderungsrichtlinien kann der Kostenerstattungsbetrag von privaten Erneuerungsmaßnahmen bis zu 35 Prozent der berücksichtigungsfähigen Kosten betragen. Bei Gebäuden, die wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben sollen, vor allem bei denkmalgeschützten Gebäuden, kann der Kostenerstattungsbetrag um bis zu 15 Prozent der berücksichtigungsfähigen Kosten erhöht werden.

Eine Förderung privater Erneuerungsmaßnahmen soll nur gewährt werden, wenn entsprechend den städtebaulichen Erneuerungszielen der Gebrauchswert des Gebäudes nachhaltig erhöht wird. So genannte Restmodernisierungsmaßnahmen, die an einem bereits teilsanierten Gebäude umgesetzt werden und die das Gebäude abschließend als umfassend saniert gelten lassen, können gefördert werden.

Empfehlung für die Bestimmung von Grundvoraussetzungen bei der Umsetzung von privaten Erneuerungsmaßnahmen:

- > Vorhandene Missstände und bauliche Mängel sind zu beseitigen.
- > Es ist ein moderner Ausbaustandard anzustreben.
- > Die Baumaßnahme muss wirtschaftlich sein.
- > Die Einhaltung von Gestaltungsvorgaben ist zu beachten.
- > Eine Verbesserung der energetischen Eigenschaften der Gebäudeaußenhülle ist anzustreben.
- > Ein zeitgemäßes und umweltfreundliches Heizsystem, möglichst unter Verwendung nachhaltiger Energieträger, muss vorhanden sein.
- > Eine altersgerechte und barrierefreie Gestaltung der Wohnungen ist anzustreben.
- > Sämtliche Installationen im Gebäude (Sanitär, Heizung, Elektrik) müssen den heutigen technischen Anforderungen entsprechen.

Bei der Festlegung des Maßnahmenumfangs im Rahmen von Erneuerungsvereinbarungen sollen persönliche Belange der Eigentümer Berücksichtigung finden, um insbesondere negative soziale Auswirkungen oder eine wirtschaftliche Überforderung zu vermeiden.

Für private Ordnungsmaßnahmen wie Grundstücksfreilegung und Abbruch sind, gemäß den Städtebauförderungsrichtlinien, Förderquoten von 100 Prozent möglich.

Es wird empfohlen, im Rahmen der Förderung von privaten Maßnahmen Fördersätze einzuführen und gleichzeitig eine Deckelung für einen maximalen Förderbetrag einzuführen. Bemessungsgrundlage sind die berücksichtigungsfähigen Kosten gem. Städtebauförderungsrichtlinie.

In Einzelfällen kann es sinnvoll und angemessen sein, abweichende Regelungen zu treffen, beispielsweise um eine wichtige städtebauliche Zielsetzungen besonders zu unterstützen. Im Einzelfall kann dann die Förderung per Gemeinderatsbeschluss auf einen höheren oder niedrigeren Maximalbetrag begrenzt werden.

Die Festlegung von Fördersätzen für private Erneuerungs- und Ordnungsmaßnahmen wird die Stadt Offenburg selbst vorschlagen und vornehmen, basierend auf der langjährigen Erfahrung in der Abwicklung der Sanierungsdurchführung mit eigenem Personal in den anderen Sanierungsgebieten im Stadtgebiet.

8.7 Gestaltungsempfehlungen

Die Umsetzungsziele der Städtebauförderung liegen zu einem Großteil in der Sanierung des Gebäudebestandes. Ziel sollte daher vordringlich der Erhalt und die Sanierung bestehender Gebäude sein. Im Bereich der Südstadt soll mit der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen erreicht werden, dass bauliche Maßnahmen einen positiven Beitrag zum typischen Erscheinungsbild und zur Sicherung der eigenen Identität der Quartiere beitragen. Ersatzbauten und Nachverdichtungen sollen sich in das bestehende Ortsbild einfügen. Insbesondere bei größeren Neubauvorhaben kann der Gestaltungsbeirat der Stadt Offenburg eine Hilfestellung für Architekten und Bauherren sein.

Auch die Gestaltung von Freiflächen soll über den individuellen privaten Vorteil hinaus der Stadtbildpflege und der allgemeinen Verbesserung der städtebaulichen Situation dienen. Hier kann jede Maßnahme auch einen wesentlichen Betrag zum Umwelt- und zum Artenschutz leisten.

Nicht nur im Hinblick auf die kommende Landesgartenschau besteht durch die Stadt Offenburg ein hoher Gestaltungsanspruch an Gebäude und Freiflächen. Die Stadt Offenburg empfiehlt daher bei allen privaten Sanierungsmaßnahmen eine frühzeitige Abstimmung mit der Verwaltung.

9. Glossar

Kriterien der Gebäudebewertung

Neu Neuwertig Alle 4 Kriterien erfüllt	Generell: optische Unversehrtheit
> Dach, Dachstuhl	Dicht, keine Schäden, Dach gedämmt
> Fassade, Mauerwerk	Ansprechende Gestaltung, gedämmte Fassade
> Fenster	2- bis 3-fach verglaste Fenster (Isolierglasfenster <10 J.), Rahmen unbeschädigt
> Zugangs- und Außenbereich	Gestaltete Flächen
Geringe Mängel 1 Kriterium erfüllt	Generell: geringe Mängel, Nutzung unbeeinträchtigt
> Dach, Dachstuhl	Dicht, farbliche Veränderungen, ungleiches Verlegemuster, Dämmung vorhanden, geringe Stärke, kaum Wärmebrücken
> Fassade, Mauerwerk	Farbveränderungen, mangelhafter Anstrich, gestalterische Mängel, Dämmung vorhanden, geringe Stärke, kaum Wärmebrücken
> Fenster	2- bis 3-fach verglaste Fenster (Isolierglasfenster <25 J.), Rahmen mit Farbveränderungen
> Zugangs- und Außenbereich	Geringe optische Mängel, kleinere Ausbesserungen, schwer zugänglich (steile Treppe)
Erhebliche Mängel 2 Kriterien erfüllt	Generell: größere Schäden, Mängel, Nutzung eingeschränkt, Standard überaltert
> Dach, Dachstuhl	Dachdichtigkeit gefährdet, durchhängende Balken, verschobene Dachziegel, Regenrinne mit Rostbefall, Dachrinne hängt durch, ortsuntypisches Material unzulängliche Wärmedämmung, sehr geringe Stärke, lückenhafte Ausführung, in wesentlichen Teilen ungedämmt, erhebliche Wärmebrücken
> Fassade, Mauerwerk	Deutliche Farbveränderungen, feuchte Stellen, abgeplatzter Putz, Rissbildungen, ortsuntypische Verkleidung unzulängliche Wärmedämmung / sehr geringe Stärke, lückenhafte Ausführung, in wesentlichen Teilen ungedämmt, erhebliche Wärmebrücken

- > Fenster
Isolierglasfenster (> 25 J.), Verbundfenster mit Einfachglas, Doppelfenster mit Einfachglas, Glasbausteine, Rahmen mit starken Farbveränderungen, Lackabplatzungen
 - > Zugangs- und Außenbereich
Beschädigte und ungleiche Beläge, beschädigte oder fehlende Geländer, Unebenheiten und Pfützenbildung, ausgetretene Stufen
-

Substanzielle Mängel
3 Kriterien erfüllt
Generell: schlechter Zustand, Nutzung stark eingeschränkt,
Wirtschaftlichkeit einer Sanierung fraglich

- > Dach, Dachstuhl
Dach ist undicht, zerstörte oder fehlende Ziegel, feuchte Balken, gebrochene Balken, undichte Regenrinnen
keine Wärmedämmung vorhanden, zu großen Teilen ungedämmt, mehrere ungedämmte Räume
 - > Fassade, Mauerwerk
Putz großflächig abgeplatzt, Feuchteschäden, Standsicherheit eingeschränkt
keine Wärmedämmung vorhanden / zu großen Teilen ungedämmt, mehrere ungedämmte Räume
 - > Fenster
Einscheibenverglasung, Fenster und/oder Rahmen schadhaft, Rahmen mit starken Farbveränderungen, Lackabplatzungen, morsches Holz
 - > Zugangs- und Außenbereich
Beschädigte Stützmauern, gefährdete Standsicherheit, Schlaglöcher
-

10. Impressum

Auftraggeber:	Stadt Offenburg vertreten durch Herrn Oberbürgermeister Marco Steffens Historisches Rathaus Hauptstraße 90 77652 Offenburg
Auftragnehmer:	die STEG Stadtentwicklung GmbH Olgastraße 54 70182 Stuttgart
Bearbeitung:	Stephanie Witulski, Stadtplanerin Abteilung Städtebauliche Planung Konstantin Schmidt, Projektleiter Abteilung Stadterneuerung Standort Freiburg, Kartäuserstraße 51a, 79102 Freiburg Elaheh Agharabie, Projektmitarbeit Abteilung Städtebauliche Planung Standort Stuttgart, Olgastr. 54, 70182 Stuttgart
Veröffentlichung:	Dezember 2023

Verantwortlich für den Inhalt ist
die STEG Stadtentwicklung GmbH
Olgastraße 54 | 70182 Stuttgart | info@steg.de
Vertreten durch die Geschäftsführung Dr. Frank Friesecke | Artur Maier
Verantwortlich im Sinne des Presserechts Dr. Frank Friesecke | Artur Maier
Steuer-Nr. 99126/02086 USt-IdNr. DE147865503
Handelsregister Stuttgart B2552 Berufsaufsichtsbehörde Stadt Stuttgart
Berufskammer Industrie- und Handelskammer Stuttgart

Soweit möglich, werden im Text geschlechtsneutrale Formulierungen verwendet. Ansonsten wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit die männliche Form verwendet. Falls nicht ausdrücklich angegeben, beziehen sich alle Aussagen auf Personen jeglichen Geschlechts.

Soweit keine andere Quelle angegeben wurde, sind alle Abbildungen und Fotos Eigentum der STEG Stadtentwicklung GmbH.

11. Anlagen

Planwerk

1. Abgrenzungslageplan
2. Abgrenzungslageplan mit Abgrenzung der geplanten Landesgartenschau 2032
3. Städtebauliche Analyse 1 – Gebäudenutzungen (EG)
4. Städtebauliche Analyse 2 – Denkmäler und Freiflächen
5. Eigentumsverhältnisse
6. Städtebauliche Missstände
7. Städtebauliche Ziele / Zielkonzept
8. Maßnahmenkonzept
9. Abgrenzungsvorschlag zur Förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets

Sonstiges

- > Übersichtsplan der Sanierungsgebiete in Offenburg
- > Zusammenfassung des gesamtstädtischen Entwicklungskonzeptes
- > Fragebögen an die Eigentümer:innen, Bewohner:innen und Gewerbetreibenden im Gebiet
 - Gebäude- und Grundstücksbogen, Energie
 - Haushalts- und Wohnungsbogen
 - Fragen zur Wohnzufriedenheit
 - Betriebsbogen / Sonstige Gebäude
- > Dokumentation des Bürgerworkshops am 12. Juli 2023
- > Auswertung der Jugendbeteiligung, Stand 27.07.2023
- > Abwägungstabelle der eingegangenen Stellungnahmen der öffentlichen Aufgabenträger mit Abwägungsvorschlägen

Unsere Standorte

die STEG Stadtentwicklung GmbH

Stuttgart

Olgastraße 54 | 70182 Stuttgart
T 0711 21068 0 | F 0711 21068 112
steg-stuttgart@steg.de

Heilbronn

Bahnhofstraße 7 | 74072 Heilbronn
T 07131 9640 0 | F 07131 9640 40
steg-heilbronn@steg.de

Freiburg

Kartäuserstraße 51a | 79102 Freiburg im Breisgau
T 0761 2928137 0 | F 0761 2928137 20
steg-freiburg@steg.de

Dresden

Bodenbacher Straße 97 | 01277 Dresden
T 0351 25518 0 | F 0351 25518 55
steg-dresden@steg.de

Glauchau

Schloßplatz 11 | 08371 Glauchau
T 03763 4400 30 | F 03763 4400 39
steg-glauchau@steg.de