

Fortschreibung Innenstadtprogramm GO OG

Haupt- und Bauausschuss, 22.09.2025

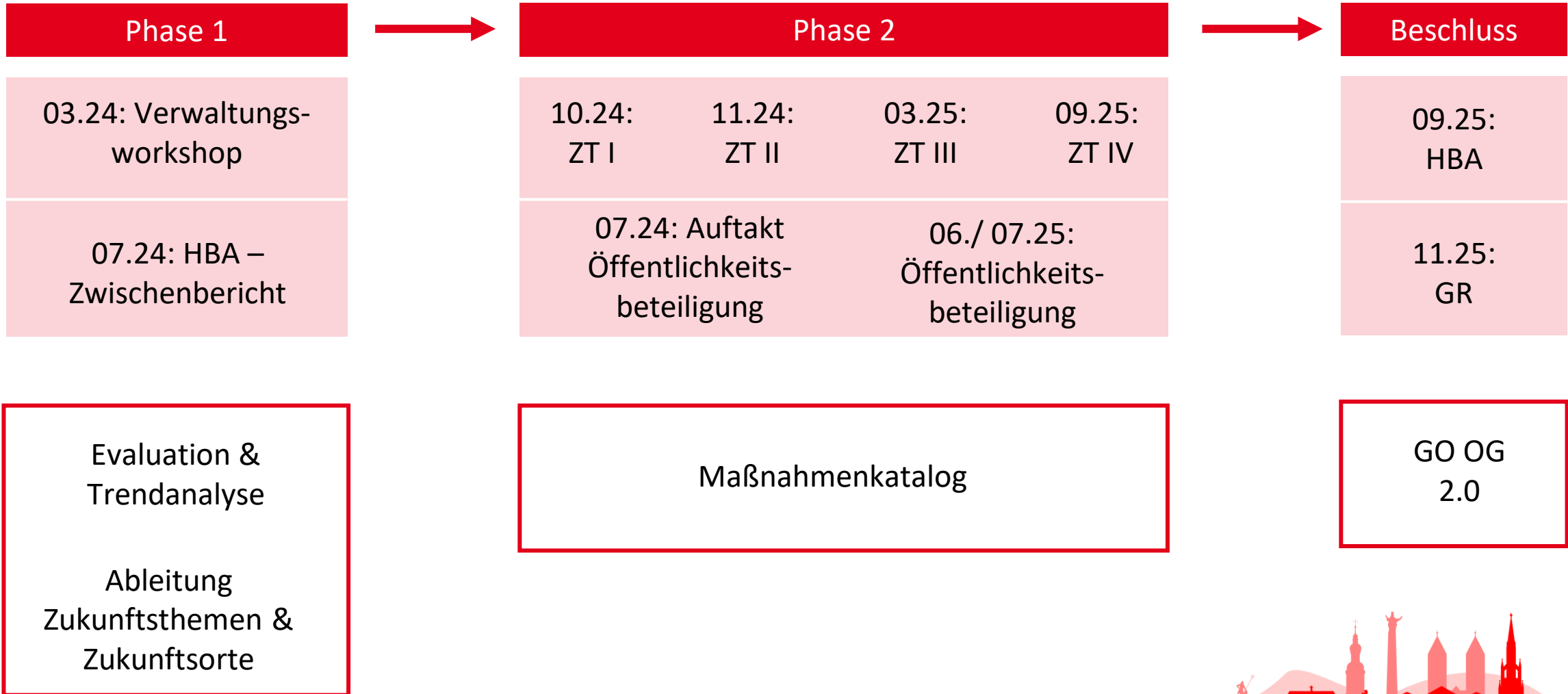




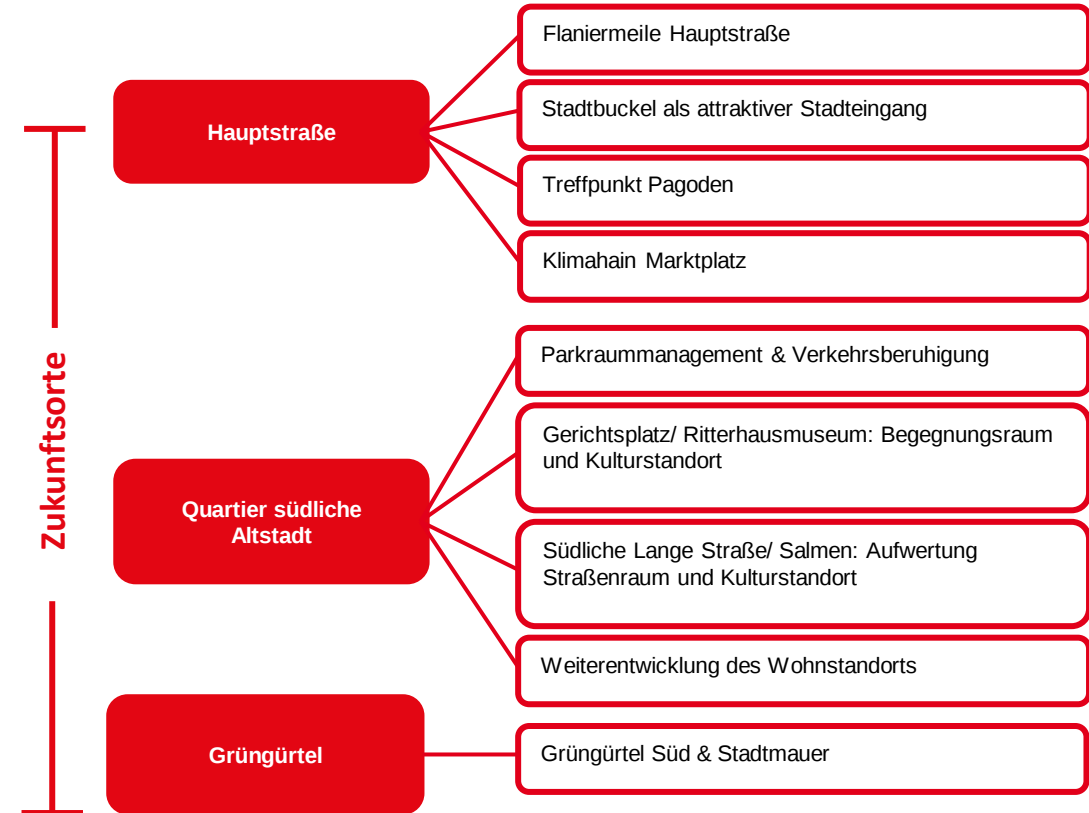
GO OG 2.0
**OFFENBURGS NEUES
INNENSTADTPROGRAMM**
Schwerpunkte für die nächsten Jahre



Prozessüberblick



6 Zukunftsorte und Zukunftsthemen 17 Maßnahmen



Zukunftsthema Vielfältige Nutzungen

Den Nutzungswandel aktiv begleiten und gestalten



Die von wirtschaftlichen Entwicklungen vorangetriebene Transformation der Innenstadt braucht eine aktive Stadt, die begleitet, steuert und präventiv agiert.

- Missstände vermeiden
- Wirtschaftliche Resilienz stärken
- Städtebauliche Qualität sichern



Zukunftsthema Vielfältige Nutzungen: Aktives Gewerbeflächenmanagement

*Stadtbildprägende Gewerbeflächen im Strukturwandel:
proaktive Begleitung, Netzwerkarbeit und Engagement für
zukunftsfitte Entwicklung von Ladenflächen*

- Monitoring der Gewerbeflächen
- Anlauf- und Beratungsstelle für Eigentümer*innen und Mietinteressierte
- Begleitung von Ansiedlungsprozessen
- Zwischennutzungen und temporäre Konzepte



Zukunftsthema Vielfältige Nutzungen:

Zukunftskonzept Lindenplatz 3

*Zentraler, städtebaulich prägender Pfeiler des Einzelhandelsdreiecks:
Engagement für eine langfristige, städtebaulich
verträgliche, frequenzbringende Nutzung im Austausch
mit Unternehmen und Eigentümer*

- Verbleib von Galeria am Standort Offenburg und Erhalt der Tiefgarage
- Unterstützung bei der Realisierung einer gemischten Nutzung des Gebäudes
- Sicherung der langfristigen Steuerungsmöglichkeiten der Stadt über Vorkaufsrechtsatzung



Zukunftsthema Vielfältige Nutzungen

Gemeinsam das Stadtbild bewahren

*Bewahrung des attraktiven Flairs und Stadtbilds:
Gemeinsame Verantwortung von Stadt,
Eigentümer*innen, Einzelhandel und Gastronomie*

- Dialogprozess zur zeitgemäßen Weiterentwicklung der Regelungen zu Sondernutzungen im öffentlichen Raum
- Konsequente Kontrolle und Vollzug
- Sicherstellung eines barrierefreien Fußverkehrs
- Attraktive Gestaltung des öffentlichen Raums mit mobilen Grünelementen



Zukunftsthema Robuste öffentliche Räume

Multifunktionale, klimaangepasste Aufenthaltsorte entwickeln



Angesichts begrenzter Flächen, zunehmender Nutzungsansprüche und der Auswirkungen des Klimawandels muss der öffentliche Raum klimaresilient, flexibel und multifunktional gestaltet werden.

- Aufenthaltsqualität langfristig sichern
- Klimaangepasste Aufenthaltsangebote
- Gute Erreichbarkeit für unterschiedliche Zielgruppen



Zukunftsthema Robuste öffentliche Räume

Maßnahmen

- Grüne Innenstadt
- Freiräume für Kinder & Jugendliche
- Unterwegs in der Innenstadt



Zukunftsthema Gemeinschaftliche Stadtentwicklung

Kooperation und Innovation für die Innenstadt



Die Komplexität von Akteuren, Bedürfnissen und Betroffenheiten in der Innenstadt erfordert übergreifendes Denken und Handeln und neue Formen der Zusammenarbeit.

- Kooperation mit bewährten und neuen Partnern der Innenstadtentwicklung
- Innovative Ansätze ausprobieren



Gemeinschaftliche Stadtentwicklung

Maßnahmen

- Gemeinsam das Innenstadterlebnis stärken
- Kümmerer-Team Innenstadt



Zukunftsort Hauptstraße (1/2)

Flaniermeile

Zentrale Achse der Innenstadt mit hoher Frequenz und vielfältigen Nutzungs- und Flächenansprüchen, zukünftige Verbindung zwischen Bahnhof und LGS: Verbesserung von Erscheinungsbild und Aufenthaltsqualität

- Erarbeitung und sukzessive Umsetzung eines Gestaltungskonzepts „Flaniermeile“ im Zuge des Fernwärmeausbaus:
- Baumpflanzungen
- Erneuerung der Möblierung
- Verbesserung der Sichtbarkeit der Seitengassen



Zukunftsort Hauptstraße (2/2)

Platzbereiche

Treffpunkt Pagoden:

Aufwertung des Erscheinungsbilds und der Aufenthaltsqualität
→ Vertiefung durch Fr. Schneider im Anschluss

Stadt buckel als attraktiver Stadteingang:

Baumpflanzungen, Erneuerung Beleuchtung und Möblierung
→ Gemeinderatsbeschluss 165/24

Klimahain Marktplatz:

Baumpflanzungen, Möblierung, Wasserspiel
→ Gemeinderatsbeschluss 044/25



Zukunftsort Quartier südliche Altstadt (I/IV)

*Kultur- und Wohnstandort mit Potential versus Sanierungsbedarf und Verkehrsbelastung: nachhaltige verkehrliche Lösungen, Stärkung der Aufenthaltsqualitäten, Aktivierung von Eigentümer*innen*

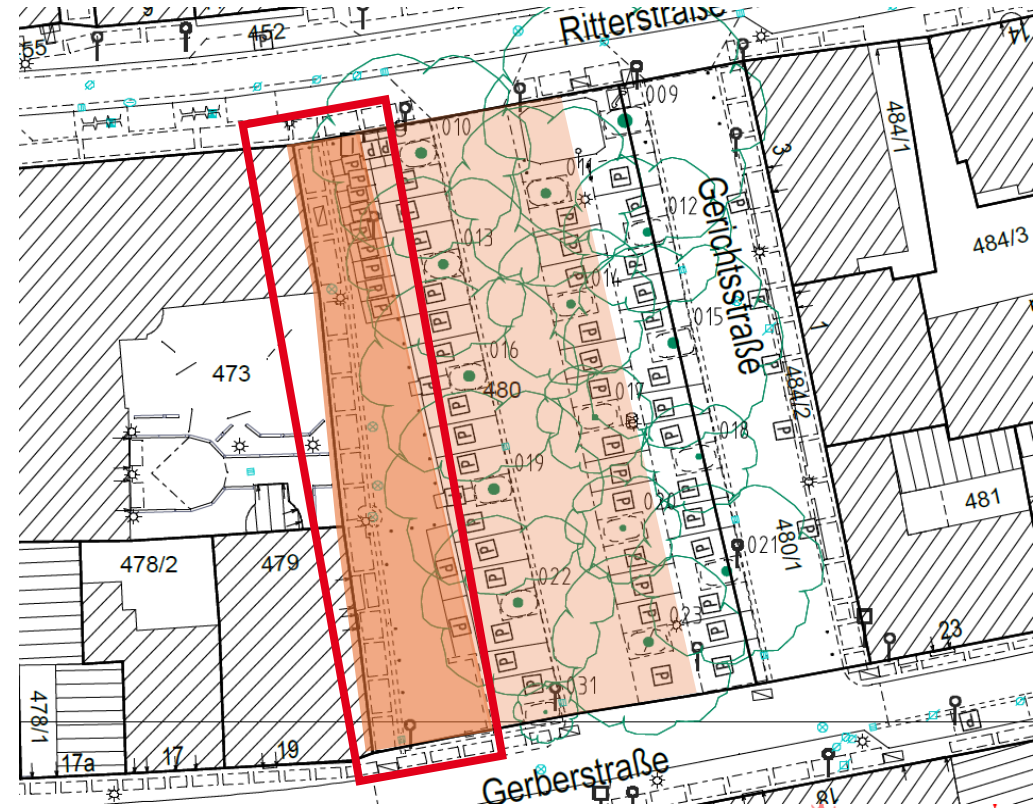
- Verkehrsberuhigung und bewohnerorientiertes Parkraummanagement
- Begegnungsräume schaffen und Kulturstandorte stärken
- Revitalisierung des Wohnstandorts
- Temporäre Interventionen und kreative Ansätze, um Dialog und Entwicklung von gemeinsam getragenen Zielen und Maßnahmen zu befördern



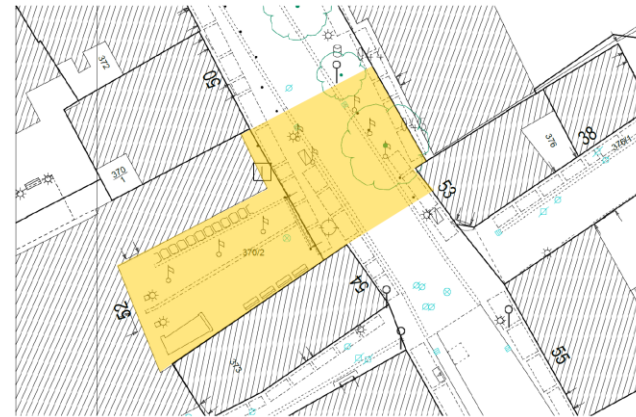
Zukunftsort Quartier südliche Altstadt (II/IV): Ritterhausmuseum/Gerichtsplatz: Begegnungsraum & Kulturstandort



Zukunftsort Quartier südliche Altstadt (III/IV): Ritterhausmuseum/Gerichtsplatz: Neuer Museumsvorplatz



Zukunftsort Quartier südliche Altstadt (IV/IV): Lange Straße/Salmen: Aufwertung Straßenraum und Kulturstandort



Zukunftsort Grüngürtel

*Gesamtkonzept für grünen Ring entlang der Stadtmauer:
Umsetzung der Abschnitte südliche Gleispromenade und
Grünflächen entlang Grabenallee*

- Vorläufig: temporäre Angebote
- Mittelfristig: Weiterentwicklung der Vorplanungen
- Umsetzung in Synergie mit der Sanierung der Stadtmauer



Priorisierung und Finanzierung (1/2)



	Hoch (läuft /2026-27)	Mittel (2028-2031)	Niedrig (2032 - 2035)
Vielfältige Nutzungen			
Aktives Gewerbeflächenmanagement			
Zukunftskonzept Lindenplatz 3	●		
Gemeinsam das Stadtbild bewahren	●		
Robuste öffentliche Räume			
Grüne Innenstadt	●	●	
Freiräume Kinder/Jugendliche			
Unterwegs in der Innenstadt		●	●
Gemeinschaftliche Stadtentwicklung			
Gemeinsam das Innenstadterlebnis stärken			
Kümmerer-Team Innenstadt			
Hauptstraße			
Flaniermeile Hauptstraße	●	●	
Stadt buckel als attraktiver Stadteingang	●	●	
Treffpunkt Pagoden	●		
Klimahain Marktplatz	●		
Quartier südliche Altstadt			
Parkraummanagement und Verkehrsberuhigung		●	●
Gerichtsplatz/ Ritterhausmuseum: Begegnungsraum und Kulturstandort	●		
Südliche Lange Straße / Salmen: Aufwertung Straßenraum und Kulturstandort	●		
Revitalisierung des Wohnstandorts		●	●
Grüngürtel			
Grüngürtel Süd & Stadtmauer			●

Priorisierung und Finanzierung (2/2)

- **Mittelbedarf GO OG 2.0**

Zeitraum 2026 – 2030	1,4 Mio Euro
----------------------	--------------

- **Finanzierung**

Restmittel	ca. 0,8 Mio Euro
zusätzliche Mittel	ca. 0,6 Mio Euro (120.000 Euro / Jahr)

- Weitere Haushaltstitel für Baumpflanzungen sowie investive Maßnahmen
Klimahain, Stadtbuckel, Pagoden – überwiegend bereits finanziert,
Ausnutzung von Fördermitteln



Beschlussantrag



Der Haupt- und Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat, folgende Beschlüsse zu fassen:

- Das Innenstadtprogramm GO OG 2.0 wird als Grundlage für die Weiterentwicklung der Offenburger Innenstadt im Zeitraum bis 2035 beschlossen.
- Die Verwaltung wird damit beauftragt, die Umsetzung der Maßnahmen der Prioritätsstufe hoch vorzubereiten und entsprechende Mittel für den Doppelhaushalt 2026/27 anzumelden.





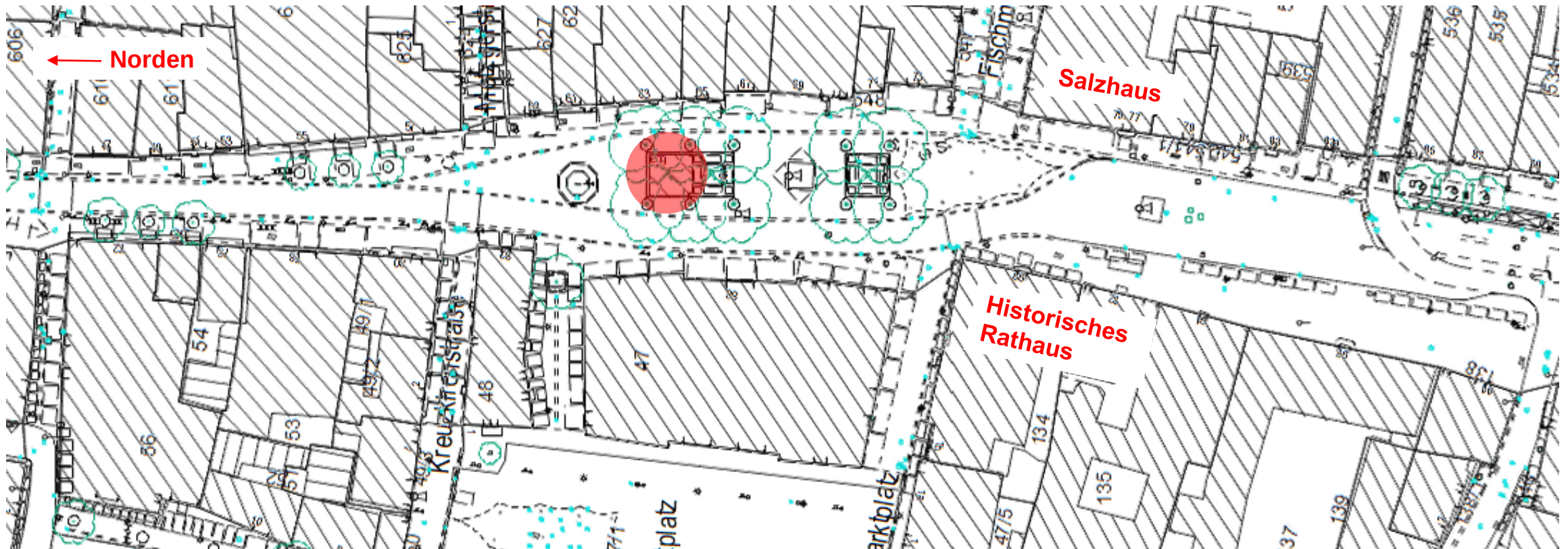
Zukunftsort Hauptstraße Treffpunkt Pagoden

Haupt- und Bauausschuss 22.09.2025

I. Ausgangssituation

I. Ausgangssituation

Standort



I. Ausgangssituation

Problemstellung

Ungeordnete und unattraktive Situation durch

- (mehrere) Imbisswagen
- Mülltonnen
- Sondernutzung Gastronomie
- Taubenabwehr
- Zustand des Abgangs zu den öffentlichen WCs



I. Ausgangssituation

Problemstellung

Ungeordnete und unattraktive Situation durch

- (mehrere) Imbisswagen
- Mülltonnen
- Sondernutzung Gastronomie
- Taubenabwehr
- Zustand des Abgangs zu den öffentlichen WCs

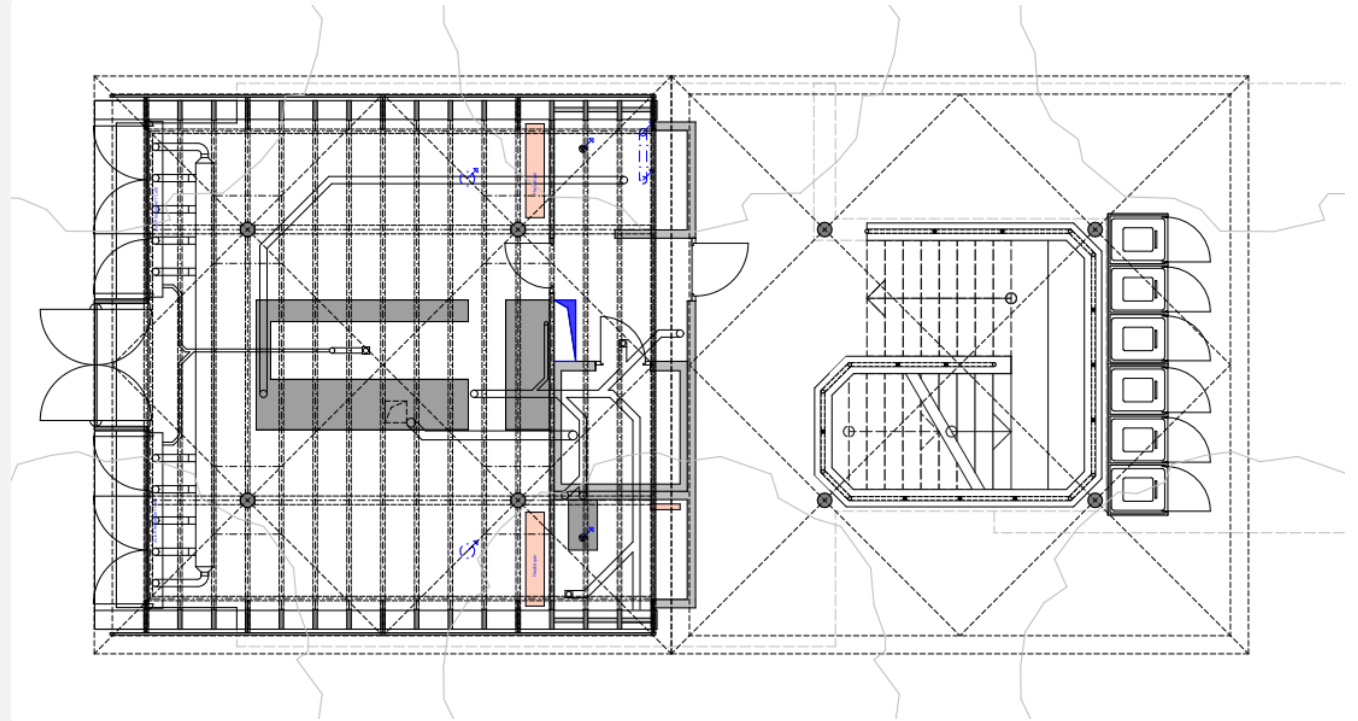


II. Betrachtung von 3 Varianten

II. Betrachtung von 3 Varianten

Var. 1: Generalsanierung Café

- Umfassende Sanierung des Cafés (Entkernung, Reparaturen an Boden und Dach wegen Wasserschäden, neuer Bodenaufbau, neue Einbauten, Reparatur / Erneuerung der haustechnischen Installationen)
- Rückbau der Anschlüsse für Marktbeschicker, Errichtung Medienhydrant
- Errichtung von Müllboxen und ggf. Bänken
- Umzug der Imbisswagen an neuen Standort



II. Betrachtung von 3 Varianten

Kritikpunkte Variante 1

- Bei der weiteren Betrachtung ergaben sich folgende Problemstellungen:

- **Kostenrahmen** für Sanierung > **500 TEUR**
- **Umgang mit Imbisswagen** nicht geklärt
- Weiterhin **fehlender Standort für Mülltonnen**
- Toiletten im UG sind problematisch



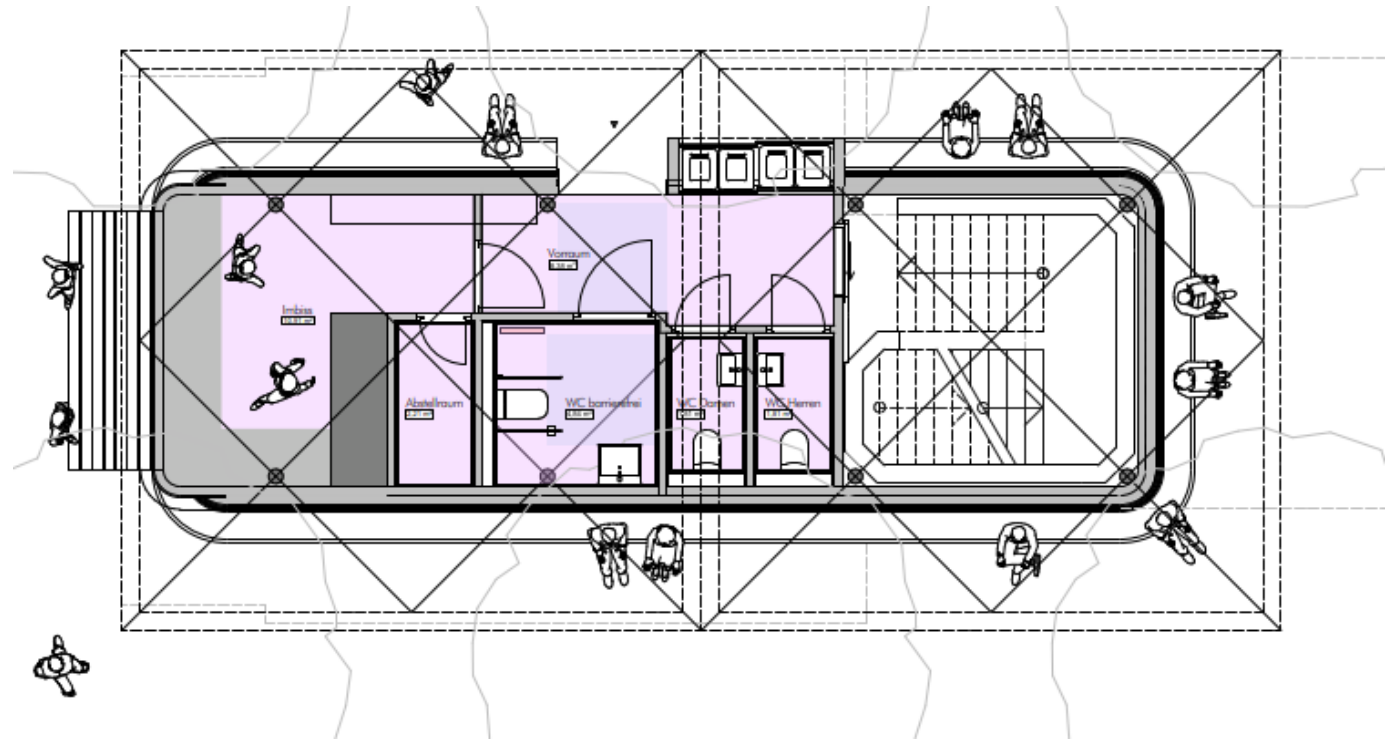
- Weiterentwickelte Aufgabenstellung erfordert die Betrachtung von weiterer Variante(n):

- Abbruch Café, neuer Imbiss und/oder neue WCs oberirdisch, Abgang ins UG nicht öffentlich, Umzug Imbisswagen

II. Betrachtung von 3 Varianten

Var. 2a: Neubau Imbiss und WCs oberirdisch

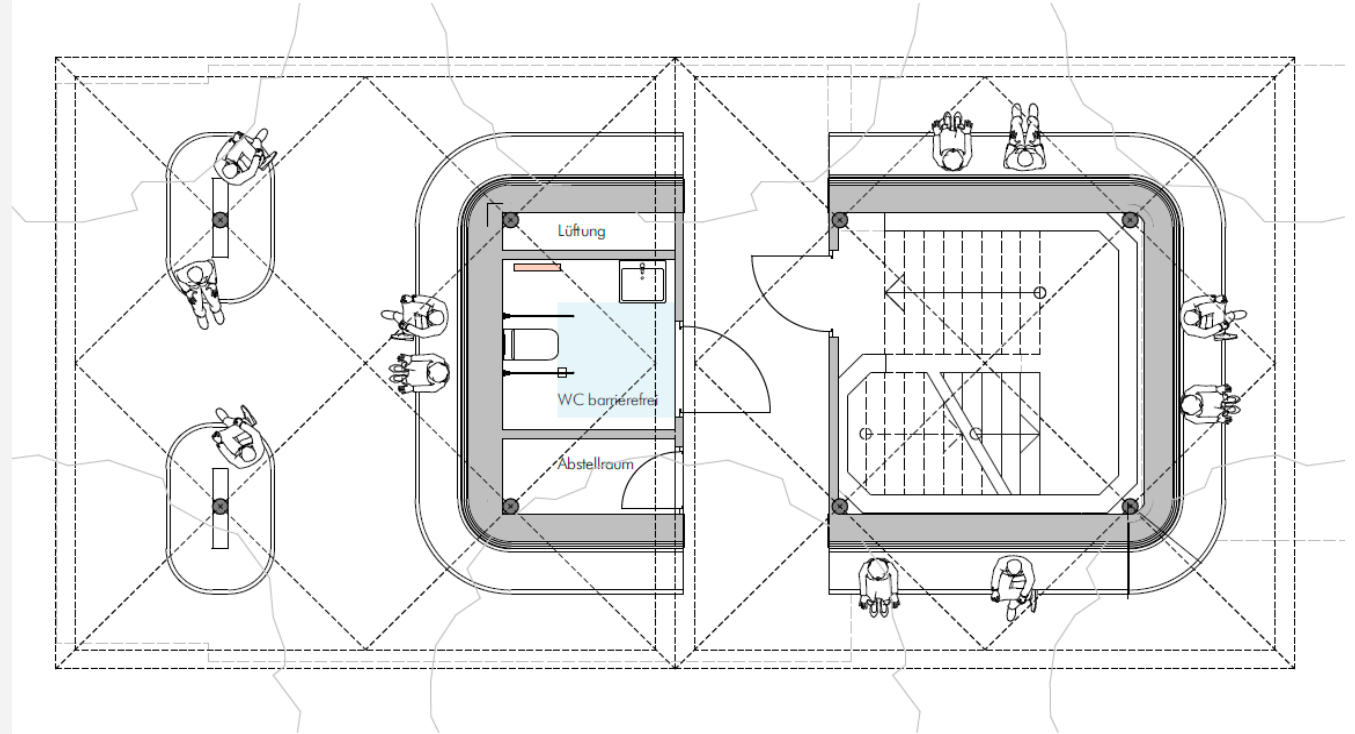
- Abbruch Café und Neubau eines festen Imbissbereichs mit Nebenräumen, Einhausung Treppenabgang
- Abgang UG nicht öffentlich, Schließung WCs
- Rückbau der Anschlüsse für Marktbeschicker, Errichtung Medienhydrant
- frei werdende Fläche (vor Imbiss) wird mit Bänken, Vegetation etc. zu neuem urbanen Raum für alle gestaltet
- Neubau barrierefreies WC und 2 Unisex-WCs oberirdisch
- Lösungsvorschlag Mülltonnen in Fassade integriert



II. Betrachtung von 3 Varianten

Var. 2b: Neubau WCs oberirdisch

- Abbruch des Cafés
- Neubau barrierefreies WC oberirdisch und Einhausung Treppenabgang
- Abgang UG nicht öffentlich (Zugang Technik und Stadtführung), Schließung der WCs
- Rückbau der Anschlüsse für Marktbeschicker, Errichtung Medienhydrant
- frei werdende Fläche wird mit Bänken, Vegetation etc. zu neuem urbanen Raum für alle gestaltet
- Umzug der Imbisswagen an neuen Standort



II. Betrachtung von 3 Varianten

Kritikpunkte Varianten 2

- Sofern die bestehende Imbiss-Situation an die Nordwand H&M verlagert wird, ergibt sich kein begründbarer Bedarf für einen festen Imbiss!
- **Grundlage für oberirdisches Bauwerk entfällt**
- Eine durch Abt. Stadtmarketing durchgeführte Zählung ergibt deutlichen **Mehrbedarf an öffentlichen WCs!**
- Herstellung (oberirdisch) ist unverhältnismäßig und setzt falschen Fokus
- Zusätzliches barrierefreies WC ist nicht zwingend erforderlich
- Erhaltung der unterirdischen WC-Anlage



- Fokus auf Variante 3 „Abbruch Café und Herstellen Außenbereich“
- Abbruch Café ohne Ersatzneubau, Neugestaltung des Außenbereichs als urbaner Raum für alle, Erhalt der WCs im UG, Umzug Imbisswagen

II. Betrachtung von 3 Varianten

Var. 3: Abbruch Café und Neugestaltung Außenbereich



II. Betrachtung von 3 Varianten

Var. 3: Abbruch Café und Neugestaltung Außenbereich

- Abbruch des bestehenden Café- / Bistrotgebäudes
- Abdichtung Decke über UG und Wiederherstellen der Pflasterflächen
- Neugestaltung durch Stadtmobiliar und Beleuchtung
- Rückbau der Anschlüsse für Marktbeschicker, Errichtung Medienhydrant, Renovierung des Treppenabgangs
- Umzug der Imbisswagen an neuen Standort

KG	Bezeichnung	Kosten brutto
300	Baukonstruktion	rd. 70.000 EUR
	<i>inkl. Abbrucharbeiten</i>	
	<i>inkl. Abdichtung WC-Decke</i>	
500	Außenanlagen	rd. 65.000 EUR
	<i>inkl. Pflasterarbeiten</i>	
	<i>inkl. Medienhydrant</i>	
	<i>exkl. Mobiliar (Finanzierung über GO OG)</i>	
700	Baunebenkosten	rd. 35.000 EUR
Gesamt brutto		rd. 170.000 EUR

II. Betrachtung von 3 Varianten

Var. 3: Abbruch Café und Neugestaltung Außenbereich



III. Weiteres Vorgehen / Zeitplan

III. Weiteres Vorgehen / Zeitplan

Möglicher Prozess

- I. 02.07.2025 LG Innenstadt Finale Entscheidung zur Planung
- II. Sommer 2025 Mittelanmeldung DHH 26/27
- III. 22.09.2025 Haupt- und Bauausschuss Vorstellung des Planungskonzepts
- IV. Q1 2027 Maßnahmenbeginn (frühestens) Aktueller Pachtvertrag endet zum 31.12.2026
- V. Q2 2027 Fertigstellung

Beschlussantrag



Der Haupt- und Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat, folgende Beschlüsse zu fassen:

- Das Innenstadtprogramm GO OG 2.0 wird als Grundlage für die Weiterentwicklung der Offenburger Innenstadt im Zeitraum bis 2035 beschlossen.
- Die Verwaltung wird damit beauftragt, die Umsetzung der Maßnahmen der Prioritätsstufe hoch vorzubereiten und entsprechende Mittel für den Doppelhaushalt 2026/27 anzumelden.



Vielen Dank.



Die Offenburger Innenstadt
zusammen entwickeln

