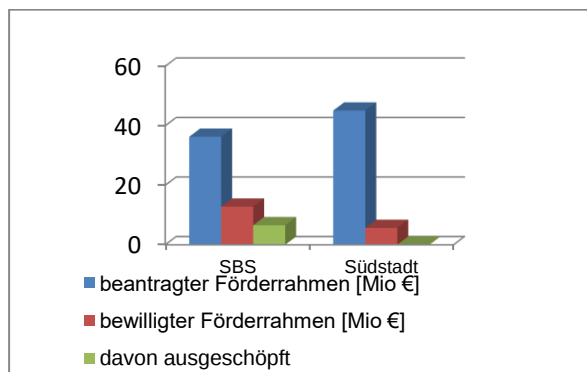


Städtebauliche Sanierungsgebiete

Die Stadt Offenburg verfolgt eine innovative städtebauliche Entwicklung und eine hochwertige Gestaltung des Stadt- und Ortsbilds. Sie bewahrt das baukulturelle Erbe. Das Projektmanagement in den Sanierungsprogrammen umfasst die Projektsteuerung sowie die finanzielle und förderrechtliche Abwicklung aller öffentlichen und privaten Maßnahmen in diesen Programmen.



Fördermittel in den Sanierungsgebieten

Sanierungsgebiet „Bahnhof – Schlachthof“

In den Bereichen Bahnhof und Schlachthof liegen weiterhin städtebauliche Missstände vor. Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurde für das Gebiet ein integriertes, städtebauliches Entwicklungskonzept erstellt. Im April 2019 erfolgte durch Beschluss des Gemeinderats die förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet. Gleichzeitig wurde die städtebauliche Erneuerungsmaßnahme im April 2019 in das Programm „Soziale Stadt“ aufgenommen. Das bisherige Programm „Soziale Stadt“ wurde 2020 im Bund-Länder-Programm Sozialer Zusammenhalt (SZP) fortgeführt. Im Programmjahr 2025 erhielten wir einen weiteren Zuschuss in Höhe von 1.800.000 €.

Die Entwicklung des Bahnhofsquartiers sowie die Umgestaltung des Schlachthofs zu einem Kultur- und Kreativwirtschaftlichen Zentrum werden in den nächsten Jahren in Offenburg besonders im Vordergrund stehen. Im Februar 2022 wurde das Nutzungskonzept für den Schlachthof vorgestellt. Der Campus, Canvas+, soll zu einem Gewerbegebiet der besonderen Art werden. Außerdem wurde für das Schlachthofareal ein Konzept zur Verkehrsplanung erarbeitet, welches im April 2022 an Zink Ingenieure, Offenburg, vergeben wurde. Der Siegerentwurf zur Umgestaltung des Bahnhofsfareals wurde im Juli 2022 gekürt. Hierbei erhielt die Arbeitsgemeinschaft Faktorgrün Landschaftsarchitekten den Zuschlag. Im Jahr 2025 konnte auch die erste große Abbruchmaßnahme im Bereich der Rheinstraße abgeschlossen werden. Ein enger Austausch mit

den Bürgerinnen und Bürgern findet fortlaufend in Form von diversen Bürgerabenden statt. Auch der „Tag der Städtebauförderung“ trägt jedes Jahr im Mai zum Informationsaustausch bei.

Weiterhin ist unser Quartiersmanager im Einsatz. Als Bindeglied und Schnittstelle zwischen Bevölkerung und Stadt ist er unverzichtbar und in seiner Info-Tanke erste Anlaufstelle für alle Anliegen, die das Sanierungsgebiet betreffen. Jedes Jahr kommen durch seinen Einsatz tolle Mikroprojekte zustande, die in der Bevölkerung regen Anklang finden. Die Stadt fördert diese Projekte aus Eigenmitteln. Auch in diesem Jahr wurden wieder einige Stadtteilsparzierungsgänge angeboten, an denen eine Vielzahl an Bürgerinnen und Bürger teilnahmen.

Sanierungsgebiet „Südstadt“

Der Gemeinderat hat am 23.05.2022 den Beschluss über den „Beginn der vorbereitenden Untersuchungen“ für das Gebiet „Südstadt“ (Stadtteil Stegermatt sowie Eiserne Hand) gefasst. Im Oktober 2022 wurde seitens der Verwaltung ein Antrag auf Aufnahme der „Südstadt“ in ein Städtebauförderprogramm Sozialer Zusammenhalt (SZP) gestellt. Diesem Antrag wurde seitens des Landes Baden-Württemberg entsprochen. Die Vorbereitenden Untersuchungen wurden Ende 2023 abgeschlossen. Das Sanierungsgebiet „Südstadt“ wurde Anfang 2024 förmlich festgelegt und als Satzung gemäß § 142 BauGB beschlossen bzw. rechtskräftig. 2023/24 wurden 2,3 Mio. Finanzhilfe bewilligt und 2025 erhielt das Sanierungsgebiet „Südstadt“ (SZP) weitere 500.000 Euro.

Im Juli 2024 wurden die Modernisierungsrichtlinien durch den Gemeinderat beschlossen. Anfang 2025 hat diesbezüglich eine Bürgerinformation für die Wohnungs- und Gebäudeeigentümer*innen stattgefunden. Es gingen bereits viele Anträge ein, kleinere Maßnahmen konnten bereits gefördert werden. Die Planungen für die Baumaßnahme „Zähringerstraße und Kopernikusplatz“ hat 2025 bereits begonnen. Ende 2025 wurde vom Landratsamt Ortenaukreis mitgeteilt, dass das Grundstück der alten Druckerei von Burda erworben wird und der Abbruch 2026 durchgeführt werden soll.

Ende 2023 wurden Fördermittel zur nichtinvestiven Städtebauförderung (NIS Verfügungsfonds) beantragt und auch in Höhe von 100.000 Euro (Zuwendungsbetrag) bewilligt. Der Förderzeitraum ist bis 30.04.2028 begrenzt. Koordiniert werden die NIS-Projekte durch den ab dem 01.06.2024 eingestellten Quartiersmanager Simon Krummradt. Bevor ein NIS-Projekt jedoch umgesetzt werden kann, muss das

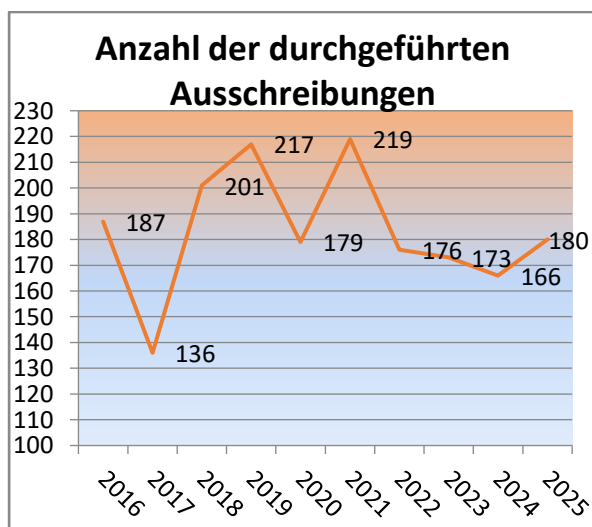
Begleitgremium (moderiert durch den Quartiersmanager) aus sechs Bürger*innen sowie Vertreter*innen der Südstadt genehmigt werden. 2024 wurden zwei und 2025 neun Projekte gefördert. Weitere Projekte sind in der Planung. Der Quartiersmanager ist im Sanierungsgebiet „Südstadt“ sehr aktiv.

Er hatte seit Juni 2024 im Sanierungsgebiet „Südstadt“ 17 und 2025 38 Einsätze, indem er mit den Bürger*innen ins Gespräch kam und für die Anliegen und Bedenken in engem Austausch ist.

Zentrale Vergabestelle (ZVS)

Die ZVS versteht sich als zentraler Dienstleister für alle städtischen Dienststellen sowie für die Eigenbetriebe und die Eigengesellschaften. Es obliegt ihr die Betreuung bzw. Mitwirkung und Beratung bei sämtlichen Vergabeverfahren. In den vergangenen 10 Jahren wurden über 1.800 Vergabeverfahren erfolgreich über das Ausschreibungsportal des Staatsanzeigers „Vergabe24“ durchgeführt.

Öffentliche Auftraggeber sind gesetzlich verpflichtet alle Bau-, Liefer- und Dienstleistungen durch ein transparentes Verfahren zu beschaffen. Alle Verfahrensschritte werden in der Vergabeakte schriftlich dokumentiert. So ist sichergestellt, dass die Verfahren jederzeit nachvollziehbar sind. Ebenso werden Urkalkulationen und Bürgschaften mit Überwachung der Gewährleistungsfristen durch die ZVS verwahrt. Im Berichtsjahr 2025 wurden insgesamt **180 Ausschreibungen** durchgeführt. Die Anzahl der vorgelegten Angebote ist im Vergleich zum Vorjahr um 13% gestiegen.



Insbesondere bei den europaweiten Ausschreibungen, die im Vergleich zum Vorjahr um 36% gestiegen sind, ist die Vor- und Nachbereitung komplexer und aufwändiger. Das Ministerium des Inneren, für Digitalisierung und Kommunen hat im Zuge der Neufassung der

VergabeVwV die Wertgrenzen im Unterschwellenbereich befristet bis 01.10.2027 erhöht. Die Dienstanweisung über die Durchführung von Vergaben wurde dahingehend geändert, dass Direktaufträge nun bis 25.000€ netto sowie in Sonderfällen Direktaufträge bis 100.000€ netto nach Rücksprache möglich sind (befristet bis 01.10.2027).

Liegenschaften

Das Sachgebiet der Liegenschaften nimmt die Eigentümerfunktion für städtische Grundstücke wahr und unterteilt sich in die Bereiche Grundstücksverkehr und Grundstücksverwaltung. Im Bereich des *Grundstücksverkehrs* sind die Liegenschaften verantwortlich für den Erwerb und Verkauf von be- und unbebauten Grundstücken für städtische Zwecke. Dabei besteht die wesentliche Aufgabe darin, die vertraglichen Bedingungen mit den Vertragspartnern (Privatpersonen, Unternehmen und juristische Personen des öffentlichen Rechts) und ggf. in Zusammenarbeit mit den beteiligten Fachbereichen auszuhandeln, die (Ver-)Kauf- bzw. Tauschverträge zu erstellen und abzuwickeln. Im Bereich der *Grundstücksverwaltung* werden zahlreiche Anfragen im Hinblick auf die Überlassung von städtischem Gelände u.a. für Baustelleneinrichtungen, Leitungsverlegungen und sonstigen Überlassungen geprüft und bearbeitet sowie die Gestattungsverträgen bzw. Dienstbarkeitsvereinbarungen erstellt.

Die Grundstücksverwaltung ist zudem verantwortlich für diverse Grundbucheintragungen wie bspw. Löschungsbewilligungen und Rangrücktrittserklärungen sowie die Vorprüfung von rechtsgeschäftlichen Vorkaufsrechten.

Die Liegenschaften verwalten außerdem das Kommunale Grundvermögen (KGV) und sind für den Abschluss und die Verwaltung der Erbbaurechtsverträge zuständig.

Darüber hinaus obliegt den Liegenschaften die Verwaltung und Verpachtung von landwirtschaftlichen und gewerblichen Grundstücken, hierzu zählen auch Kleingärten und Kleingartenvereinsgrundstücke. Grundstücke, welche nicht verpachtet sind, werden entsprechend bewirtschaftet und gepflegt. Für die landwirtschaftlichen Grundstücke des Zweckverbandes Gewerbepark Raum Offenburg und der Offenburger Wasserversorgung übernimmt die Liegenschaften ebenfalls die Verpachtung. Folgende Projekte sind **2025** besonders hervorzuheben:

Grundstücksverkehr

Für die rechtssichere Zuteilung des Verkaufs von vier städtischen Bauplätzen wurde erfolgreich ein Losverfahren durchgeführt. Die entsprechenden notariellen Kaufverträge werden im Jahr 2026

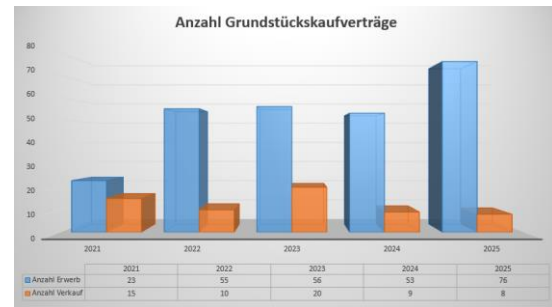
abgewickelt. Für das Sanierungsgebiet Südstadt wurden im Rahmen des strategischen Grunderwerbs das dingliche Vorkaufsrecht für die Objekte in der Platanenallee 11 und 13 ausgeübt. Für die weitere geordnete städtebauliche Entwicklung im Sanierungsgebiet Bahnhof/Schlachthof wurde das Grundstück Im unteren Angel 13-15, erworben sowie die Gebäude in der Hauptstraße 11, 13 und Unionrampe 6. Des Weiteren wurden diverse Grunderwerbe für das Projekt „Sportpark Süd“ und die Baugebietsentwicklungen „In den Matten II“, „Schleichgässchen II“ und „Spitalbühnd“ getätigt.

Für den geplanten Lärmschutzwall Elgersweier wurden intensive Grundstücksverhandlungen über Teilflächen mit den Eigentümern geführt. Ob das Projekt realisiert werden kann, hängt von der vollständigen Mitwirkungsbereitschaft aller Eigentümer ab und ist derzeit noch offen. Insgesamt sind bei den Liegenschaften vermehrt Anfragen von Eigentümern zu Grundstücksveräußerungen eingegangen, was insgesamt zur Erhöhung der Fallzahlen geführt.

Grundstücksverwaltung

Für die Landesgartenschau mussten die Kleingärten auf der Räderbachinsel zurückgebaut und die Pachtverträge gekündigt werden. Mit dem Bau und der Fertigstellung der neuen Kleingartenanlage „Im Grien“ konnte 2025 eine Ersatzfläche geschaffen werden und die ehemaligen Pächter der Gärten auf der Räderbachinsel unmittelbar in die neue Kleingartenanlage „Im Grien“ umziehen. Für das Projekt „Hütten im Außenbereich“ wurden Pachtverträge von sechs z. T. baurechtlich unzulässige Gärten gekündigt und die Flächen zurückgebaut.

Angesichts der wachsenden Nachfrage nach leistungsfähiger und effizienter Datenübertragung für mobile Internet- und die Telefoniedienste wird die Mobilfunk- und Breitbandinfrastruktur kontinuierlich ausgebaut. In diesem Zusammenhang sind aufwändige Standortsuchen erforderlich, die eine sorgfältige Prüfung und Abstimmung verschiedener Nutzungsverträge mit unterschiedlichen Mobilfunkanbietern beinhalten. Besonders herausfordernd war die Ausarbeitung eines Nutzungsvertrages mit der Deutschen Glasfaser, welcher als wichtige Grundlage für vergleichbare Fälle dienen wird.



Vermessung mittels Drohnenbefliegung

Anfang des Jahres 2025 wurde das Vermessungsequipment durch eine Drohne erweitert, um eine vermessungstechnische Begleitung anstehender Großprojekte, wie die Landesgartenschau 2032 oder den Sportpark Süd, optimal realisieren zu können.

So kann eine Befliegung mittels Drohne einerseits wichtige Grundlagendaten liefern, andererseits kann sie während der Umsetzung zur Baudokumentation dienen. Darüber hinaus können Punktwolken aus dem bereits genutzten 3D-Laserscanning an unzugänglichen Stellen durch die photogrammetrische Auswertung von Luftbildern ergänzt und vervollständigt werden.



Abbildung 1: Drohnenaufnahme Offenburgs

Bevor jedoch dieses Potenzial großflächig im Gemeindegebiet Offenburg genutzt werden konnte, musste der rechtliche Rahmen geklärt werden. Dabei wurde neben den rechtlichen Belangen auch der Datenschutz und die Privatsphäre Unbeteiligter berücksichtigt. Für Flüge im urbanen Bereich wurde durch das Regierungspräsidium Stuttgart eine sogenannte

Allgemeinerlaubnis als auch eine Betriebsgenehmigung erteilt.

Eigentümer*innen eine Perspektive zu bieten, hat die Verwaltung geprüft, ob das Baugebiet mit einer geringeren Gebietsabgrenzung realisiert werden kann. Die beiden nicht mitwirkungsbereiten Grundstücke, sowie eines der Stadt Offenburg und zwei weitere Grundstücke im Privateigentum werden dabei von den weiteren Planungen ausgeschlossen.

SIO – Baulandbereitstellung – Baugebiet In den Matten II, Bohlsbach

Im Jahr 2025 war die geplante Baugebietsentwicklung von intensiven Verhandlungen hinsichtlich der Grundstücksverfügbarkeit geprägt. Die Verwaltung konnte erfolgreich 25 %-Anteile an mehreren Grundstücken erwerben und in diesem Zusammenhang auch das dingliche Ankaufsrecht über die 75 %-Restflächen vertraglich absichern. Parallel hierzu wurde die Erstellung einer Wirtschaftlichkeitsbetrachtung in Auftrag gegeben. Die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung wird durch die Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH finanziell gefördert.

Trotz dieser Fortschritte blieb die vollständige Mitwirkungsbereitschaft aller Grundstückseigentümer*innen und damit die erforderliche vollständige Grundstücksverfügbarkeit aus. Ein Eigentümer, der rund 17 % der Einwurfsfläche hält und über zentral gelegene Grundstücke verfügt, war auch nach mehreren Verhandlungsrunden mit einem potenziellen Investor nicht bereit, sich an der geplanten Baugebietsentwicklung zu beteiligen. Infolgedessen sowie um die städtebauliche Entwicklung voranzutreiben und der großen Zahl mitwirkungsbereiter Eigentümer*innen Entwicklungsperspektiven zu bieten, strebt die Verwaltung die Einleitung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (SEM) an. Entsprechende Maßnahmen zur Einholung des Einleitungsbeschlusses der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) zur Durchführung einer SEM wurden durchgeführt.

SIO – Baulandbereitstellung – Baugebiet Spitalbühnd, Waltersweier

Die Verwaltung hat auch im Jahr 2025 weitere Flächen innerhalb des Plangebietes erwerben können. Mittlerweile besteht somit eine hohe Grundstücksverfügbarkeit. Die vollständige Mitwirkungsbereitschaft aller Beteiligten konnte jedoch nicht erreicht werden. Zwischen der Verwaltung und den verbleibenden beiden nicht mitwirkungsbereiten Eigentümer*innen fanden mehrere Gespräche auf verschiedenen Ebenen statt. Auch ein Tauschangebot hat nicht den gewünschten Erfolg gebracht. Um dennoch mit der Baugebietsentwicklung weiter voranzukommen und den mitwirkungsbereiten



Baugebiet Spitalbühnd, Städtebaulicher Entwurf