

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

091/24

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Abteilung 4.2
Flächenmanagement

Bearbeitet von:
Röhler, Hannah
Moschitz, Silke
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2573

Datum:
05.06.2024

-
1. Betreff: SIO - Bauen und Wohnen in der Stadt - zusammenfassender Bericht 2024
-

2. Beratungsfolge:
- | | Sitzungstermin | Öffentlichkeitsstatus |
|----------------------------------|----------------|-----------------------|
| 1. Planungs- und Umweltausschuss | 25.09.2024 | öffentlich |
| 2. Gemeinderat | 07.10.2024 | öffentlich |

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Planungs- und Umweltausschuss sowie der Gemeinderat nehmen zur Kenntnis:

Zusammenfassender Bericht zur Siedlungs- und Wohnraumentwicklung in Offenburg.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

091/24

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Abteilung 4.2
Flächenmanagement

Bearbeitet von:
Röhler, Hannah
Moschitz, Silke
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2573

Datum:
05.06.2024

Betreff: SIO - Bauen und Wohnen in der Stadt - zusammenfassender Bericht 2024

Sachverhalt/Begründung:

Strategische Ziele

Die Maßnahme dient der Erreichung der strategischen Ziele A2 und D2:

Ziel A2

Die Stadt Offenburg verfolgt eine innovative städtebauliche Entwicklung und eine hochwertige Gestaltung des Stadt- und Ortsbilds. Sie bewahrt das baukulturelle Erbe.

Ziel D2

Die Versorgung von Wohn- und Gewerbeflächen erfolgt bedarfsgerecht auf der Grundlage einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung.....	3
2. Gebietsentwicklung im Rahmen des SIO – Sachstand der bisherigen und laufenden Gebietsentwicklungen.....	4
2.1. Gebiete in der Aufsiedelung	7
2.2. Gebiete in der Planung.....	17
3. Baulückenkataster	32
4. Programm zur integrierten Innenentwicklung im Bestand (PIIB)	33
5. Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt	34
5.1. Entwicklung der Nachfrage.....	34
5.2. Preisentwicklung auf dem Mietmarkt.....	36
6. Günstige Wohnraumversorgung.....	39
6.1. Nachfragesituation einkommensschwächerer Haushalte	39
6.2. Preisgünstige Wohnraumversorgung	41
6.3. Unterstützung für Haushalte mit Marktzugangsproblemen.....	43
7. Ausblick	44

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

091/24

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Abteilung 4.2
Flächenmanagement

Bearbeitet von:
Röhrer, Hannah
Moschitz, Silke
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2573

Datum:
05.06.2024

Betreff: SIO - Bauen und Wohnen in der Stadt - zusammenfassender Bericht 2024

1. Einleitung

Das Siedlungs- und Innenentwicklungsmodell Offenburg (SIO) wurde aufbauend auf Baulandberichten 2010 und 2012 entwickelt und 2013 eingeleitet (Drucksache - Nr. 062/13).

Seit 2015 bzw. 2018 (Drucksache – Nr. 071/15 bzw. 048/18) werden zusammenfassende und umfangreiche Berichte zum Bauen und Wohnen in der Stadt vorgelegt. Auf die Einleitungen der vorangegangenen Berichte wird verwiesen. Der vorliegende Bericht befasst sich mit folgenden Aspekten:

- Betrachtung der Bautätigkeit seit 2015 bis heute bezogen auf die Gesamtstadt
- Sachstand der Aufsiedlung ausgewählter Gebiete
- Sachstand der Gebiete, die sich aktuell in Planung befinden
- Entwicklung der Baulücken bezogen auf die Gesamtstadt
- Bericht zu den Entwicklungen auf Flächen innerhalb des Programms zur integrierten Innenentwicklung im Bestand
- Betrachtungen des Wohnungsmarktes

Im Jahr 2023 wurde eine umfangreiche Fortschreibung der Grundsätze zur Baulandentwicklung verabschiedet. Auf die Grundsätze wird in der vorliegenden Vorlage nicht weiter eingegangen, sondern auf die Drucksache – Nr. 174/22 verwiesen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

091/24

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Abteilung 4.2
Flächenmanagement

Bearbeitet von:
Röhrer, Hannah
Moschitz, Silke
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2573

Datum:
05.06.2024

Betreff: SIO - Bauen und Wohnen in der Stadt - zusammenfassender Bericht 2024

2. Gebietsentwicklung im Rahmen des SIO – Sachstand der bisherigen und laufenden Gebietsentwicklungen

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

Mit den Beschlussvorlagen „Bauen und Wohnen in der Stadt - zusammenfassenden Bericht“ wurde bereits im Sommer 2018, im Herbst 2019 sowie im Frühling 2022 über die laufenden Gebietsentwicklungen und die dort erwarteten und tatsächlich realisierten Wohneinheiten sowie der Aufsiedlung von 2015 bis 2021 berichtet. Der vorliegende Bericht ergänzt dies nun um die weitere Entwicklung bis einschließlich 2023¹.

Zwischen 2015 und Ende 2023 wurden etwa 2.513 Wohnungen fertiggestellt. Zum 31.12.2023 waren zudem ca. 200 Wohnungen genehmigt bzw. im Bau, für weitere ca. 500 Wohnungen lag ein Bauantrag vor. Somit könnten in Abhängigkeit von der Baukonjunktur in den nächsten 36 Monaten (bis Ende 2026) bis zu 700 neue Wohneinheiten auf den Markt kommen. Insgesamt könnten so im Zeitraum 2015 bis 2025 bis zu 3.200 Wohnungen entstehen.

¹ Die Datenerhebung erfolgt im städtischen Geoinformationssystem. Für die Jahre 2015 – 2017 umfasst diese ausschließlich ausgewählte große Gebietsentwicklungen. Seit Jahr 2018 erfolgt die systematische Erfassung aller genehmigten, im Bau befindlichen und fertiggestellten Wohneinheiten.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

091/24

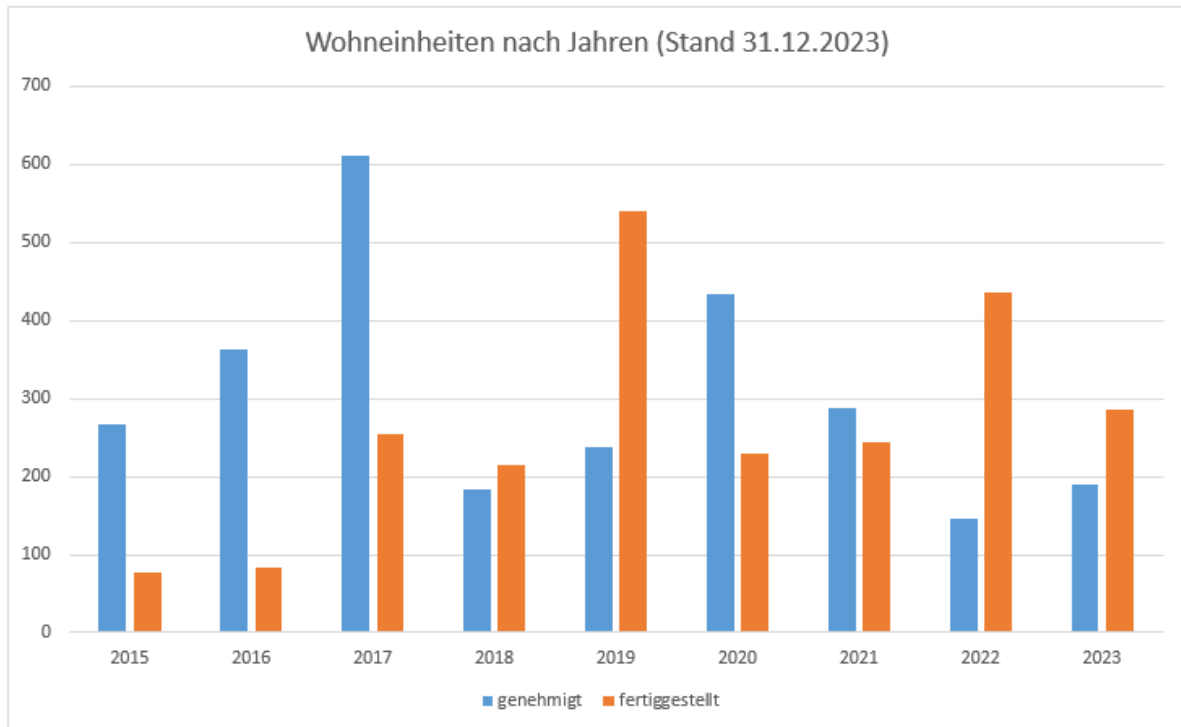
Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Abteilung 4.2
Flächenmanagement

Bearbeitet von:
Röhler, Hannah
Moschitz, Silke
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2573

Datum:
05.06.2024

Betreff: SIO - Bauen und Wohnen in der Stadt - zusammenfassender Bericht 2024



Stadt Offenburg, Bautätigkeitsstatistik

Die hohe Anzahl der Genehmigungen im Jahr 2017 sowie die hohe Anzahl der Fertigstellungen im Jahr 2019 und 2022 sind durch Aufsiedlung der Baugebiete in der Kernstadt Seidenfaden, Kinzig-Vorstadt, Mühlbach-Karree, Mühlbach (Spinnerei), Kronenwiese sowie Güterbahnhof Süd begründet.

Insgesamt lässt sich festhalten, dass es in den letzten beiden Jahren einen deutlichen Rückgang der Einreichung an Bauanträgen gibt.

Im Vergleich mit dem letzten Bericht Bauen und Wohnen aus dem Jahr 2022 (Drucksache-Nr. 055/22) wurden die Größen der Wohneinheiten in breiteren Größenklassen zusammengefasst. Die bislang beobachtete Verteilung der Wohnungsgrößen bestätigen sich mit kleinen Verschiebungen weiter. Bei der Wohnfläche liegt der Schwerpunkt in den Größenklassen zwischen 46 und 75 m² sowie 76 und 100 m². Der Anteil der Größenklasse < 45 m² ist auf etwas über 500 Wohneinheiten angewachsen. In Mehrfamilienhäusern (MFH) entstehen überwiegend Wohnungen mit 2 bis 4 Zimmern und einer Wohnfläche von 46 bis 75 m² sowie 76 und 100 m². Die Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH/ZFH) haben größtenteils 5 bis 6 Zimmer und eine Wohnfläche von 100 bis 150 m² und größer.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

091/24

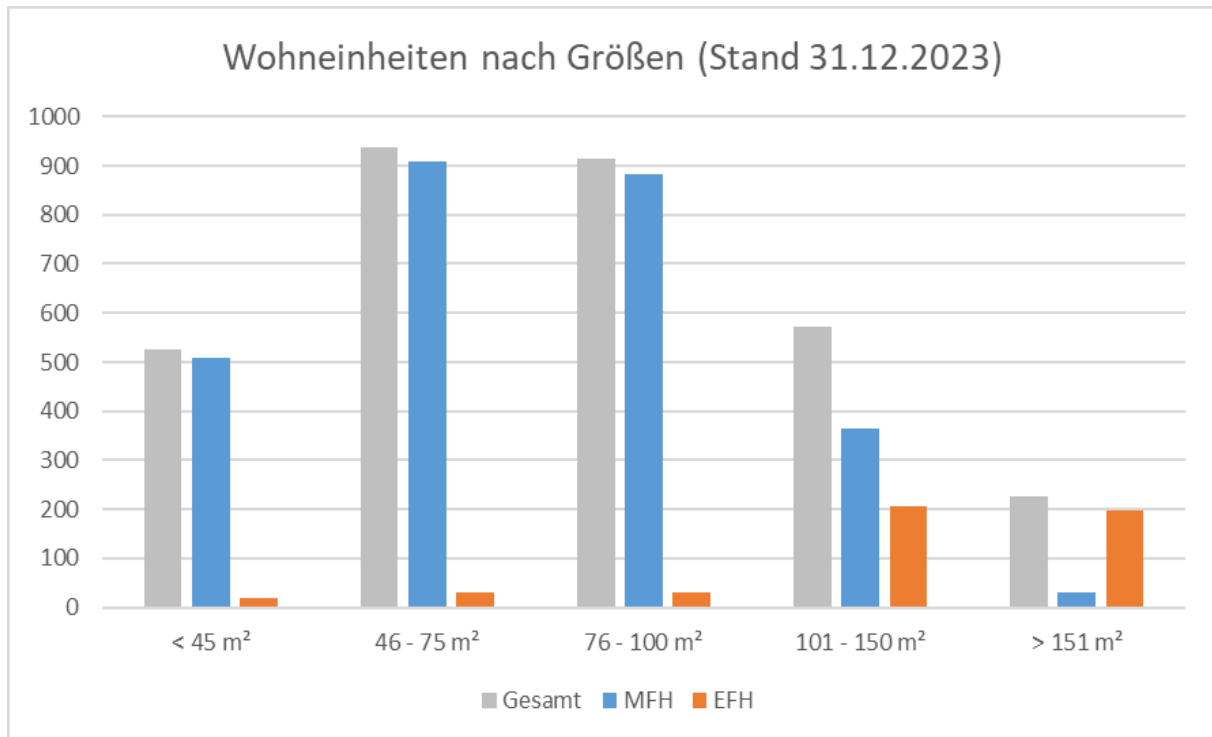
Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Abteilung 4.2
Flächenmanagement

Bearbeitet von:
Röhler, Hannah
Moschitz, Silke
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2573

Datum:
05.06.2024

Betreff: SIO - Bauen und Wohnen in der Stadt - zusammenfassender Bericht 2024



Stadt Offenburg, Bautätigkeitsstatistik

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

091/24

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Abteilung 4.2
Flächenmanagement

Bearbeitet von:
Röhrer, Hannah
Moschitz, Silke
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2573

Datum:
05.06.2024

Betreff: SIO - Bauen und Wohnen in der Stadt - zusammenfassender Bericht 2024

2.1. Gebiete in der Aufsiedelung

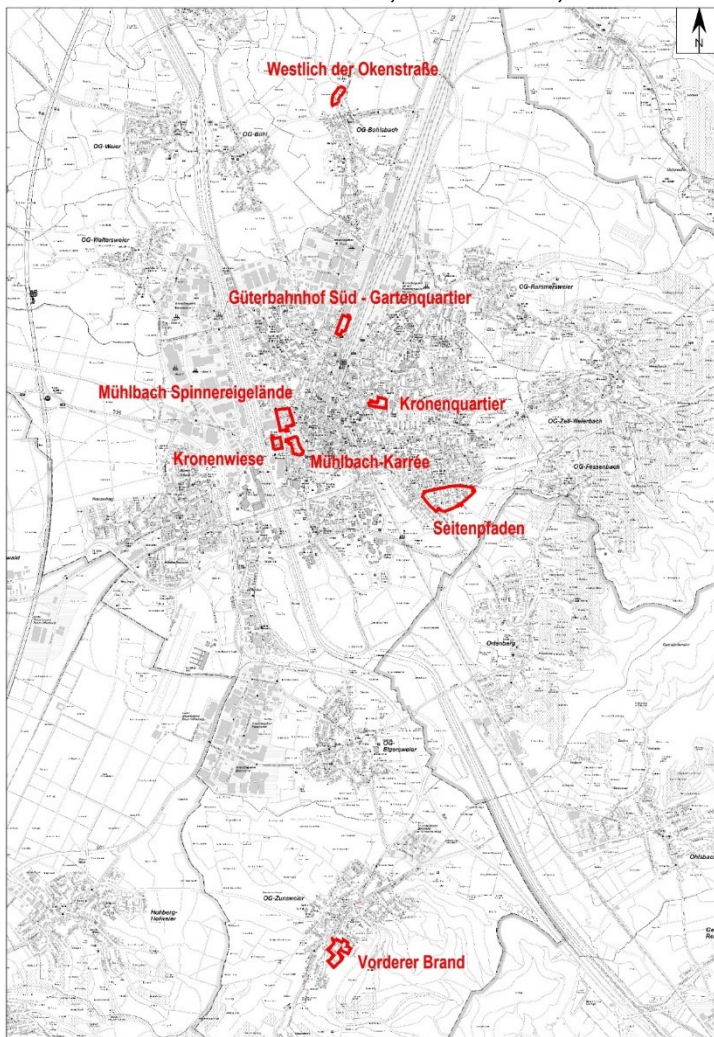
Im Folgenden wird ein Überblick über die Bautätigkeit und Aufsiedlung in ausgewählten Gebieten im Detail gegeben. Die Auswahl umfasst die größeren Entwicklungen in der Kernstadt sowie einzelne Gebiete in den Ortsteilen. Die Lage der Gebiete kann zudem der abgebildeten Karte entnommen werden.

Kernstadt:

Seitenpfaden, Mühlbach-Karrée, Mühlbach-Spinnerei, Kronenwiese, Güterbahnhof Süd – Gartenquartier, Kronenquartier

Ortsteile:

Zunsweier: Vorderer Brand; Bohlsbach, Westlich der Okenstraße



Übersicht der betrachteten Gebiete, Geodatenportal Stadt Offenburg

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

091/24

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Abteilung 4.2
Flächenmanagement

Bearbeitet von:
Röhrer, Hannah
Moschitz, Silke
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2573

Datum:
05.06.2024

Betreff: SIO - Bauen und Wohnen in der Stadt - zusammenfassender Bericht 2024

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

- Die Datenerhebung erfolgte zum Stand 31.12.2023.
- Die Anzahl der fertiggestellten Wohneinheiten liegt oft höher als die Anzahl der bezogenen Wohnungen, da die Haushaltsmeldung i.d.R. zeitversetzt erfolgt.
- In der Kategorie EFH (= Einfamilienhaus) sind ggf. auch Einliegerwohnungen enthalten.
- Für die Berechnung der erwarteten Wohneinheiten (WE erwartet) wurde für Einfamilienhausgebiete (Schwerpunkt Ortsteile) 1,5 bis 2 Wohneinheiten je Grundstück und für Mehrfamilienhäuser (Schwerpunkt Kernstadt) eine durchschnittliche Wohnungsgröße von 70 – 80 m² angenommen.
- Bei der Analyse der Bevölkerungsstruktur sind in Klammern zum Vergleich jeweils die Durchschnittswerte für Offenburg angegeben.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

091/24

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Abteilung 4.2
Flächenmanagement

Bearbeitet von:
Röhrer, Hannah
Moschitz, Silke
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2573

Datum:
05.06.2024

Betreff: SIO - Bauen und Wohnen in der Stadt - zusammenfassender Bericht 2024

Seitenpfaden

Rechtskraft B-Plan: 02.08.2014

Erwartete WE: 500

	Stichtag 31.12.2023			Stichtag 31.12.2021		
	gesamt	MFH	EFH	gesamt	MFH	EFH
WE fertiggestellt	516	472	44	467	435	32
< 45 m²	38	35	3			
46 - 75 m²	188	187	1			
76 - 100 m²	159	159	0			
101 - 150 m²	88	78	10			
> 151 m²	43	13	30			
WE genehmigt/im Bau	68	65	3			
WE Bauantrag liegt vor	21	17	4			
WE fertiggestellt/im Bau/Bauantrag	605	554	51			
Bauplätze unbeplant	0			11		

Bevölkerung* (EW in HH)	<18	18 bis < 65	65 und älter
979	24% (16,5%)	58% (61,5%)	18% (22%)

Haushalte*	Durchschn. HH-Größe	1-P-HH	2-P-HH	3+-P-HH
459	2,13 (1,99)	41% (44%)	29% (29,2%)	30% (26,7%)

*in Klammern jeweils zum Vergleich der gesamtstädtische Durchschnittswert

Im Seitenpfaden sind seit dem letzten Stichtag weitere gut 50 Wohnungen fertiggestellt worden, knapp 70 sind aktuell im Bau und für die letzten freien Bauplätze liegen Bauanträge für weitere 21 Wohnungen vor. Insgesamt werden dort über 600 Wohnungen entstehen und damit gut 100 Wohneinheiten mehr als im Bebauungsplan ursprünglich eingeplant.

Seit 2016 wird der Seitenpfaden aufgesiedelt, aktuell haben fast 1.000 Menschen dort ihr Zuhause, davon sind in den letzten zwei Jahren etwa 90 Personen bzw. 70 Haushalte dazu gekommen. Der Anteil der Einpersonenhaushalte ist in diesem Zeitraum deutlich auf 41% gewachsen und liegt damit fast im Offenburger Durchschnitt. Dennoch liegt aufgrund der vielen größeren (Familien-)Haushalte die durchschnittliche Haushaltsgröße und der Anteil an Bewohnenden unter 18 Jahren weiterhin deutlich über dem Offenburger Durchschnitt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

091/24

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Abteilung 4.2
Flächenmanagement

Bearbeitet von:
Röhler, Hannah
Moschitz, Silke
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2573

Datum:
05.06.2024

Betreff: SIO - Bauen und Wohnen in der Stadt - zusammenfassender Bericht 2024

Sanierungsgebiet Mühlbach

Das Sanierungsgebiet Mühlbach reicht von der Wasserstraße im Norden (Spinnereigelände) bis zur Straße An der Wiede (Kinzigvorstadt-Wiede) im Süden. In West-Ost-Richtung erschließt sich das Gebiet über das ehemalige Areal der Burda-Druckerei (Kronenwiese) über das Mühlbach-Karrée bis hin zum Rondenweg oberhalb der Stadtmauer. Im gesamten Sanierungsgebiet sind rd. 620 Wohneinheiten entstanden. Die Teilbereiche Mühlbach-Karrée, Spinnereigelände und Kronenwiese werden im Folgenden näher betrachtet, der Bereich Kinzigvorstadt-Wiede ist vollständig aufgesiedelt und aus diesem Grund nicht mehr Teil des Berichts.

Mühlbach-Karrée

Rechtskraft Bplan: 03.12.2016

Erwartete WE: 115

	Stichtag 31.12.2023			Stichtag 31.12.2021		
	gesamt	MFH	EFH	gesamt	MFH	EFH
WE fertiggestellt	100	100	0	75	75	0
< 45 m ²	7	7	0			
46 - 75 m ²	43	43	0			
76 - 100 m ²	38	38	0			
101 - 150 m ²	11	11	0			
> 151 m ²	1	1	0			
WE genehmigt/im Bau	0	0	0			
WE Bauantrag liegt vor	0	0	0			
WE fertiggestellt/im Bau/Bauantrag	100	100	0			
Bauplätze unbeplant	1			1		

Bevölkerung (EW in HH)	<18	18 bis < 65	65 und älter
194	22% (16,5%)	60% (61,5%)	18% (22%)

Haushalte	Durchschn. HH-Größe	1-P-HH	2-P-HH	3+-P-HH
90	2,16 (1,99)	36% (44%)	31% (29,2%)	33% (26,7%)

*in Klammern jeweils zum Vergleich der gesamtstädtische Durchschnittswert

Im Mühlbachkarrée sind in den vergangenen zwei Jahren weitere 25 Wohnungen gebaut worden; mit 100 Wohneinheiten ist das Gebiet nun so gut wie vollständig bebaut und aufgesiedelt. Lediglich zur Hauptstraße hin ist noch keine Neubebauung erfolgt. Das Eckgrundstück Hauptstraße/Angelgasse ist unbebaut, wobei eine Bebauung hier auf Grund des Zuschnitts sinnvollerweise gemeinsam mit einer Neuordnung des östlich angrenzenden Gewerbeareals erfolgen sollte.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

091/24

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Abteilung 4.2
Flächenmanagement

Bearbeitet von:
Röhrer, Hannah
Moschitz, Silke
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2573

Datum:
05.06.2024

Betreff: SIO - Bauen und Wohnen in der Stadt - zusammenfassender Bericht 2024

Auch im Mühlbachkarrée leben überdurchschnittlich viele Familien, was sich an mehreren Kennziffern ablesen lässt. So ist der Anteil an Personen unter 18 Jahren überdurchschnittlich; zudem gibt es überdurchschnittlich viele Haushalte mit 3 und mehr Personen, so dass die Haushaltsgröße deutlich über dem gesamtstädtischen Durchschnitt und insbesondere über dem kernstädtischen Durchschnitt (1,92) liegt.

Mühlbach Spinnereigelände

Rechtskraft B-Plan: 14.01.2017

Erwartete WE: 270

	Stichtag 31.12.2023			Stichtag 31.12.2021		
	gesamt	MFH	EFH	gesamt	MFH	EFH
WE fertiggestellt	284	284	0	284	284	0
< 45 m²	13	13	0			
46 - 75 m²	70	70	0			
76 - 100 m²	170	170	0			
101 - 150 m²	31	31	0			
> 151 m²	0	0	0			
WE genehmigt/im Bau	0	0	0			
WE Bauantrag liegt vor	0	0	0			
WE fertiggestellt/im Bau/Bauantrag	284	284	0			
Bauplätze unbeplant	0			0		

Bevölkerung (EW in HH)	<18	18 bis < 65	65 und älter
617	23% (16,5%)	70% (61,5%)	8% (22%)

Haushalte	Durchschn. HH-Größe	1-P-HH	2-P-HH	3+-P-HH
282	2,19 (1,99)	35% (44%)	33% (29,2%)	32% (26,7%)

*in Klammern jeweils zum Vergleich der gesamtstädtische Durchschnittswert

Das Gebiet Mühlbach-Spinnerei ist seit 2021 mit 284 Wohnungen vollständig bebaut und aufgesiedelt. Das sind 14 Wohnungen mehr als ursprünglich geplant.

Das Gebiet Mühlbach-Spinnerei ist ein besonders junges Quartier: Von den etwas mehr als 600 dort lebenden Personen sind lediglich 8% und damit deutlich weniger als im Offenburger Durchschnitt älter als 65 Jahre, die beiden anderen Altersgruppen sind überdurchschnittlich repräsentiert. Auch die überdurchschnittlichen Anteile von 2- und 3+-Personen-Haushalten sowie die überdurchschnittliche Haushaltsgröße weisen auf einen hohen Paar- und Familienanteil hin.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

091/24

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Abteilung 4.2
Flächenmanagement

Bearbeitet von:
Röhrer, Hannah
Moschitz, Silke
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2573

Datum:
05.06.2024

Betreff: SIO - Bauen und Wohnen in der Stadt - zusammenfassender Bericht 2024

Kronenwiese

Rechtskraft B-Plan: 24.10.2015

Erwartete WE: 155

	Stichtag 31.12.2023			Stichtag 31.12.2021		
	gesamt	MFH	EFH	gesamt	MFH	EFH
WE fertiggestellt	167	167	0	167	167	0
< 45 m ²	0	0	0			
46 - 75 m ²	62	62	0			
76 - 100 m ²	77	77	0			
101 - 150 m ²	28	28	0			
> 151 m ²	0	0	0			
WE genehmigt/im Bau	0	0	0			
WE Bauantrag liegt vor	0	0	0			
WE fertiggestellt/im Bau/Bauantrag	167	167	0			
Bauplätze unbeplant	0			0		

Bevölkerung (EW in HH)	<18	18 bis < 65	65 und älter
316	21% (16,5%)	69% (61,5%)	10% (22%)

Haushalte	Durchschn. HH-Größe	1-P-HH	2-P-HH	3+-P-HH
150	2,11 (1,99)	39% (44%)	32% (29,2%)	29% (26,7%)

*in Klammern jeweils zum Vergleich der gesamtstädtische Durchschnittswert

Das Gebiet Kronenwiese ist seit Ende 2021 vollständig mit knapp 170 Wohnungen bebaut und wurde seit 2017 aufgesiedelt. Es sind 12 Wohnungen mehr als ursprünglich geplant entstanden.

Knapp 170 Personen bzw. ca. 60 Haushalte sind in den letzten beiden Jahren auf die Kronenwiese gezogen. In dieser Zeit ist insbesondere der Anteil an 1- und 2-Personen-Haushalten gestiegen, so dass sich die Verteilung der Haushaltsgrößen und auch die durchschnittliche Haushaltsgröße dem städtischen Durchschnitt nähert. In der Altersstruktur ist die Dominanz der Gruppe 18-65 Jahre weiterhin auffällig – hier liegt der Wert fast 9% über dem gesamtstädtischen Durchschnitt, während die Gruppe der >65-Jährigen deutlich unterrepräsentiert ist.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

091/24

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Abteilung 4.2
Flächenmanagement

Bearbeitet von:
Röhrer, Hannah
Moschitz, Silke
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2573

Datum:
05.06.2024

Betreff: SIO - Bauen und Wohnen in der Stadt - zusammenfassender Bericht 2024

Güterbahnhof Süd - Gartenquartier

Rechtskraft B-Plan: 22.10.2023

Erwartete WE: 100

	Stichtag 31.12.2023			Stichtag 31.12.2021		
	gesamt	MFH	EFH	gesamt	MFH	EFH
WE fertiggestellt	120	74	46	119	73	46
< 45 m ²	13	13	0			
46 - 75 m ²	48	48	0			
76 - 100 m ²	1	1	0			
101 - 150 m ²	58	12	46			
> 151 m ²	0	0	0			
WE genehmigt/im Bau	0	0	0			
WE Bauantrag liegt vor	0	0	0			
WE fertiggestellt/im Bau/Bauantrag	120	74	46			
Bauplätze unbeplant	0			0		

Bevölkerung (EW in HH)	<18	18 bis < 65	65 und älter
184	29% (16,5%)	62% (61,5%)	9% (22%)

Haushalte	Durchschn. HH-Größe	1-P-HH	2-P-HH	3+-P-HH
64 + 50 Wohnein- heiten Betreu- tes Wohnen	2,88 (1,99)	17% (44%)	20% (29,2%)	63% (26,7%)

*in Klammern jeweils zum Vergleich der gesamtstädtische Durchschnittswert

Das Gebiet Güterbahnhof-Süd/Gartenquartier ist vollständig bebaut und aufgesiedelt. Hier sind 20 Wohneinheiten mehr als ursprünglich geplant entstanden.

In diesem Wohngebiet sind (ohne Betreutes Wohnen) die Anteile der +65-Jährigen sowie der 1-Personen-Haushalte deutlich unterdurchschnittlich; dagegen die Haushaltsgröße, der Anteil 3+-Personen-Haushalten und von unter-18-Jährigen weit überdurchschnittlich.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

091/24

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Abteilung 4.2
Flächenmanagement

Bearbeitet von:
Röhrer, Hannah
Moschitz, Silke
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2573

Datum:
05.06.2024

Betreff: SIO - Bauen und Wohnen in der Stadt - zusammenfassender Bericht 2024

Kronenquartier

Rechtskraft B-Plan: 23.12.2017

Erwartete WE: ca.150

	Stichtag 31.12.2023			Stichtag 31.12.2021		
	gesamt	MFH	EFH	gesamt	MFH	EFH
WE fertiggestellt	50	50	0	50	50	0
< 45 m²	4	4	0			
46 - 75 m²	8	8	0			
76 - 100 m²	31	31	0			
101 - 150 m²	7	7	0			
> 151 m²	0	0	0			
WE genehmigt/im Bau	78	78	0			
WE Bauantrag liegt vor	0	0	0			
WE fertiggestellt/im Bau/Bauantrag	128	128	0			
Bauplätze unbeplant	0			0		

Bevölkerung (EW in HH)	<18	18 bis < 65	65 und älter
94	17% (16,5%)	73% (61,5%)	10% (22%)

Haushalte	Durchschn. HH-Größe	1-P-HH	2-P-HH	3+-P-HH
44	2,14 (1,99)	25% (44%)	45% (29,2%)	30% (26,7%)

*in Klammern jeweils zum Vergleich der gesamtstädtische Durchschnittswert

Im Kronenquartier wurden die ersten Wohnungen Ende 2021 fertiggestellt, weitere knapp 80 Wohnungen sind genehmigt. Insgesamt werden nach derzeitigem Stand 128 Wohnungen unterschiedlicher Größen entstehen. Der Bereich entlang der Moltkestraße wurde bislang nicht bebaut. Die Verwaltung ist in regelmäßigen Gesprächen mit dem Vorhabenträger. Um einen möglichst zeitnahen Baustart zu ermöglichen, werden verschiedene Optionen geprüft. Auch ein Wechsel des Vorhabenträgers ist vorstellbar.

Das Gebiet wird erst seit 2022 aufgesiedelt, somit liegen zum ersten Mal sozialstrukturellen Daten vor. Auffällig sind der niedrige Anteil von 1-Personen-Haushalten sowie ein besonders hoher Anteil an 2-Personen-Haushalten. Der Anteil von Personen, die 65 Jahre und älter sind, liegt derzeit sehr niedrig.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

091/24

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Abteilung 4.2
Flächenmanagement

Bearbeitet von:
Röhler, Hannah
Moschitz, Silke
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2573

Datum:
05.06.2024

Betreff: SIO - Bauen und Wohnen in der Stadt - zusammenfassender Bericht 2024

Vorderer Brand (Zunsweier)

Rechtskraft B-Plan: 13.02.2017

Erwartete WE: 90

	Stichtag 31.12.2023			Stichtag 31.12.2021		
	gesamt	MFH	EFH	gesamt	MFH	EFH
WE fertiggestellt	52	0	52	41	0	41
< 45 m ²	4	0	4			
46 - 75 m ²	4	0	4			
76 - 100 m ²	0	0	0			
101 - 150 m ²	18	0	18			
> 151 m ²	26	0	26			
WE genehmigt/im Bau	5	0	5			
WE Bauantrag liegt vor	4	3	1			
WE fertiggestellt/im Bau/Bauantrag	61	3	58			
Bauplätze unbeplant	5			8		

Bevölkerung (EW in HH)	<18	18 bis < 65	65 und älter
177	40% (16,5%)	58% (61,5%)	2% (22%)

Haushalte	Durchschn. HH-Größe	1-P-HH	2-P-HH	3+-P-HH
54	3,28 (1,99)	6% (44%)	24% (29,2%)	70% (26,7%)

*in Klammern jeweils zum Vergleich der gesamtstädtische Durchschnittswert

Im Vorderen Brand sind in den letzten zwei Jahren gut 10 weitere Einfamilienhäuser entstanden. Hier werden voraussichtlich 25 Wohneinheiten weniger entstehen als ursprünglich prognostiziert, da größtenteils Einfamilienhäuser mit einer Wohnung errichtet wurden und die Möglichkeit, Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnungen oder Zweifamilienhäuser zu errichten, kaum genutzt wurde.

Das Gebiet wird seit 2019 aufgesiedelt, in den letzten zwei Jahren sind weitere 60 Personen in 20 Haushalten zugezogen. Die Attraktivität für Familien zeigt sich deutlich an der Alters- und Haushaltsstruktur mit signifikant überdurchschnittlichen Werten bei der Haushaltsgröße, großen Haushalten und dem Anteil von Kindern.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

091/24

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Abteilung 4.2
Flächenmanagement

Bearbeitet von:
Röhler, Hannah
Moschitz, Silke
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2573

Datum:
05.06.2024

Betreff: SIO - Bauen und Wohnen in der Stadt - zusammenfassender Bericht 2024

Westlich der Okenstraße (Bohlsbach)

Rechtskraft B-Plan: 02.03.2018

Erwartete WE:30

	Stichtag 31.12.2023			Stichtag 31.12.2021		
	gesamt	MFH	EFH	gesamt	MFH	EFH
WE fertiggestellt	20	2	18	11	0	11
< 45 m²	0	0	0			
46 - 75 m²	0	0	0			
76 - 100 m²	0	0	0			
101 - 150 m²	9	1	8			
> 151 m²	11	1	10			
WE genehmigt/im Bau	2	0	2			
WE Bauantrag liegt vor	0	0	0			
WE fertiggestellt/im Bau/Bauantrag	22	2	20			
Bauplätze unbeplant	0			8		

Bevölkerung (EW in HH)	<18	18 bis < 65	65 und älter
61	38% (16,5%)	61% (61,5%)	2% (22%)

Haushalte	Durchschn. HH-Größe	1-P-HH	2-P-HH	3+-P-HH
20	3,05 (1,99)	10% (44%)	35% (29,2%)	55% (26,7%)

*in Klammern jeweils zum Vergleich der gesamtstädtische Durchschnittswert

Im Gebiet Westlich der Okenstraße werden derzeit die letzten Wohneinheiten gebaut, insgesamt werden knapp über 20 Wohneinheiten entstehen und damit etwas weniger als zu Beginn der Quartiersentwicklung abgeschätzt.

Das Gebiet wird seit 2019 aufgesiedelt. Auch hier zeigt die überdurchschnittliche Haushaltsgröße, der hohe Anteil an 3-Personen-Haushalten sowie dem hohen Anteil von Kindern die Attraktivität des Gebiets für Familien.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

091/24

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Abteilung 4.2
Flächenmanagement

Bearbeitet von:
Röhrer, Hannah
Moschitz, Silke
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2573

Datum:
05.06.2024

Betreff: SIO - Bauen und Wohnen in der Stadt - zusammenfassender Bericht 2024

2.2. Gebiete in der Planung

Weststadt, Ehemaliges BSC – Gelände

Das Gelände besteht im Wesentlichen aus zwei Entwicklungsflächen. Der größere Bereich, ca. 2/3 der Gesamtfläche, befindet sich östlich der Burdastraße und wird durch die Fa. Stuckert Wohnbau AG entwickelt. Der kleinere Bereich, ca. 1/3 der Gesamtfläche, befindet sich im Eigentum der Stadt und wird durch diese vermarktet und entwickelt.

Erst nach der absichtenden Entscheidung vom Regierungspräsidium Freiburg zur Variantenprüfung „B33 Autobahnzubringer Offenburg Süd“, in der ein Ausbau der Bestandstrasse (V0) verworfen wurde, wurden die städtebaulichen Planungen auf der Grundlage des städtebaulichen Wettbewerbs weiterverfolgt. Durch diese Entscheidung konnte mit den Verkehrsanlagen innerhalb des Schutzstreifens der Bundesstraße (Erschließungsstraße und Stellplätze) weitergeplant werden. Bei der Vorstellung des städtebaulichen Entwurfs mit der Vorlage 070/23 wurde der abgestimmt, die Anzahl der Geschosse beim Geschosswohnungsbau zu prüfen. Das Ergebnis des Prüfauftrags hat ergeben, dass die Geschossigkeit entlang der Erschließungsstraße von fünf auf sechs Geschosse in unterschiedlichen Staffelung erfolgt und die Geschosswohnungsbauten im Osten des Quartiers von vier auf fünf Geschosse mit unterschiedlichen Einschnitten überplant werden. Die Doppelhausbebauung in Mitten des Quartiers entfällt und bietet Platz für die Erweiterung des „Grünen Angers“.



Auszug aus Überarbeitung BSC-Gelände - Städtebaulicher Entwurf „Albersbösch Burdastraße – Nord“
Mo Re Architekten

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

091/24

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Abteilung 4.2
Flächenmanagement

Bearbeitet von:
Röhler, Hannah
Moschitz, Silke
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2573

Datum:
05.06.2024

Betreff: SIO - Bauen und Wohnen in der Stadt - zusammenfassender Bericht 2024

Auf dem Investorengelände sollen 20% der Geschosswohnungsbauten als öffentlich geförderter und bezahlbarer Geschosswohnungsbau entstehen. Des Weiteren wird auch Doppelhaus- und Reihenhausbau geplant. Auf Grund der heute schwierigen Lage auf dem Bau und Immobilienmarkt, schätzt der Investor die derzeitigen Vermarktungschancen als schwierig ein. Die Verwaltung treibt die Planung (Bebauungsplan und Fachgutachten) weiter voran, um eine Realisierung des Gebietes bis 2027/28 sicherzustellen.



Auszug Gestaltungsplan „Albersbösch Burdastraße“
Mo Re Architekten

Auf der städtischen Fläche hat sich die Hoffnungsträgerstiftung aus dem Projekt zurückgezogen. Daher prüft die Verwaltung mehrere denkbare Optionen:

Das Projekt könnte an einen anderen Investor vergeben werden, der ausschließlich geförderten Wohnungsbau anbietet oder der Bereich wird mit den Reihenhäusern in eine gemeinsame Konzeptvergabe einbezogen.

Die Energieversorgung des Quartiers erfolgt durch Anbindung ans Fernwärmenetz.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

091/24

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Abteilung 4.2
Flächenmanagement

Bearbeitet von:
Röhrer, Hannah
Moschitz, Silke
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2573

Datum:
05.06.2024

Betreff: SIO - Bauen und Wohnen in der Stadt - zusammenfassender Bericht 2024

Albersbösch, Innenentwicklung Heimbургstraße (ehemaliger Projektname Kirchen- und Einkaufszentrum Albersbösch):

Für den Stadtteil Albersbösch besteht seit 21.10.2011 ein Rahmenplan, der in verschiedenen Bereichen bauliche Nachverdichtungen vorsieht. Für das Projektgebiet „Innenentwicklung Heimburgstraße“ (ehemals „Kirchen- und Einkaufszentrum Albersbösch“) ist ein Wettbewerbsverfahren vorgesehen. (siehe Abb.).

Einer der Projektpartner, die katholische Kirchengemeinde Heilig-Geist, plant konkret die Neuentwicklung seines bestehenden Geländes um die Heilig-Geist-Kirche. Für die Wohnbebauung der übrigen Projektpartner, Gemibau Mittelbadische Baugenossenschaft und Offenburger Baugenossenschaft sind hier ebenfalls Ideen zu entwickeln, wie eine Weiterentwicklung oder eine ergänzende Bebauung (Nachverdichtung) aussehen könnte. Auf Grundlage dieser konkreten Planungsabsicht plant die Stadt Offenburg gemeinsam mit den Projektpartnern die Durchführung eines städtebaulichen Ideenwettbewerbs (siehe Abb. grüner Bereich) mit Realisierungsteil (siehe Abb. roter Bereich) auf dem Grundstück der Heilig-Geist-Gemeinde.

Zusammenfassend sehen die Planungsabsichten für das Quartier wie folgt aus:

1. Zentraler Gegenstand des Projektes ist die Neuentwicklung des Grundstücks der katholischen Kirchengemeinde Heilig-Geist mit Wohnnutzungen. Das Grundstück wird als Realisierungsteil umgesetzt.
2. Weiterhin sollen für die übrigen bebaubaren Grundstücke im Plangebiet Ideen für eine Nachverdichtung gefunden werden. Hierzu dient der wesentlich weiter gefasste Ideenteil. Der Ideenteil inkludiert auch einige Grundstücke, über die keiner der Projektpartner verfügt. Die betroffenen Eigentümer wurden über das Planungsvorhaben informiert. Hier liegt es im städtischen Interesse, eine intensivere Nutzung der Flächen zu erreichen.
3. Innerhalb des Wettbewerbsgebietes befinden sich auch umfangreiche Verkehrsflächen, die heute weitgehend ungegliedert und teilweise überdimensioniert sind. Hier sollen Möglichkeiten nach einer Reduktion der versiegelten Flächen gesucht werden, ohne dass die Funktionen der Straßen übermäßig eingeschränkt werden sollen.

Die Terminplanung der Auslobung und des Wettbewerbsverfahrens ist vorerst als Entwurf aufgestellt. Die Verabschiedung der Auslobung im Gemeinderat ist für Anfang 2025 vorgesehen. Das Wettbewerbsverfahren ist für das zweite Quartal 2025 geplant. Im Anschluss soll die Preisgerichtssitzung im dritten Quartal 2025 im Quartier erfolgen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

091/24

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Abteilung 4.2
Flächenmanagement

Bearbeitet von:
Röhrer, Hannah
Moschitz, Silke
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2573

Datum:
05.06.2024

Betreff: SIO - Bauen und Wohnen in der Stadt - zusammenfassender Bericht 2024



Gebietsaufteilung der Innenentwicklung Heimbургstraße in Realisierungs- und Ideenteil

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

091/24

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Abteilung 4.2
Flächenmanagement

Bearbeitet von:
Röhler, Hannah
Moschitz, Silke
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2573

Datum:
05.06.2024

Betreff: SIO - Bauen und Wohnen in der Stadt - zusammenfassender Bericht 2024

Offenburg, Kirsch-Areal

Am ehemaligen Standort der Firma „Philipp Kirsch GmbH“ an der Moltkestraße wird ein Wohnquartier mit untergeordneter gewerblicher Nutzung entwickelt.

Die Verlängerung der Carl-Blos-Straße wird als Fuß- und Radweg durch das Quartier geführt. Hierfür und für den geplanten Ausbau der Moltkestraße wurden Flächen zur Weiterentwicklung dieser erworben.

Das Areal wird durch den Weg in einen nördlichen und einen südlichen Bereich geteilt. Der nördliche Bereich wird ausschließlich dem Wohnen vorbehalten sein. Im südlichen Bereich wird eine nicht störende gewerbliche Nutzung integriert werden. Ebenso wurden im südlichen Bereich Vereinbarungen zu gefördertem Mietwohnungsbau über 15 Jahren getroffen.

Weiterhin wurden Gutachten bzw. gutachterliche Stellungnahmen zu den Themen Lärm- und Artenschutz erstellt. Erforderliche Fledermausquartiere wurden in der Umgebung bereits hergestellt. An und in den Gebäuden werden Maßnahmen (passiver Lärmschutz) ergriffen, um die Lärmimmissionen, die primär durch den Verkehr auf der Moltkestraße verursacht werden, zu vermindern.

Nach einem Wettbewerbsverfahren hat der Gemeinderat am 20.12.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans „Kirsch-Areal“ in Offenburg beschlossen. Weiter wurde beschlossen, dass der weiteren Bearbeitung der Entwurf vom Architekturbüro Müller + Huber zugrunde zu legen ist. Auch der Gestaltungsbeirat hat die Planungen zur Bebauung des Areals am 30.06.2022 bereits positive beraten. Zudem wurden Mitte Februar die Städtebaulichen Verträge mit den Investoren unterschrieben. Die Offenlage des Bebauungsplans wurde am 27.03.2023 vom Gemeinderat beschlossen. Am 18.12.2023 fasste der Gemeinderat den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 175 „Kirsch-Areal“ in Offenburg.

Somit sind die formellen Schritte von Seiten der Verwaltung abgeschlossen und Bauanträge können eingereicht werden. Für den nördlichen Vorhabensbereich liegt der Verwaltung bereits ein Bauantrag vor.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

091/24

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Abteilung 4.2
Flächenmanagement

Bearbeitet von:
Röhrer, Hannah
Moschitz, Silke
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2573

Datum:
05.06.2024

Betreff: SIO - Bauen und Wohnen in der Stadt - zusammenfassender Bericht 2024



Lageplan Echomar, Kirsch-Areal, Oststadt

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

091/24

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Abteilung 4.2
Flächenmanagement

Bearbeitet von:
Röhler, Hannah
Moschitz, Silke
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2573

Datum:
05.06.2024

Betreff: SIO - Bauen und Wohnen in der Stadt - zusammenfassender Bericht 2024

Waltersweiler, Spitalbühnd

Die Fachplanungen der Erschließungs-, Entwässerungs- und Grünanlagen sowie der Bebauungsplanentwurf sind auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfs fertiggestellt. Die förmliche Offenlage des Bebauungsplans wurde bereits am 22.11.2021 durch den Gemeinderat beschlossen. Um die Offenlage durchführen zu können, müssen zunächst alle Beteiligten ihre Zustimmung zum Grundstücksneuordnungsverfahren und zum Städtebaulichen Vertrag geben. Die vertraglichen Vereinbarungen mussten auf Grund der fehlenden vollumfänglichen Akzeptanz aller Beteiligten überarbeitet und angepasst werden.

Nach der nichtöffentlichen Eigentümerversammlung im Oktober 2022 sollten die vertraglichen Vereinbarungen zum geplanten Baugebiet den Beteiligten zur Unterschrift vorgelegt werden. Im November 2022 hat einer der Beteiligten die Mitwirkungsbereitschaft an der geplanten Baugebietsentwicklung zurückgezogen. Die Baugebietsentwicklung ist auch ohne diese Beteiligung möglich, hat aber die Umplanung der Erschließungs-, Entwässerungs- und Grünanlagen und die Anpassung des Bebauungsplanentwurfs zur Folge. Die Umplanung macht auch einen erneuten Beschluss des Gemeinderates über die förmliche Offenlage des Bebauungsplans erforderlich.

Mit weiteren Beteiligten, die unter den aktuell geltenden Vorgaben der Stadt Offenburg zur Baugebietsentwicklung ebenfalls nicht mitwirkungsbereit sind, wird im Austausch nach einer Lösung gesucht. Nach Abschluss der laufenden Gespräche und davon ausgehend, mit allen Beteiligten eine zufriedenstellende Lösung gefunden zu haben, können die Fachplanungen entsprechend angepasst und das Bebauungsplanverfahren mit dem Offenlagebeschluss und der anschließenden Offenlage weiter vorangetrieben werden.

Auf Grund der aktuell vorherrschenden Unsicherheit in Bezug auf die Entwicklung des geplanten Baugebietes, haben in den letzten Wochen und Monaten einige Beteiligte von der Bauplatzentwicklung Abstand genommen und ihre Grundstücksteilflächen der Stadt zum Verkauf angeboten. Mit dem Erwerb der Grundstücksteilflächen kann die Stadt die Anforderungen an den Wohnungsbau aus dem städtebaulichen Konzept steuern und leistet einen Beitrag zur Sicherung des laufenden Umlegungsverfahrens.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

091/24

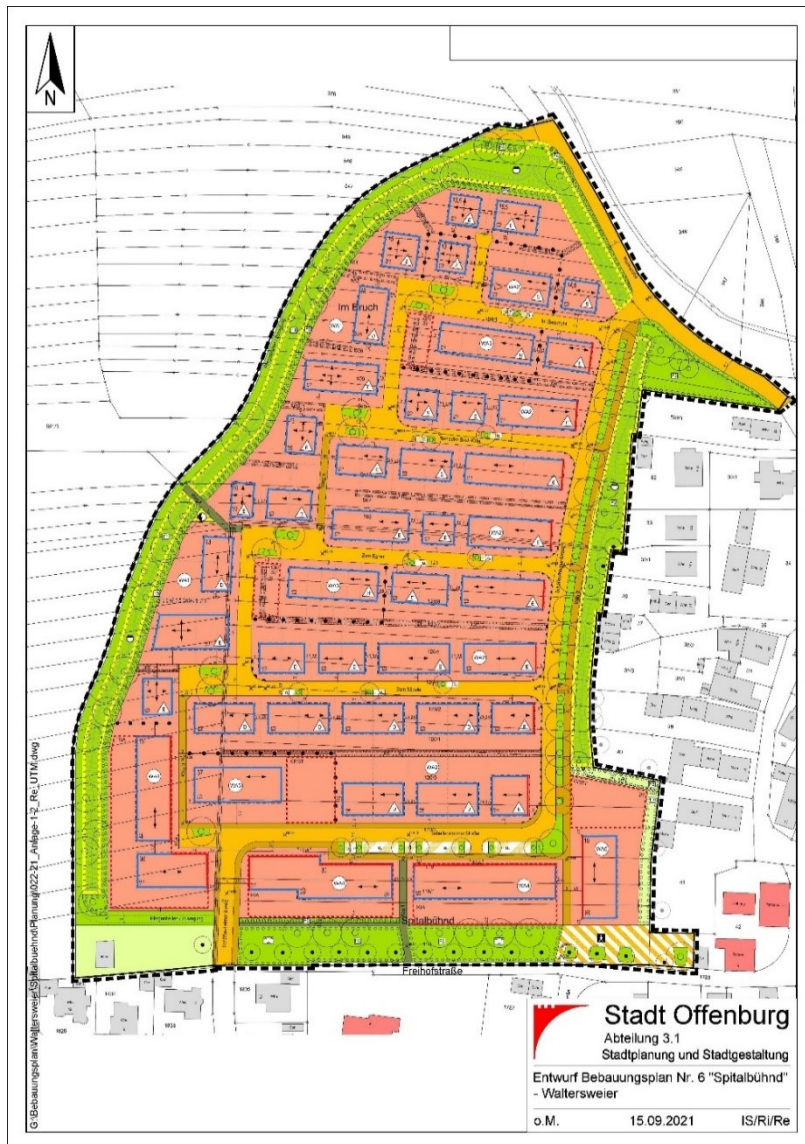
Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Abteilung 4.2
Flächenmanagement

Bearbeitet von:
Röhler, Hannah
Moschitz, Silke
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2573

Datum:
05.06.2024

Betreff: SIO - Bauen und Wohnen in der Stadt - zusammenfassender Bericht 2024



Entwurf Bebauungsplan Nr. 6 „Spitalbühnd“ – Waltersweiler (ohne Umplanung)

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

091/24

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Abteilung 4.2
Flächenmanagement

Bearbeitet von:
Röhrer, Hannah
Moschitz, Silke
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2573

Datum:
05.06.2024

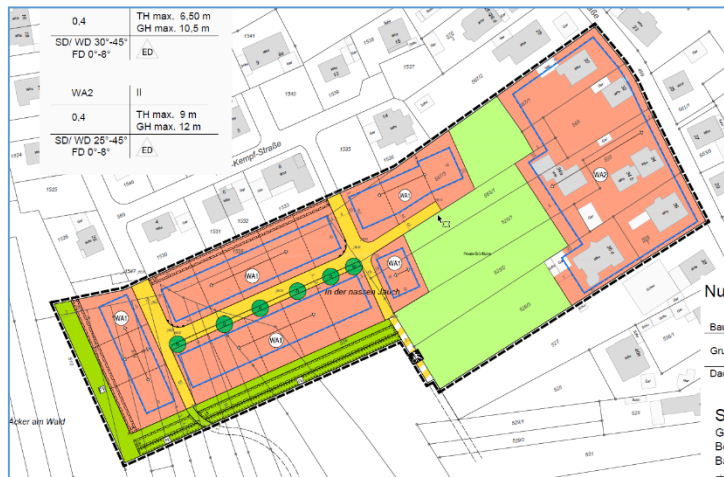
Betreff: SIO - Bauen und Wohnen in der Stadt - zusammenfassender Bericht 2024

Elgersweier, In der Jäuch

Die Zuteilungsgespräche sind final abgeschlossen und mit allen Eigentümern konnte Einvernehmen erzielt werden.

Dem Antrag auf Umwandlung der Streuobstwiese wurde durch die Untere Naturschutzbehörde (UNB) zugestimmt, dieser ist ohne fristgerechte Widersprüche der Verbände bereits bestandskräftig.

Zur Risikominimierung der Stadt werden alle weiteren Maßnahmen, die die Baugebietsentwicklung betreffen, erst nach Unterzeichnung der Städtebaulichen Verträge beauftragt. Dies betrifft auch die Arten- und Naturschutzmaßnahmen, die an bestimmte Jahreszeiten gebunden sind, und somit zu zeitlichen Verzögerungen führen können.



Entwurf Bebauungsplan „In der Jäuch“
fsp.stadtplanung

Die Gespräche mit dem Erschließungsausschuss, die bis zur Entscheidung der UNB geruht haben, wurden wiederaufgenommen. In mehreren Gesprächen mit dem Erschließungsausschuss wurde der städtebauliche Vertrag besprochen und Anpassungen vorgenommen. Insbesondere möchte der Erschließungsausschuss, dass keine weiteren Kosten verursacht werden, bevor der Bebauungsplan seine Rechtskraft erreicht hat.

Nach der Sommerpause 2024 ist eine Eigentümerversammlung geplant, um den Eigentümern die vergangenen Arbeiten und die nächsten Schritte zu erläutern. Der nächste Meilenstein ist die Unterzeichnung der städtebaulichen Verträge.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

091/24

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Abteilung 4.2
Flächenmanagement

Bearbeitet von:
Röhrer, Hannah
Moschitz, Silke
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2573

Datum:
05.06.2024

Betreff: SIO - Bauen und Wohnen in der Stadt - zusammenfassender Bericht 2024

Bohlsbach, In den Matten II

Für das Baugebiet „In den Matten II“ in Bohlsbach wurden im Jahr 2021 bereits die folgenden Beschlüsse gefasst:

- Vorkaufsrechtssatzung (Drucksache – Nr. 220/20)
- SIO – Rahmenbedingungen für die städtebauliche Entwicklung des Baugebiets (Drucksache – Nr. 075/21) und
- SIO – Grunderwerb zur Entwicklung des Baugebiets (Drucksache – Nr. 116/21).

Da der angestrebte und erforderliche Grunderwerb von mindestens 2,7 ha nicht erreicht werden konnte, um die beschlossenen Rahmenbedingungen sicher umsetzen zu können, bedurfte es einer Abstimmung zum weiteren Vorgehen. Mit der Drucksache – Nr. 143/22 „SIO – Fortschreibung Aktive Liegenschaftspolitik und Anwendung im zukünftigen Baugebiet „In den Matten II“ in Bohlsbach hat der Gemeinderat beschlossen, dass in allen zukünftigen Baugebieten, einschließlich dem Baugebiet „In den Matten II“, von der Stadt ein Anteil von mindestens 25 % der Fläche von jedem Grundstück zum Preis von Bauerwartungsland erworben und ein dingliches Ankaufsrecht zugunsten der Stadt Offenburg im Grundbuch eingetragen wird.

Die Eigentümer:innen wurde im März 2023 in einer nicht öffentlichen Eigentümerversammlung über das neue Vorgehen informiert. Im Anschluss hieran wurde bei allen Eigentümer:innen die grundsätzliche Teilnahmebereitschaft abgefragt. Einige Eigentümer:innen wollten ihr Grundstück vollständig an die Stadt veräußern. Diese Grunderwerbsvorgänge konnten im Juni 2024 abgeschlossen werden.

Ein Großteil der übrigen Eigentümer:innen haben dem Verkauf der 25 % zugestimmt. Die Teilgrundstücke werden erworben, sobald die letzten offenen Eigentümergespräche abgeschlossen sind. Bei den letzten noch zu führenden Gesprächen handelt es sich um Schlüsselgrundstücke, die für eine gesamthafte Entwicklung des Gebiets zwingend erforderlich sind. Anschließend kann die Auslobung des städtebaulichen Wettbewerbs erfolgen.

Sollten die Gespräche mit den Eigentümer:innen der Schlüsselgrundstücken zu keiner Einigung führen, wird die Entwicklung des Baugebiets zurückgestellt bzw. es wird geprüft, ob ggf. eine Quartiersentwicklung mit einem geänderten Gebietszuschnitt möglich ist oder ob alternativ die Voraussetzungen zur Einleitung einer Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme vorliegen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

091/24

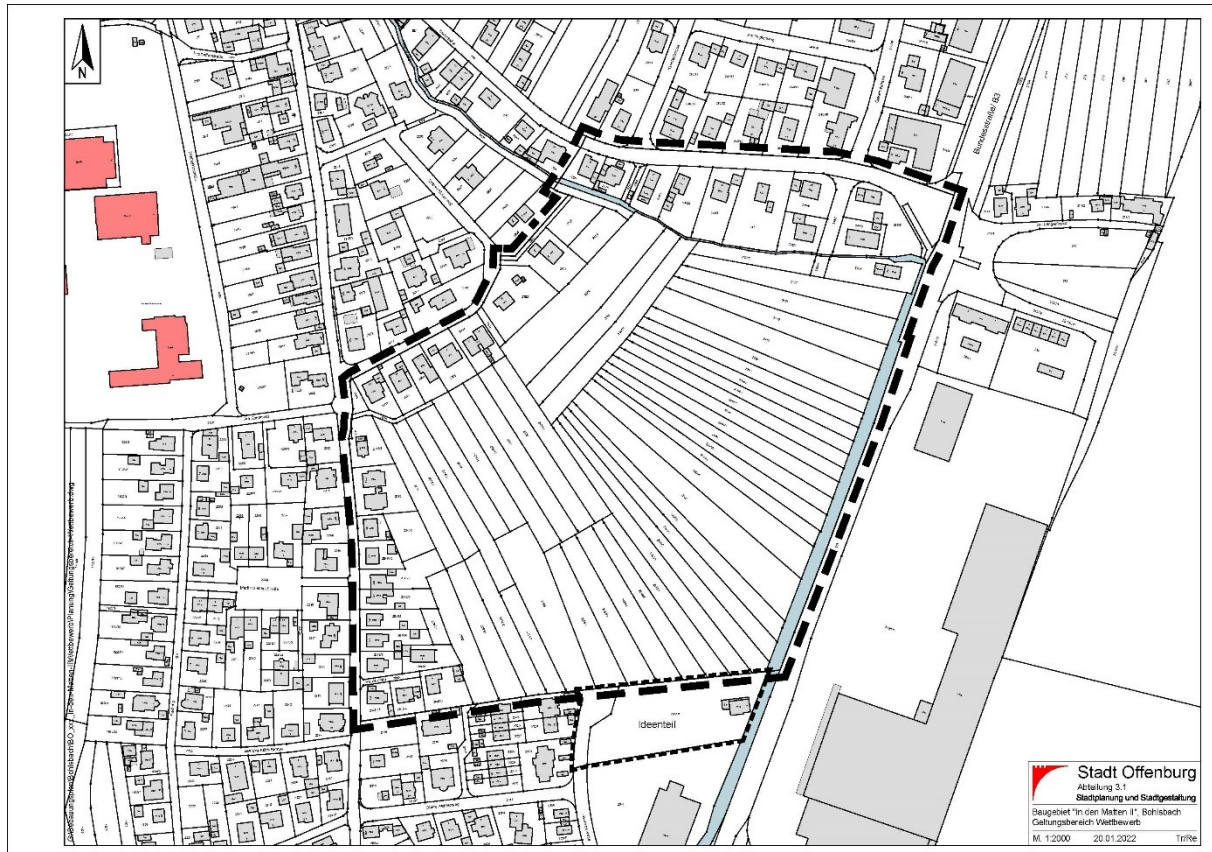
Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Abteilung 4.2
Flächenmanagement

Bearbeitet von:
Röhrer, Hannah
Moschitz, Silke
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2573

Datum:
05.06.2024

Betreff: SIO - Bauen und Wohnen in der Stadt - zusammenfassender Bericht 2024



Vorschlag für die Abgrenzung des städtebaulichen Wettbewerbsgebiets „In den Matten II“ - Bohlbach

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

091/24

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Abteilung 4.2
Flächenmanagement

Bearbeitet von:
Röhler, Hannah
Moschitz, Silke
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2573

Datum:
05.06.2024

Betreff: SIO - Bauen und Wohnen in der Stadt - zusammenfassender Bericht 2024

Rammersweier, Schleiggässchen 2

Das städtebauliche Konzept für die geplante Baugebietsentwicklung „Schleiggässchen 2“ wurde, entsprechend den Rückmeldungen der beteiligten Eigentümer*innen und der neu gefassten Gebietsabgrenzung, angepasst. In der Beschlussvorlage Nr. 004/24 vom März 2024 wurden das städtebauliche Konzept, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange sowie die Ziele für die geplante Baugebietsentwicklung „Schleiggässchen 2“ in Rammersweier beschlossen.



Städtebauliches Konzept für das Baugebiet Schleiggässchen 2, Auszug aus der Beschlussvorlage Nr. 004/24

Die zweite nicht-öffentliche Eigentümerversammlung zum Baugebiet „Schleiggässchen 2“ fand im Mai 2024 statt, bei der die Eigentümer*innen über den aktuellen Bearbeitungsstand sowie zum weiteren Vorgehen informiert wurden.

Unter anderem wurden die Baulandpolitischen Grundsätze fortgeschrieben. Die Stadt beabsichtigt, mit jeder Eigentümerin bzw. jedem Eigentümer einen Vorvertrag zu schließen, um eine Planungsanzahlung in Höhe von 2 €/m² zu vereinbaren. Dieser Vorvertrag mit der Planungsanzahlung dient als Sicherheit für die Stadt, die für die

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

091/24

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Abteilung 4.2
Flächenmanagement

Bearbeitet von:
Röhrer, Hannah
Moschitz, Silke
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2573

Datum:
05.06.2024

Betreff: SIO - Bauen und Wohnen in der Stadt - zusammenfassender Bericht 2024

Planung der Baugebietsentwicklung in Vorleistung tritt und als Verbindlichkeit der Eigentümer*innen dem Baugebiet gegenüber. Im Baugebiet Schleichgässchen 2 wird der Mindestanteil an Mietwohnungsbau 20 % betragen. Hiervon sind 8 % als öffentlich geförderter Mietwohnungsbau und 12 % als sonstiger Mietwohnungsbau vorgesehen.

Gemäß dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) ist ein 65 %-Anteil erneuerbarer Energie in der Wärmeversorgung durch die Bauherren zu berücksichtigen. Ein Energiekonzept soll für das Baugebiet erstellt werden und aufzeigen, welche Arten der Wärmeversorgung für das Baugebiet möglich sind, um anschließend abzuwägen, ob ein Wärmenetz sinnvoll ist.

Das vorliegende städtebauliche Konzept sieht eine verkehrliche Erschließung über die bestehenden Straßen Ebersweierweg und Schleichgässchen vor. Das Baugebiet wird mit einer Ringschließung und als verkehrsberuhigter Bereich geplant. Im Baugebiet sollen unterschiedliche Gebäudetypen realisiert werden. Die freistehenden Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser können in einer zweigeschossigen Bauweise mit Satteldach ausgeführt werden. Die Mehrfamilienhausbebauung ist mit drei Vollgeschossen und Pultdach vorgesehen.

Die frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung ist bereits abgeschlossen. Das städtebauliche Konzept wird der weiteren Detailplanung für die Verkehrs- und Entwässerungsplanung zugrunde gelegt, auf deren Grundlage der Bebauungsplan Schleichgässchen 2 ausgearbeitet wird.

Die Stadt steht mit mehreren Büros in Kontakt, im anhand der eingegangenen Angebote die Bearbeitung des Energiekonzeptes für das Baugebiet zu beauftragen. Das Energiekonzept soll aufzeigen, welche entsprechenden Maßnahmen festzulegen sind, sodass dieses Gebiet weitestgehend klimaneutral, ressourcenschonend und flächeneffizient realisiert werden kann, wobei sowohl die Anpassung an den Klimawandel als auch nachhaltige Bauaspekte berücksichtigt werden sollen. Die Ergebnisse werden der weiteren Planung der Baugebietsentwicklung zu Grunde gelegt.

Die Vorverträge wurden an die beteiligten Eigentümer*innen versendet. Die Stadt erwartet die Rückläufe. Die Rückmeldungen der unterschriebenen Vorverträge wird zeigen, wie die Eigentümer der geplanten Baugebietsentwicklung gegenüberstehen. Dies ist für das weitere Vorgehen, auch mit Blick auf das Bebauungsplanverfahren und den Abschluss der städtebaulichen Verträge, maßgeblich. Dabei ist der Abschluss der städtebaulichen Verträge eine Voraussetzung für den nächsten Schritt im Bebauungsplanverfahren: die Offenlage des Bebauungsplanentwurfs.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

091/24

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Abteilung 4.2
Flächenmanagement

Bearbeitet von:
Röhrer, Hannah
Moschitz, Silke
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2573

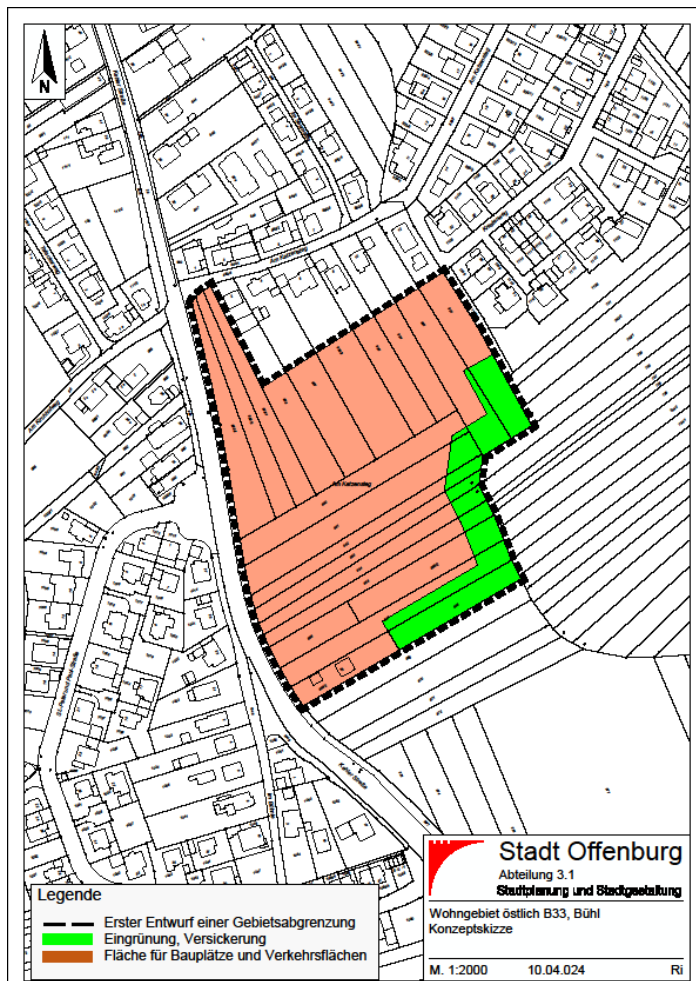
Datum:
05.06.2024

Betreff: SIO - Bauen und Wohnen in der Stadt - zusammenfassender Bericht 2024

Offenburg-Bühl, Östlich der B33

Wie im Siedlungs- und Innenentwicklungskonzept (SIO) der Stadt Offenburg vorgesehen, wurde die Gebietsentwicklung „Östlich der B33 Bühl“ Ende 2023 verwaltungsintern begonnen. Die geplante Gebietsabgrenzung ist von vielen verschiedenen Faktoren abhängig. Für eine mögliche Gebietsentwicklung bedarf es zunächst u.a. der Berücksichtigung des Umwelt- und Naturschutzes. Deshalb wurden zu Beginn einige naturschutzrechtliche Sachverhalte untersucht. Die Eigentümer wurden über die geplante Gebietsentwicklung und die durchzuführenden Arbeiten im Untersuchungsbereich informiert.

Im ersten Schritt wurde ein Vorschlag für die geplante Gebietsabgrenzung entwickelt, die dem weiteren Vorgehen des Verfahrens zugrunde liegt. In der folgenden Abbildung ist ein erster Entwurf für das Abgrenzungsgebiet zu sehen.



Erster Entwurf einer Gebietsabgrenzung

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

091/24

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Abteilung 4.2
Flächenmanagement

Bearbeitet von:
Röhrer, Hannah
Moschitz, Silke
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2573

Datum:
05.06.2024

Betreff: SIO - Bauen und Wohnen in der Stadt - zusammenfassender Bericht 2024

Bei der geplanten Baugebietsentwicklung sollen die Grundsätze der Baulandentwicklung der Stadt Offenburg berücksichtigt werden. Hierzu zählt u.a. ein Mindestanteil an gefördertem Wohnungsbau und ein Mindestanteil an gefördertem preisgünstigem Wohnungsbau. Zur Sicherung der geordneten städtebaulichen Entwicklung soll noch dieses Jahr eine Vorkaufsrechtsatzung erlassen werden.

Danach können aufgrund fehlenden personellen Kapazitäten die Arbeiten nicht fortgesetzt werden. Die weiteren Schritte werden baldmöglichst weiter bearbeitet, sobald wieder Personal aufgebaut bzw. verfügbar ist.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

091/24

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Abteilung 4.2
Flächenmanagement

Bearbeitet von:
Röhrer, Hannah
Moschitz, Silke
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2573

Datum:
05.06.2024

Betreff: SIO - Bauen und Wohnen in der Stadt - zusammenfassender Bericht 2024

3. Baulückenkataster

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

Seit Ende 2013 sind im Geographischen Informationssystem (GIS) alle Baulücken erfasst. Seit April 2014 ist das Baulückenkataster über das Geodatenportal der Stadt Offenburg öffentlich einsehbar. Ergänzend zur Lage der Baulücke sind im Baulückenkataster alle öffentlich zugänglichen Daten, wie z.B. Art und Maß der möglichen baulichen Nutzung oder auch der Bodenrichtwert, zusammengetragen. Eigentümerdaten werden aus Datenschutzgründen nicht erfasst.

Mit der Ersterhebung Ende 2013 wurden 462 Baulücken erfasst, aktuell (Stand: Ende 1. Quartal 2024) sind es 279 Baulücken.

Somit wurden seit 2013 insgesamt ca. 183 Baulücken geschlossen. Im Vergleich zum Stand 2021 (352 Baulücken) sind ca. 73 Baulücken geschlossen worden. Das Baulückenkataster leistet somit einen wichtigen Beitrag zur Innenentwicklung in Offenburg und den zugehörigen Ortsteilen.

In der folgenden Tabelle ist die Anzahl der Baulücken in den verschiedenen Gemarkungen aufgelistet (Stand: Ende 1. Quartal 2024):

Gemarkung	Anzahl Baulücken
Bohlsbach	19
Bühl	13
Elgersweier	20
Fessenbach	22
Griesheim	9
Offenburg	80
Rammersweier	14
Waltersweier	6
Weier	11
Windschläg	21
Zell-Weierbach	30
Zunsweier	34
Gesamt	279

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

091/24

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Abteilung 4.2
Flächenmanagement

Bearbeitet von:
Röhler, Hannah
Moschitz, Silke
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2573

Datum:
05.06.2024

Betreff: SIO - Bauen und Wohnen in der Stadt - zusammenfassender Bericht 2024

4. Programm zur integrierten Innenentwicklung im Bestand (PIIB)

„SIO – Programm zur integrierten Innenentwicklung im Bestand“ stellt eine Ergänzung zu der bisher – aufgrund der dort höheren Zahl realisierbarer Wohnungen – präferierten Entwicklung größerer Flächen dar. Somit können kleinere Innenentwicklungspotentiale innerhalb der bestehenden Siedlungsstruktur, für die ein konkretes Realisierungsinteresse besteht, besser genutzt werden.

Beim ersten Projektturnus sind alle städtebaulichen Verträge unterzeichnet und die drei Bebauungspläne in der Oststadt, Rammersweier und Zell-Weierbach sind rechtskräftig. Zwei der entwickelten Grundstücke wurden von den privaten Projektpartnern veräußert und Bauanträge wurden bereits eingereicht. Bei weiteren Grundstücken wurden mehrere beratende Gespräche zu geplanten Baumaßnahmen mit der Baurechtsbehörde geführt. Die Vermarktung der städtischen Grundstücke, die im Rahmen des PIIB entstanden sind, ruht aktuell, auf Grund der aktuellen Überarbeitung der Vergabekriterien.

Der zweite Projektturnus beinhaltet vier Potentialflächen, die in den Gemarkungen Bühl, Elgersweier, Fessenbach und Windschlag und durch den Aufstellungsbeschluss der Bebauungspläne mit der Vorlage 058/23 beschlossen sind. Es handelt sich um zwei kleinere Vorhaben mit Einfamilienhäusern und zwei Vorhaben mit Geschosswohnungsbau bei denen insgesamt circa 35 Wohneinheiten generiert werden.

Für die weitere Bearbeitung sind die städtebaulichen Verträge derzeit in der Abstimmung und der Satzungsbeschluss der Bebauungspläne wird für Anfang 2025 vorgeesehen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

091/24

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Abteilung 4.2
Flächenmanagement

Bearbeitet von:
Röhrer, Hannah
Moschitz, Silke
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2573

Datum:
05.06.2024

Betreff: SIO - Bauen und Wohnen in der Stadt - zusammenfassender Bericht 2024

5. Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt

5.1. Entwicklung der Nachfrage

Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung der letzten 5 Jahre

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Zuwachs 2018-2023 abs.	Zuwachs 2018-2023 proz.
Bevölke- rung	60.843	61.163	61.551	62.028	62.815	63.347	+ 4.794	+4,1%
Haushalte	29.556	29.819	30.095	30.432	30.768	30.936	+ 2.309	+4,7%

Quelle: Stadt Offenburg, kommunale Statistikstelle

Von 2018 bis 2023 ist die Bevölkerung Offenburgs um 2.504 Personen oder 4,1 % gewachsen und liegt nun bei rund 63.350 Personen. Dabei profitiert die Stadt von dem weiterhin positiven Wanderungssaldo sowohl mit dem Ausland als auch mit dem übrigen Ortenaukreis und dem übrigen Baden-Württemberg, welches den negativen natürlichen Saldo aus Geburten und Sterbefällen überkompensieren konnte. Weiterhin besteht der intensivste Austausch innerhalb des Ortenaukreises, wenn man die Summe der Zu- und Wegzüge betrachtet. Offenburg verzeichnet damit ein stetig positives Bevölkerungswachstum mit jährlichen Wachstumsraten von durchschnittlich 0,82%.

Relevant für den Wohnungsmarkt ist insbesondere die Entwicklung der Haushalte als wohnungsnachfragende Größe. Die Zahl der Haushalte mit Haupt- bzw. alleiniger Wohnung in Offenburg ist von 2018 bis 2023 um 1.380 Haushalte oder 4,7 % gestiegen und liegt jetzt knapp unter 31.000. Dabei bestehen knapp 75% der Offenburger Haushalte aus nur einer Person oder aus zwei Personen. Der Anteil der Ein-Personen-Haushalte nimmt kontinuierlich zu, während sich die Entwicklung bei Haushalten mit drei und mehr Personen rückläufig darstellt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

091/24

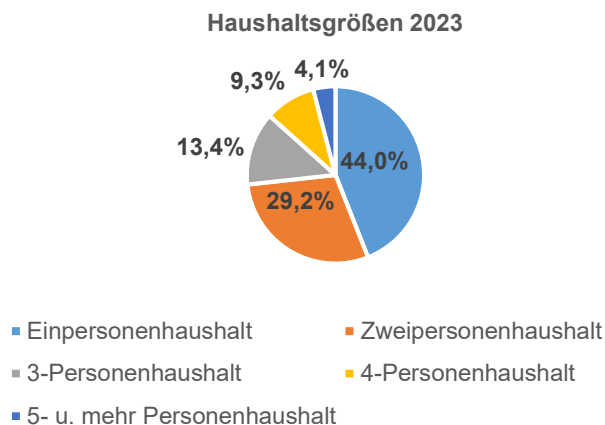
Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Abteilung 4.2
Flächenmanagement

Bearbeitet von:
Röhrer, Hannah
Moschitz, Silke
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2573

Datum:
05.06.2024

Betreff: SIO - Bauen und Wohnen in der Stadt - zusammenfassender Bericht 2024



Quelle: Stadt Offenburg, kommunale Statistikstelle

Die Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgröße in den letzten fünf Jahren zeigt den Trend einer Zunahme der Haushaltszahlen bei gleichzeitiger Verringerung der Haushaltsgröße. Die durchschnittliche Haushaltsgröße ist von 2,01 Personen im Jahr 2018 auf 1,99 im Jahr 2023 gesunken. Diese Entwicklung hat wesentliche Bedeutung für den Wohnungsmarkt, da sie zum einen zu einer größeren Nachfrage führt und sich zum anderen auf die nachgefragten Wohnungsgrößen auswirkt.

Ausblick

Laut den Ergebnissen der kleinräumigen Bevölkerungsvorausrechnung und Haushaltsprognose ist auch in den kommenden Jahren von einem weiteren Zuwachs an Bevölkerung und Haushalten auszugehen, der sich allerdings etwas abschwächen sollte. Allerdings sind in diesen Berechnungen aus dem Jahr 2020/21 die durch den Krieg in der Ukraine verursachten Wanderungsbewegungen sowie methodische Bereinigungen noch nicht berücksichtigt. Bei der Interpretation ist zudem zu beachten, dass die Vorausrechnung unter Einbeziehung der voraussichtlichen Baulandentwicklung entsprechend der derzeitigen Beschlusslage des Gemeinderats der Stadt Offenburg (Drucksache Nr. 161/19) erstellt wurde. Daher sind nur jene Gebiete berücksichtigt, in denen bis einschließlich 2026 eine Planung eingeleitet werden soll. Deren Aufsiedelung wird sich über einen längeren Zeitraum erstrecken und die Bevölkerungsentwicklung mindestens bis 2030 beeinflussen. Nicht berücksichtigt sind zukünftig anstehende Beschlüsse zur weiteren Baulandentwicklung ab 2026 ff., so dass davon auszugehen ist, dass sich die Zahlen dann noch ändern werden. Die Aussagekraft der Vorausrechnung für die nähere Zukunft ist daher deutlich höher.

Eine ausführliche Analyse der möglichen zukünftigen Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung und deren Auswirkungen auf den Wohnraumbedarf wird aktuell im Rahmen einer sogenannten Wohnraumbedarfsprognose erarbeitet. Diese Studie nimmt

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

091/24

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Abteilung 4.2
Flächenmanagement

Bearbeitet von:
Röhrer, Hannah
Moschitz, Silke
Feuerlein, Leon

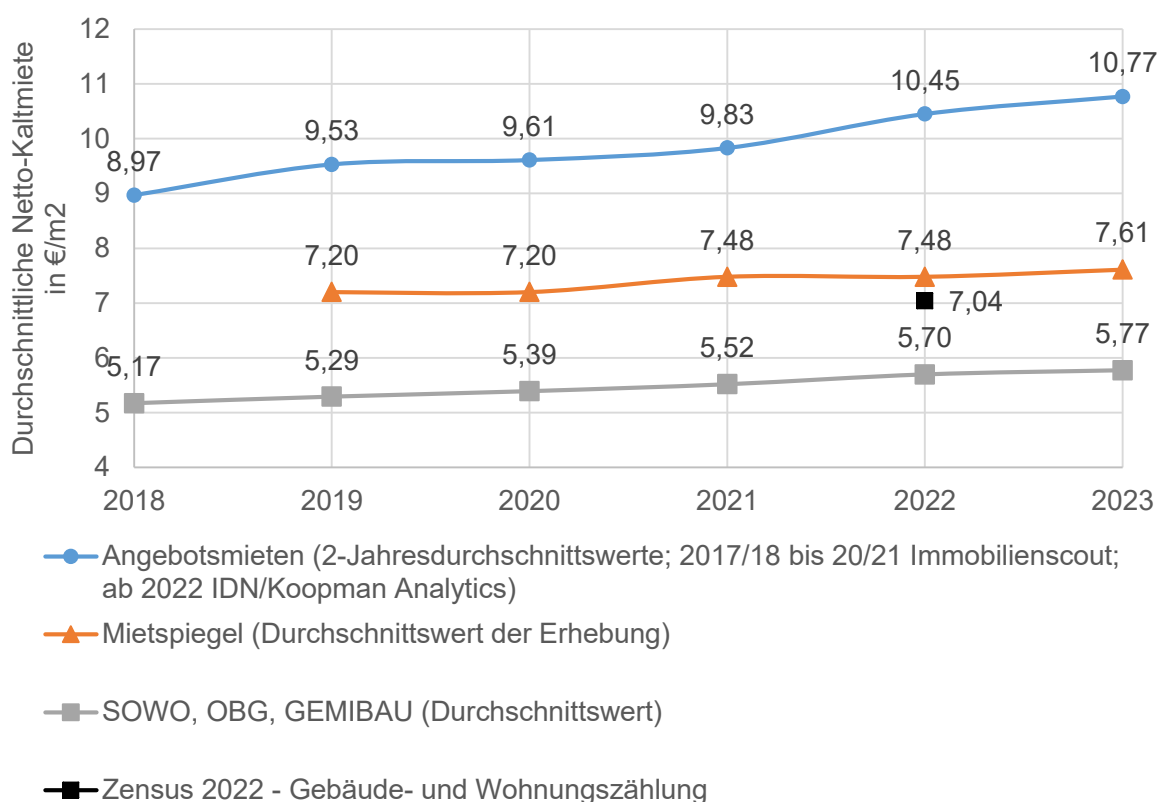
Tel. Nr.:
82-2573

Datum:
05.06.2024

Betreff: SIO - Bauen und Wohnen in der Stadt - zusammenfassender Bericht 2024

unterschiedliche Faktoren und Parameter in den Blick und entwirft sowohl quantitative als auch qualitative Einschätzungen zum zukünftigen Bedarf an Wohnraum in Offenburg. Die Ergebnisse und ein Vorschlag zum weiteren Vorgehen können dem Gemeinderat voraussichtlich im Herbst 2024 vorgestellt werden.

5.2. Preisentwicklung auf dem Mietmarkt



Darstellung: Stadt Offenburg, kommunale Statistikstelle

Für das Monitoring der Preisentwicklung auf dem Mietmarkt werden verschiedene Indikatoren beobachtet:

Die **durchschnittliche Nettokaltmiete aller Wohnungen** in Offenburg liegt laut Zensus 2022 bei **7,04 Euro/Quadratmeter**. Da der Aufwand einer Vollerhebung nur in großen Zeiträumen betrieben und dieser Wert daher nicht regelmäßig aktualisiert werden kann, wird die Entwicklung der Mietpreise zusätzlich anhand weiterer Indikatoren beobachtet.

Die durchschnittliche **ortsübliche Vergleichsmiete (OVM)** liegt bei **7,61 Euro/Quadratmeter**. Die OVM wird im qualifizierte Mietspiegel ausgewiesen und bezieht sich auf Wohnungen, die in den letzten sechs Jahren (Stichtag September 2023) erstmals oder

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

091/24

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Abteilung 4.2
Flächenmanagement

Bearbeitet von:
Röhrer, Hannah
Moschitz, Silke
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2573

Datum:
05.06.2024

Betreff: SIO - Bauen und Wohnen in der Stadt - zusammenfassender Bericht 2024

wieder vermietet wurden. Dieser Wert wird alle vier Jahre mittels einer repräsentativen Erhebung ermittelt und alle zwei Jahre fortgeschrieben. Dabei ist anzumerken, dass die tatsächlich angemessene Miete für jede Wohnung individuell aufgrund ihrer spezifischen Wohnwertmerkmale (Wohnfläche, Baujahr, sonstige Merkmale) berechnet werden muss. Das rechnerische Mittel der ortsüblichen Vergleichsmiete ist daher für sich genommen wenig aussagekräftig, eignet sich aber für das mehrjährige Monitoring oder auch für den Vergleich mit der Entwicklung der anderen Mietindikatoren. Der aktuell gültige Wert liegt um 5,7% höher als im Mietspiegel 2020 (7,20 €/m²) bzw. um 1,6% höher als die Fortschreibung von 2022 (7,48 €/m²).

Die **durchschnittliche Angebotsmiete** – also der Preis, zu dem neu auf den Mietmarkt gelangender Wohnraum (Erstbezug und Wiedervermietungen von Bestandswohnungen) öffentlich angeboten wird, liegt aktuell bei **10,77 Euro/Quadratmeter** (Zeitraum 2022/23). Angebotsmieten fallen naturgemäß deutlich höher aus als die tatsächlich bezahlten und teilweise auf bereits sehr langfristig bestehenden Mietverhältnissen beruhenden Bestandsmieten. Ebenso ist zu berücksichtigen, dass die (meist günstigeren) Angebote großer Wohnungsunternehmen, von Wohnungsgenossenschaften oder der städtischen Wohnungsgesellschaft kaum über Immobilienportale angeboten und daher nicht abgebildet werden. Im Vergleich zum Zeitraum 2021/22 entspricht dies einer Steigerung von 3,1%. Diese Steigerungsrate liegt zwar niedriger als im letzten Betrachtungszeitraum 2021/22 zu 2020/21 (+6,2%), jedoch höher als in den beiden Betrachtungszeiträumen davor (+0,8% und + 2,3%)².

Die durchschnittliche Nettokaltmiete bei der Wohnbau Offenburg GmbH liegt für das Jahr 2023 bei 5,75 €/qm. Die Wohnungen der beiden Genossenschaften mit Durchschnittsmieten von 5,91 €/m² (GEMIBAU) bzw. 5,66 €/m² (OBG) sind in einem ähnlichen Preissegment angesiedelt. Der **durchschnittliche Mietpreis über alle drei Wohnungsunternehmen** berechnet liegt damit bei **5,77 Euro/Quadratmeter**.

Aus dem Vergleich der Mietpreisentwicklungen wird ersichtlich:

- Insgesamt deutet die Entwicklung der Mietpreise in Offenburg auf einen weiterhin angespannten Wohnungsmarkt hin. Zwar sind zwischen 2015 und 2023 2.459 neue Wohnungen auf den Markt gekommen (im Schnitt etwa 300 Wohnungen/Jahr), die Mietpreise steigen aber weiterhin, wenn auch im Vergleich zu den Jahren 2021-2022 mit einer etwas langsameren Geschwindigkeit.

² Bei der Interpretation ist zu berücksichtigen, dass dieses Jahr ein Wechsel des Datenanbieters vorgenommen wurde, um in der Auswertung eine größere Vielfalt an Immobilien-Plattformen abbilden zu können. Die Zeitreihe ist daher nur eingeschränkt vergleichbar. Grundsätzlich ist ebenso zu berücksichtigen, dass die (meist günstigeren) Angebote großer Wohnungsunternehmen, von Wohnungsgenossenschaften oder der städtischen Wohnungsgesellschaft kaum über Immobilienportale angeboten und daher nicht abgebildet werden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

091/24

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Abteilung 4.2
Flächenmanagement

Bearbeitet von:
Röhler, Hannah
Moschitz, Silke
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2573

Datum:
05.06.2024

Betreff: SIO - Bauen und Wohnen in der Stadt - zusammenfassender Bericht 2024

- Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften Stadtbau / Wohnbau Offenburg GmbH sowie die beiden genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen GEMIBAU und OBG spielen eine zentrale Rolle bei der Versorgung mit günstigem Wohnraum.
- Dem nun in der zweiten Ausgabe vorliegenden qualifizierten Mietspiegel kommt eine große Bedeutung als Orientierungsrahmen für die Mietpreisgestaltung vor allem im Bestand zu. Konnten sich Mieter und Vermieter bislang bei der Wiedervermietung von Wohnungen nur an öffentlich einsehbaren Portalen mit verhältnismäßig hohen Angebotsmieten orientieren, steht mit dem Online-Rechner des Mietspiegels ein einfach anzuwendendes Tool zur Verfügung, um passgenaue Miethöhen für Wohnungen zu ermitteln.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

091/24

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Abteilung 4.2
Flächenmanagement

Bearbeitet von:
Röhrer, Hannah
Moschitz, Silke
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2573

Datum:
05.06.2024

Betreff: SIO - Bauen und Wohnen in der Stadt - zusammenfassender Bericht 2024

6. Günstige Wohnraumversorgung

6.1. Nachfragesituation einkommensschwächerer Haushalte

Zur Beobachtung der Nachfrageentwicklung von einkommensschwächeren Haushalten werden Statistiken zu unterschiedlichen Instrumenten der Subjektförderung herangezogen.

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
WBS-Anträge= Bewilligungen	230	242	232	216	271	337	292	294	376	300	299	236
WG-Anträge	1387	1176	1071	996	1174	1009	990	890	1178	1212	1253	1677
WG-Empfänger*	400	350	300	250	351	300	282	270	276	307	315	510

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

Die Entwicklung bei den Wohnberechtigungsscheinen (WBS)³ ist - nach einem Höchstwert in 2020 – seit mehreren Jahren rückläufig und liegt 2023 auf dem niedrigsten Niveau seit 2015.

Beim Wohngeld (WG)⁴ ist die Nachfrage – nach einer über zwei Jahre dauernden rückläufigen Entwicklung – seit 2020 wieder deutlich gestiegen. Im Jahr 2023 ist die Anzahl der WG-Anträge mit einem Plus von über 400 Anträgen infolge der gesetzlich verbesserten Rahmenbedingungen (Erhöhung der Einkommensgrenze und des Wohngelds) nochmal deutlich gestiegen. Allerdings konnte nach Prüfung jeweils nur weniger als ein Drittel der Anträge tatsächlich bewilligt werden.

Sowohl bei den WBS wie auch beim Wohngeld ist anzunehmen, dass nicht alle anspruchsberechtigten Personengruppen diese Fördermöglichkeit tatsächlich nutzen. Ursächlich dafür ist zum einen Unkenntnis einer Anspruchsberechtigung, zum anderen die Tatsache, dass die Inanspruchnahme von staatlicher Unterstützung bei Wohnkosten weiterhin häufig mit einem negativen Image behaftet ist.

³ Haushalte mit Wohnberechtigungsschein (WBS) sind berechtigt, öffentlich geförderte Wohnungen mit einer vergünstigten Miete zu belegen. Die Einkommensgrenzen für WBS sind grundsätzlich höher angesetzt als beim Wohngeld, so dass potenziell mehr Haushalte einen Anspruch auf WBS als auf Wohngeld haben. Die Einkommensgrenzen liegen aktuell bei 57.800 Euro für einen 2-Personen-Haushalt bzw. 75.800 Euro für einen 4-Personen-Haushalt.

⁴ Wohngeld (WG) ist ein staatlicher Zuschuss zu den Kosten für Wohnraum. Die Höhe des Wohngelds wird individuell berechnet und ist abhängig von der regionalen Mietenstufe des Wohnorts, der Zahl der Haushaltsmitglieder, der Höhe des Haushaltseinkommens sowie der Höhe der zuschussfähigen Miete bzw. Belastung.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

091/24

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Abteilung 4.2
Flächenmanagement

Bearbeitet von:
Röhler, Hannah
Moschitz, Silke
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2573

Datum:
05.06.2024

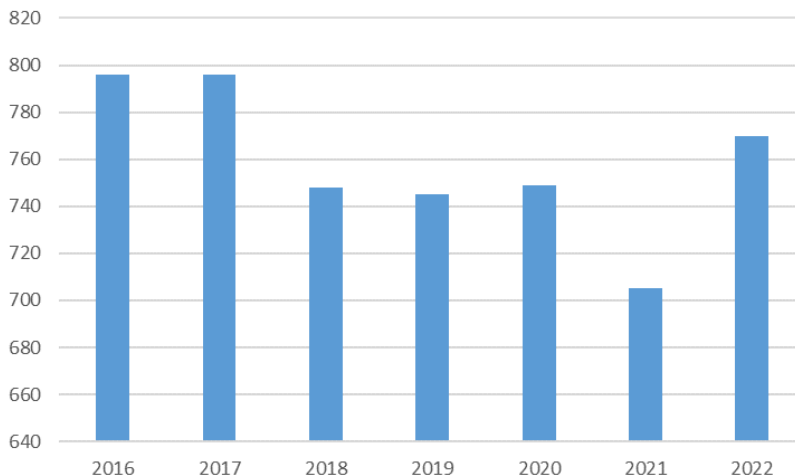
Betreff: SIO - Bauen und Wohnen in der Stadt - zusammenfassender Bericht 2024

Stand	1-Pers.-HH	2-Pers.-HH	3 und Mehr-Pers.-HH		Summe
BG SGB II Stand 09.2023	1105	359	518		1982
BG SGB XII Stand 31.12.23	602	292	141+6 WGs		1035 + 6 WGs

Quelle: Landratsamt Ortenaukreis (Kommunale Arbeitsförderung, Amt für Soziales und Versorgung)

Bei der Zahl der Bedarfsgemeinschaften (BG) nach SGB II und SGB XII⁵ ist weiterhin ein Anstieg zu verzeichnen, bei den SGB II insbesondere bei größeren Haushalten, bei den SGB XII insbesondere bei den 1-Personen-Haushalten. Insgesamt bestehen somit derzeit in Offenburg knapp über 3.000 BGs nach SGB II und SGB XII. Allerdings ist festzuhalten, dass die Zahl der BGs nicht gleichzusetzen ist mit der Anzahl der wohnungsnachfragenden Haushalte aus diesem Kreis, da durchaus mehrere BGs in einem Haushalt zusammenleben können bzw. eine BG in einem gemeinsamen Haushalt mit weiteren Personen ohne Leistungsbezug wohnen kann.

Wohnungsbewerbungen bei der Wohnbau Offenburg



Quelle: Wohnbau Offenburg

Einen weiteren Indikator für die Nachfrage nach günstigem Wohnraum stellt die Anzahl der Bewerber bei der städtischen Wohnbau Offenburg (WO) dar⁶. Nach einem deutli-

⁵ Bedarfsgemeinschaften (BG) nach SGB II (Grundsicherung für Arbeitsuchende) und SGB XII Hilfe zum Lebensunterhalt und Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung) erhalten staatliche Unterstützung unter anderem für ihre Wohnkosten (Kosten der Unterkunft). Dabei unterliegen die zulässigen Miethöhen gesetzlichen Beschränkungen, so dass dieser Personenkreis besonders auf günstige Mieten angewiesen ist.

⁶ Nach interner Einschätzung der WO liegen etwa zwei Drittel der Bewerber innerhalb der Einkommensgrenzen für einen Wohnberechtigungsschein. Etwa 50% der Bewerber sind einem Personenkreis zuzuordnen, der auf dem freien Wohnungsmarkt nur eine geringe oder keine Chance hat, eine Wohnung zu bekommen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

091/24

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Abteilung 4.2
Flächenmanagement

Bearbeitet von:
Röhrer, Hannah
Moschitz, Silke
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2573

Datum:
05.06.2024

Betreff: SIO - Bauen und Wohnen in der Stadt - zusammenfassender Bericht 2024

chen Rückgang im Jahr 2021 ist die Zahl der Bewerbungen im Jahr 2022 wieder gestiegen auf 770 Personen. Die tatsächliche Fluktuation liegt bei 70 bis 80 Wohnungen/Jahr.

6.2. Preisgünstige Wohnraumversorgung

Akteure im preisgünstigen Sektor

Die städtische Wohnungsbaugesellschaft Wohnbau Offenburg GmbH sowie die genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen GEMIBAU und OBG als wesentliche Akteure bei der Versorgung mit günstigem Wohnraum halten zusammen gut 3.900 Wohnungen zu günstigen Mietkonditionen vor.

	Wohnungsbestand	Durchschnittliche Nettokaltmiete 2023
WO	1478	5,75
GEMIBAU	1659	5,91
OBG	787	5,66

Kommunale Wohnungsbaugesellschaft WO

Mit der WO als kommunaler Wohnungsbaugesellschaft hat die Stadt die entscheidende direkte Einflussmöglichkeit zur langfristigen Sicherung von preiswertem Wohnraum. Das im Dezember 2016 verabschiedete Handlungsprogramm Wohnen beinhaltet daher auch einen Auftrag zur Stärkung der WO. Entsprechend hat die Stadt Offenburg die WO daher bei der Finanzierung der Investitionen in den geförderten Wohnungsbau in den Jahren 2018 und 2019 mit langfristigen Darlehen und Eigenkapitalzuführungen in Höhe von insgesamt 6,6 Millionen Euro unterstützt und Zukäufe mit ca. 5 Millionen Euro finanziert. Die WO konnte ihren Bestand so gegenüber 2018 um knapp 190 Wohnungen erhöhen und wird sich auch weiter beim Bau von preisgünstigem Wohnraum engagieren – so sind derzeit 57 weitere Mietwohnungen im BA II Seidenfaden in der Fertigstellung und sollten bis Ende des Jahres bezogen sein.

Geförderter Wohnungsbau in Offenburg

Der Bestand an gefördertem Wohnraum ist seit dem letzten Bericht auf einem gleichbleibenden Niveau. Zum 31.12.2023 gab es in der Stadt Offenburg 758 öffentlich geförderte Wohnungen. Davon sind 273 im Bestand der WO und 316 im Besitz der GEMIBAU. Die weiteren 169 öffentlich geförderten Wohnungen finden sich im Bestand verschiedener weiterer Eigentümer.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

091/24

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Abteilung 4.2
Flächenmanagement

Bearbeitet von:
Röhrer, Hannah
Moschitz, Silke
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2573

Datum:
05.06.2024

Betreff: SIO - Bauen und Wohnen in der Stadt - zusammenfassender Bericht 2024

Für knapp 165 dieser Wohnungen werden bis zum Jahr 2030 die öffentlichen Bindungen auslaufen. Für die Wohnungen im Bestand der WO und der GEMIBAU kann allerdings davon ausgegangen werden, dass die günstigen Mieten dort auch über das Auslaufen der Mietpreisbindung hinaus weiter Bestand haben werden.

Weiterer geförderter Wohnraum wird in den derzeit in Planung befindlichen Gebieten der Baulandentwicklung über die Anwendung des entsprechenden wohnungs-politischen Grundsatzes entstehen: So soll im Gebiet „Spitalbühnd“/Waltersweier ein Viertel des im Gebiet geplanten Wohnraums in Mehrfamilienhäusern als öffentlich geförderter preisgünstiger Mietwohnungsbau errichtet werden. Dies entspricht rund 8 % der insgesamt vorgesehenen Geschossfläche für Wohnzwecke. Für das BSC-Gelände/Albersbösch wird im städtebaulichen Vertrag mit dem Investor ein Mindestanteil von preisgünstigem öffentlich gefördertem Mietwohnraum von 20 % der Geschossfläche vereinbart; weiterer geförderter Wohnraum könnte auf den städtischen Grundstücken im Plangebiet entstehen. Auch für das Baugebiet „In den Matten II“ in Bohlsbach ist eine Quote von 20% geförderter Mietwohnungsbau vorgesehen. Im Projekt „Offenburger Straße“ in Elgersweier wird insgesamt 30 % geförderter/preisreduzierter Mietwohnungsbau entstehen. Davon werden 10 % im geförderten Preissegment entstehen und 20 % im preisgedämpften. Die Bindung soll über 30 Jahre erfolgen.

KOWO – Kommunales Wohnraumförderprogramm

Im Jahr 2018 wurde das Kommunale Wohnraumförderprogramm der Stadt Offenburg beschlossen. Kernpunkt des Programms ist die Förderung von Neubau von geförderten Wohnungen. Die L-Bank verlangt hierzu einen Barmiteileinsatz von 20% der gesamten Kosten. Die Stadt Offenburg fördert diesen Barmiteileinsatz mit einem 50 prozentigen Anteil.

Mit dem bislang bereitgestellten Betrag in Höhe von 500.000 € wird aktuell der Bau von zwölf geförderten Wohnungen über das KOWO gefördert. Es verbleiben Restmittel i.H.v. 50 TEUR. Im Rahmen des Doppelhaushaltes 2022/23 wurden weitere 500 TEUR zur Verfügung gestellt werden (Drucksache-Nr. 44/22). Aus der zweiten Förderperiode stehen nach aktuellem Stand noch Restmittel von 155.000 € zur Verfügung.

Weiterentwicklung der wohnungspolitischen Grundsätze

In 2022 hat der Gemeinderat die Weiterentwicklung der baulandpolitischen Grundsätze beschlossen.

In einem ersten Schritt wurden die Grundsätze zur aktiven Liegenschaftspolitik fortgeschrieben (Drucksache 143/22): Voraussetzung für eine Baulandentwicklung ist seitdem, dass die Stadt einen Anteil von mindestens 25% der Fläche jedes Grundstücks in einem zu entwickelnden Gebiet erwerben kann. Dadurch wird die Handlungsfähigkeit der Stadt, ihre wohnungspolitischen Zielsetzungen zu erreichen, deutlich gestärkt,

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

091/24

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Abteilung 4.2
Flächenmanagement

Bearbeitet von:
Röhrer, Hannah
Moschitz, Silke
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2573

Datum:
05.06.2024

Betreff: SIO - Bauen und Wohnen in der Stadt - zusammenfassender Bericht 2024

indem die Bebauung eines bestimmten Flächenanteils eines Baugebiets direkt durch die Stadt als Eigentümerin gesteuert werden kann.

Zudem wurden die Wohnungspolitischen Grundsätze fortgeschrieben (Drucksache 174/22). Künftig gibt es bei Baulandentwicklungen Vorgaben für Mindestanteile von öffentlich gefördertem Mietwohnungsbau (10% der neu entstehenden Geschossfläche mit einem Mietpreis mindestens 33% unterhalb der OVM) und von preisgedämpftem Mietwohnungsbau (20% der neu entstehenden Geschossfläche mit einem Mietpreis von mindestens 15% unterhalb der OVM).

6.3. Unterstützung für Haushalte mit Marktzugangsproblemen

Kommunales Wohnraumangebot für besondere Nachfragegruppen

Als Wohnungsgesellschaft mit einem sozialen Auftrag bietet die WO auch Menschen, die es auf dem Mietwohnungsmarkt besonders schwer haben, Wohnraum an. Dazu gehört in Zusammenarbeit mit der Stadt die Unterbringung von Menschen, die unfreiwillig obdachlos wurden. Darüber hinaus wird für Klienten von Einrichtungen wie der Jugendberufshilfe, dem St. Ursula-Heim, dem Verein Frauen helfen Frauen e.V., dem Verein für soziale Rechtspflege e.V. oder dem „Haus des Lebens“ Wohnraum bereitgestellt. Insgesamt handelt es sich hierbei um 75 Wohnungen sowie ein Wohnheim. Die WO versucht zudem, im Rahmen der Fluktuation freiwerdende Wohnungen der Stadt gezielt für die kommunale Anschlussunterbringung von Geflüchteten zur Verfügung zu stellen.

Kooperationsprojekte des Bündnis für Wohnen

Zielsetzung des von der Stadt Offenburg und sozialen Organisationen der freien Wohlfahrtspflege gegründeten „Bündnis für Wohnen“ ist die Hilfestellung für Menschen mit Zugangshindernissen auf dem freien Wohnungsmarkt. In diesem Rahmen wurde das Projekt Raumteiler zur Aktivierung von leerstehendem privaten Wohnraum aufgebaut. Seit 2017 konnten 100 Personen in günstigen Wohnraum vermittelt werden. Aufgrund des angespannten Wohnungsmarktes gestaltet sich die Akquirierung von privatem Wohnraum immer schwieriger, dennoch kam es im Jahr 2023 zu zwei neuen Mietverhältnissen. Derzeit liegt der Fokus auf der Überprüfung und konzeptionellen Weiterentwicklung des Angebots.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

091/24

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Abteilung 4.2
Flächenmanagement

Bearbeitet von:
Röhrer, Hannah
Moschitz, Silke
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2573

Datum:
05.06.2024

Betreff: SIO - Bauen und Wohnen in der Stadt - zusammenfassender Bericht 2024

7. Ausblick

Im Jahr 2015 hat die Stadt Offenburg eine Wohnungsmarktstudie inklusive einer Wohnraumbedarfsprognose erstellt, aus der ein Handlungsprogramm für die zukünftige Ausrichtung der Wohnungspolitik abgeleitet wurde. In den nächsten Jahren stehen nun die Fortschreibung des Flächennutzungsplans sowie die Priorisierung weiterer Flächen für eine Wohnbaulandentwicklung an. In Vorbereitung dieser Planungen wird derzeit die bestehende Wohnraumbedarfsprognose sowohl quantitativ als auch qualitativ überprüft und fortgeschrieben. Die Ergebnisse dieser Untersuchung und ein Vorschlag zum weiteren Vorgehen werden dem Gemeinderat voraussichtlich im November 2024 vorgestellt.

Der nächste Bericht Bauen und Wohnen soll Ende 2026 vorgelegt werden.