Stadt
Offenburg

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.
123/26

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 4, Abteilung 4.3 Städtebauförderung, Liegenschaften und Vergabe	Färber, Stephan	82-2784	04.09.2026

1. Betreff: Ergänzungsgebiet "Lindenplatz 3" zum Sanierungsgebiet "Bahnhof / Schlachthof"

2. Beratungsfolge:

	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungs- und Umweltausschuss	18.11.2026	öffentlich
1. Gemeinderat	14.12.2026	öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Planungs- und Umweltausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss zu fassen:

1) Das Sanierungsgebiet „Bahnhof / Schlachthof“ wird entsprechend des beigefügten Lageplans in Anlage 2 um das Gebiet „Lindenplatz 3“ ergänzt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.
123/26

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 4, Abteilung 4.3 Städtebauförderung, Liegenschaften und Vergabe	Färber, Stephan	82-2784	04.09.2026

Betreff: Ergänzungsgebiet "Lindenplatz 3" zum Sanierungsgebiet "Bahnhof / Schlachthof"

Sachverhalt/Begründung:

1. Strategische Ziele:

A1: Die Stadt schärft ihr Profil als attraktives Oberzentrum im Ortenaukreis, im Eurodistrikt und am Oberrhein

A2: Die Stadt Offenburg verfolgt eine innovative städtebauliche Entwicklung und eine hochwertige Gestaltung des Stadt- und Ortsbilds. Sie bewahrt das baukulturelle Erbe.

D1: Die Innenstadt als lebendiges Zentrum zum Arbeiten, Einkaufen, Wohnen und zur Freizeitgestaltung wird weiterentwickelt.

2. Der Lindenplatz und das Kaufhaus Galeria (Karstadt)

Der Galeria-Standort am Lindenplatz bildet einen zentralen, städtebaulich prägenden Pfeiler und Frequenzbringer im Einzelhandelsdreieck der Innenstadt. Im Innenstadtprogramm GO OG 2.0 definiert daher die Aufgabe der Stadt, sich im Austausch mit Unternehmen und Eigentümer aktiv für eine langfristige, frequenzbringende Nutzung einzusetzen und Einflussmöglichkeiten bei künftigen Veränderungen zu sichern.

Der Lindenplatz wurde in den Jahren 2017 / 2018 umfassend umgestaltet und hat seine Funktion als Ankerpunkt in der Offenburg Einkaufs-Innenstadt gefestigt. Der Platz besticht einerseits durch seine vielfältigen gastronomischen Angebote sowie darüber hinaus durch die großflächige Einzelhandelsnutzung des Kaufhauses.

Der Lindenplatz ist über die Lange Straße sowie die Steinstraße gut in das Fußwegenetz der Innenstadt eingebunden. Durch die Tiefgarage des Kaufhauses mit 240 Plätzen besteht auch eine gute Anbindung an das Straßennetz.

3. Die Situation von Galeria / Karstadt am Lindenplatz 3

Bereits seit mehreren Jahren stehen bundesweit die Wirtschaftlichkeit des Kaufhauskonzepts und notwendige unternehmerische Weiterentwicklungen des Galeria-Konzerns in der öffentlichen Diskussion. Der Warenhauskonzern ist 2026 insgesamt mit schwachen Zahlen gestartet, was die Sorge nach weiteren finanziellen Schwierigkeiten schürte.

In den vergangenen Jahren zählte das Offenburger Haus zwar zu den stärkeren Warenhäusern des Konzerns, dennoch ist die Stadtverwaltung in einem engen Austausch mit der Geschäftsleitung vor Ort sowie seit einiger Zeit auch mit dem größten Grundstückseigentümer DEMIRE. Dieser hat das Grundstück 2019 zusammen mit vier weiteren Warenhaus-Standorten in einem Paket für rund 71 Mio. € erworben.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.
123/26

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 4, Abteilung 4.3 Städtebauförderung, Liegenschaften und Vergabe	Färber, Stephan	82-2784	04.09.2026

Betreff: Ergänzungsgebiet "Lindenplatz 3" zum Sanierungsgebiet "Bahnhof / Schlachthof"

Galeria verfügt am Standort Offenburg über einen langfristigen Mietvertrag. Daraus lässt sich jedoch keine Garantie ableiten, dass der Standort im Rahmen möglicher künftiger Restrukturierungen zwingend erhalten bleibt.

Die oberste Ebene des Offenburger Warenhauses wird derzeit nur temporär bespielt. Grundsätzlich wird eine Weitervermietung von Teilflächen an externe Nutzer mit ergänzenden Sortimenten im Sinne einer Mischnutzung angestrebt. Auch hierzu ist die Wirtschaftsförderung in regelmäßigem Austausch mit der Geschäftsleitung vor Ort, um weitere Nutzer für die Flächen zu gewinnen.

4. Erweiterung des Sanierungsgebiets „Bahnhof / Schlachthof“

Die langfristige Zukunftsperspektive des Standorts ist unklar, weshalb die Verwaltung verschiedene Instrumente geprüft hat, um handlungsfähig zu sein. Nach Prüfung verschiedener Instrumente hat sich hierbei die Aufnahme in das Sanierungsgebiet Bahnhof / Schlachthof als sinnvollste Möglichkeit herausgestellt. Im Bereich des Bahnhofs wird die Innenstadt umfassend weiterentwickelt und aufgewertet. Der Leerstand des Kaufhauses würde diesen Bemühungen entgegenlaufen, wodurch ein thematischer Zusammenhang mit dem Sanierungsgebiet entsteht.

Aufgrund der räumlichen Distanz und der herausgehobenen Bedeutung dieser Großimmobilie wurde in Rücksprache mit dem Fördermittelgeber die Ausweisung eines sogenannten „Ergänzungsgebiets“ als zielführend eingeschätzt.

4.1. Vorbereitende Untersuchungen (VU)

Entsprechend der gesetzlichen Vorgaben wurden für das Ergänzungsgebiet Vorbereitende Untersuchungen durch das Planungsbüro „Stadtberatung Dr. Fries“ durchgeführt. Der Bericht ist als Anlage 1 beigefügt. Diese stützen sich neben der Bestandsaufnahme stark auf das Innenstadtkonzept GO-OG 2.0, das vom Gemeinderat 2025 beschlossen worden war (DS 127/25). Dort wurden bereits einige Stärken und Schwächen der Offenburger Innenstadt herausgearbeitet, sodass die Ergänzung des Sanierungsgebiets als weiterer Schritt des fortgeschriebenen Innenstadtkonzepts gewertet werden kann.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.
123/26

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 4, Abteilung 4.3 Städtebauförderung, Liegenschaften und Vergabe	Färber, Stephan	82-2784	04.09.2026

Betreff: Ergänzungsgebiet "Lindenplatz 3" zum Sanierungsgebiet "Bahnhof / Schlachthof"

Die VU zeigt u.a. folgende Risiken auf:

- Großflächiger Leerstand und „Trading-Down-Effekt“:
  Im Falle der Schließung des Galeria-Standorts droht ohne Eingriffs- und Steuerungsmöglichkeit durch die Stadt ein signifikanter städtebaulicher und funktionaler Qualitätsverlust. Dieser Qualitätsverlust stellt ein hohes Risiko für den Erfolg der Sanierungsmaßnahme Bahnhof-Schlachthof sowie die Innenstadtentwicklung insgesamt dar.

- Abhängigkeit von Eigentümerbereitschaft und Investitionsentscheidungen:
  Für die private Schlüsselimmobilie Lindenplatz 3 besteht derzeit keine Eingriffs- und Steuerungsmöglichkeit durch die Stadt. Es besteht das Risiko, dass Entscheidungen nicht zugunsten der Standortentwicklung und des Allgemeinwohls ausfallen. Nicht nur der unmittelbare Standort, sondern auch das Umfeld, z. B. das Sanierungsgebiet Bahnhof-Schlachthof, sind aufgrund intensiver Wechselwirkungen potenziell betroffen.

Diese Risiken lassen sich in potenzielle städtebauliche Missstände übertragen, die für die Aufnahme in ein Sanierungsgebiet potenziell drohen oder vorhanden sein müssen:

- (potenzieller) Leerstand,
- gestalterische und funktionale Defizite am Standort und entlang der Entwicklungsachse Bahnhof – Innenstadt,
- mindergenutzte Flächen in stadtbildprägender Lage,
- signifikante Verluste an Aufenthaltsqualität im gesamten Umfeld.

4.2. Entwicklungsziele und vorrangige Maßnahmen

Als vorrangige Entwicklungsziele werden benannt:

- Sicherung des Zugriffs und der langfristigen Steuerungsmöglichkeit auf den Standort durch die Stadt Offenburg:
  Durch die Instrumente des Besonderen Städtebaurechts hat die Stadt Einfluss im Fall eines Verkaufs wie auch eines Umbaus oder einer Umnutzung.

- Erhalt bzw. Weiterentwicklung des Standorts als stadträumlich wirksamer Stadteingang der östlichen Innenstadt:
  Durch die Ausweisung als Sanierungsgebiet bestehen im Fall eines Umbaus erhöhte Abschreibungsmöglichkeiten, was eine Weiterentwicklung durch einen Investor attraktiver macht.

- Vermeidung struktureller Funktionsverluste und Förderung einer stärkeren Nutzungsdurchmischung:

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.
123/26

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 4, Abteilung 4.3 Städtebauförderung, Liegenschaften und Vergabe	Färber, Stephan	82-2784	04.09.2026

Betreff: Ergänzungsgebiet "Lindenplatz 3" zum Sanierungsgebiet "Bahnhof / Schlachthof"

Wie bereits im Innenstadtkonzept GO-OG 2.0 dargelegt, liegt die Zukunft der Innenstädte weniger in einzelnen, großen Handelsnutzungen, sondern in einer stärkeren Durchmischung. Im Fall eines Umbaus soll Einzelhandel an diesem Ort erhalten werden, auf den oberen Geschossen sind hingegen verschiedenste andere Nutzungen denkbar. Diese reichen von Dienstleistungen über Büros bis hin zu Bildungseinrichtungen oder Wohnen.

4.3. Auswirkungen der Erweiterung des Sanierungsgebiets

Mit der Ausweisung als Sanierungsgebiet geht eine erweiterte Genehmigungspflicht für Umbaumaßnahmen einher. Darüber hinaus wird ein Verkauf ebenfalls genehmigungspflichtig und der Stadt steht ein Vorkaufsrecht zu, wenn hierdurch die Ziele der Sanierung befördert werden können.

Im Falle eines Umbaus kann der Vorhabenträger mit der Stadt eine Vereinbarung abschließen, um von erhöhten steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten zu profitieren. Hierzu muss er auch erklären, den Zielen des Sanierungsgebiets Rechnung zu tragen Ein direkter Zuschuss der Stadt bzw. des Landes soll an dieser Stelle allerdings nicht erfolgen, da im übrigen Sanierungsgebiet Bahnhof / Schlachthof bereits Fördermittel in großem Umfang eingesetzt werden.

Anlage 1 Vorbereitende Untersuchungen
Anlage 2 Satzungsentwurf
Anlage 3 Lageplan zum Satzungsentwurf