

Vorbereitende Untersuchungen für das geplante Sanierungsgebiet Offenburg „Südstadt“



Herzlich Willkommen zur 2. Informationsveranstaltung
für die Bürgerschaft am 12. Juli 2023

Agenda

1. Begrüßung
2. Kurzvortrag der STEG:
 - Ziele der Städtebauförderung
 - Was sind Vorbereitende Untersuchungen? Was machen wir?
 - Ergebnisse der schriftlichen Befragung
3. Arbeit an Thementischen (3 x ca. 15 min)
4. Ausblick und weiteres Vorgehen
5. Ende ca. 21 Uhr

Agenda

2. Kurzvortrag der STEG:

- Ziele der Städtebauförderung
- Was sind Vorbereitende Untersuchungen?

Was machen wir?

- Ergebnisse der schriftlichen Befragung

Was ist Städtebauförderung?



Ministerium für Landesentwicklung und
Wohnen Baden-Württemberg

Suchbegriff eingeben 

Gebärdensprache  Leichte Sprache 

Ministerium ▾ Landesentwicklung ▾ Bauen & Wohnen ▾ Städtebau ▾ Denkmalschutz ▾ Service ▾

Sie sind hier: Startseite > Städtebau > Städtebauförderung





Städtebauförderung: für Städte und Gemeinden ein verlässlicher Partner

Seit 1971 leistet die Städtebauförderung in Baden-Württemberg einen bedeutenden Beitrag zur zukunftsgerechten Weiterentwicklung der Städte und Gemeinden. Fast 900 Kommunen konnten schon mit ihrer Hilfe in über 3.400 Sanierungs- und Entwicklungsgebieten ihre städtebauliche Entwicklung voranbringen, Missstände beseitigen und Orte der Begegnung schaffen. Rund 8,9 Milliarden Euro Bundes- und Landesfinanzhilfen wurden den Kommunen zur Verfügung gestellt.

Städtebauförderung

Schwerpunkte der Städtebauförderung

Die aktuellen Förderschwerpunkte für die Programme der Städtebauförderung in Baden-Württemberg sind:

Wohnen ✓

Klimaschutz und Klimawandelanpassung ✓

Innenstädte und Ortskerne ✓

Brachflächen ✓

Sozialer Zusammenhalt ✓

Denkmalpflege ✓

Wirtschaft ✓

Barrierefreiheit ✓

Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen
Baden-Württemberg



Ausschreibung des im Jahr 2024 vorgesehenen
Programms für die städtebauliche Erneuerung und Entwicklung

vom 7. Juni 2023, Az.: MLW24-252-83/1/1

I.
Allgemeines

Allgemeine Ziele der Städtebauförderung

Die städtebauliche Erneuerung hat zum Ziel,

- > die gewachsene bauliche Struktur der Städte und Gemeinden zu erhalten und zeitgemäß weiterzuentwickeln,
- > die wirtschaftlichen Entfaltungsmöglichkeiten durch städtebauliche Maßnahmen zu stärken,
- > die natürlichen Lebensgrundlagen in der gebauten Umwelt zu schützen und zu verbessern,
- > die Bewahrung des baukulturellen Erbes,
- > der behutsame Umgang mit dem Bestand im Sinne einer nachhaltigen Innenentwicklung sowie
- > die Anpassung der gebauten Umwelt an den demografischen und klimatischen Wandel

Quelle: <https://mlw.baden-wuerttemberg.de/de/staedtebau/staedtebaufoerderung/foerderschwerpunkte-und-programme>

Stadt Offenburg
Abteilung 3.1
Stadtplanung und Stadtgestaltung

"Sanierungsgebiet Südstadt"
Flächen "Vorbereitende Untersuchung"

M. 1:5000 19.01.2023 IS/R

Ziele der VU „Südstadt“

Grundsätzlich:

- Behebung „städtebaulicher Missstände“ gem. § 136 BauGB

Geplante Erneuerungsziele der VU Südstadt:

- Erhaltung und Aufwertung des Wohnungsbestandes sowie des Wohnumfeldes
 - Förderung (energetischer) Gebäudesanierungsmaßnahmen
 - Ausbau des benachbarten Wärmenetzes
 - Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien
 - Förderung des ÖPNV und Fahrradverkehrs
 - Aufwertung der Grün- und Freiflächen und Umgestaltung von Mühlbach und Räderbach
- Stärkung, Revitalisierung und Erhalt der Funktionsfähigkeit von Stegermatt und Eiserne Hand,
- Ergänzungsbereiche LGS und Kestendamm/Walter-Clauss-Straße, Hansjakob-Schule

Ablauf des städtebaulichen Sanierungsgebiets

Phase 1	Grobanalyse + Antragstellung	
	Aufnahme in ein Programm der Städtebauförderung	
Phase 2	Vorbereitende Untersuchungen:	bis Ende 2023
	Bestandsaufnahme, städtebauliche Analyse, Trägeranhörung, Beteiligung Bewohner/Eigentümer	
	Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets, Veröffentlichung der Sanierungssatzung	Winter 23/24
Phase 3	Sanierungsdurchführung	mind. 8 Jahre
Phase 4	Abschluss und Abrechnung der Sanierung	frühestens nach 8 Jahren

Ziel der Vorbereitenden Untersuchungen

- Weitere Feststellung der städtebaulichen Missstände
 - Weiterentwicklung des städtebaulichen Rahmenplans und erste planerische Konkretisierungen
 - Fortschreibung der Kosten- und Finanzierungsübersicht
 - Beteiligung der Betroffenen und öffentlichen Aufgabenträger
 - Betreuung der Betroffenen (Sozialplan)
- Erkenntnisgewinn zur Sanierungsbedürftigkeit des Gebiets und Sanierungswilligkeit der Betroffenen („hinreichende Beurteilungsgrundlagen“, vgl. § 141 Abs. 3 BauGB)
- Entwicklung des endgültigen Vorschlags zur förmlichen Festlegung des zukünftigen Sanierungsgebiets

Bestandsanalyse



- Zustand von Verkehrsinfrastruktur
- Analyse Fußwege, Radwege, fließender und ruhender Verkehr
- ÖPNV



Bestandsanalyse



- Verortung von Emissionsquellen
- Stadträumliche Barrieren
- Zustand von Verkehrsinfrastruktur
- Analyse Fußwege, Radwege, fließender und ruhender Verkehr



Bestandsanalyse



- Zustand Gebäude
- energetische Eigenschaften
- Barrierefreiheit
- Versiegelungen
- Gestaltungsmängel



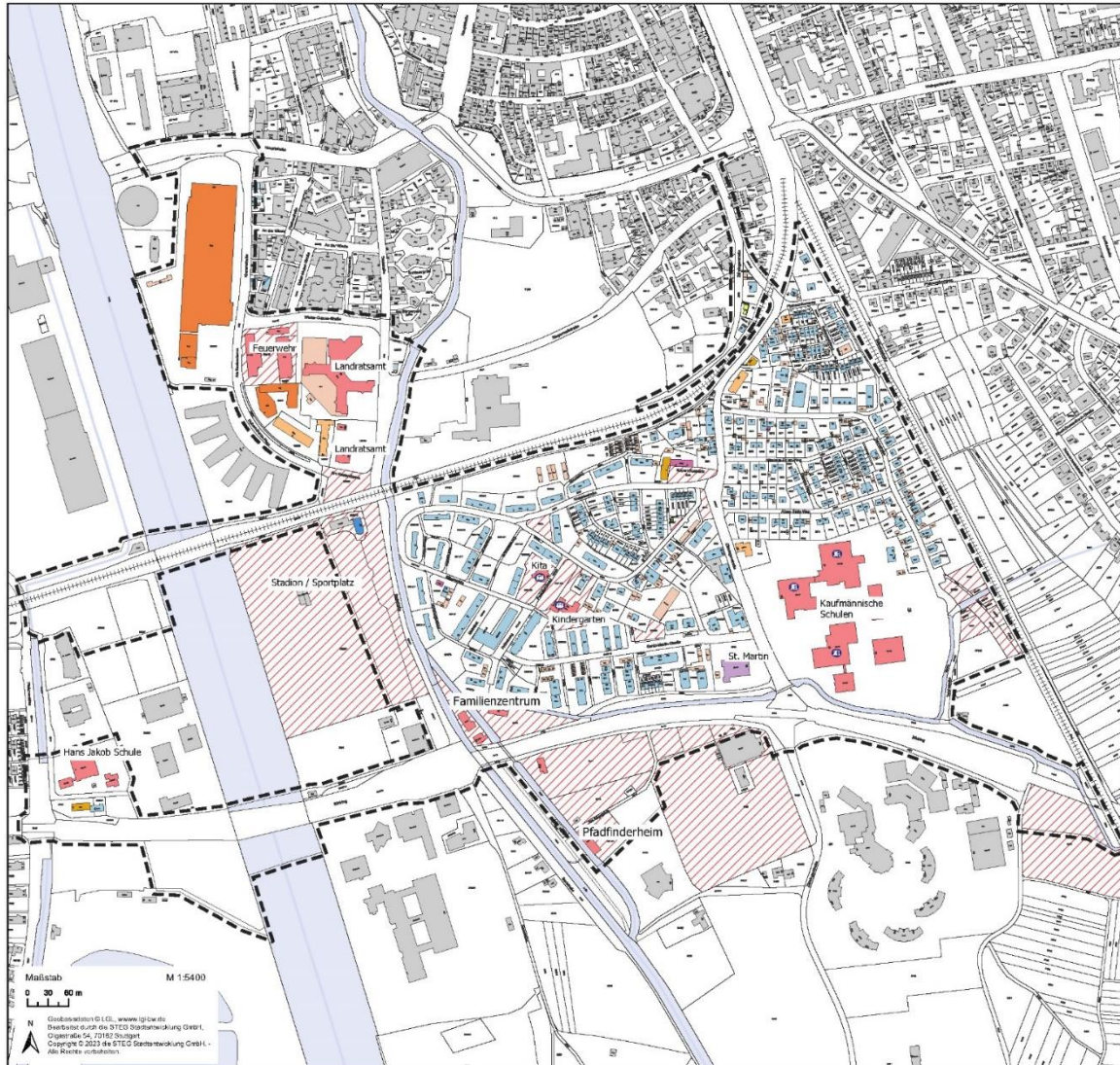
Bestandsanalyse



- Ausstattung des öffentlichen Raums / der öffentlichen Gebäude
- Betrachtung Freiraum
- Einbindung Gewässer ins Gebiet
- Klimaschutz



Plan Städtebauliche Analyse Erdgeschossnutzungen



Nutzungen

Abgrenzung Vorbereitende Untersuchungen
"Südstadt" ca. 66,37 ha

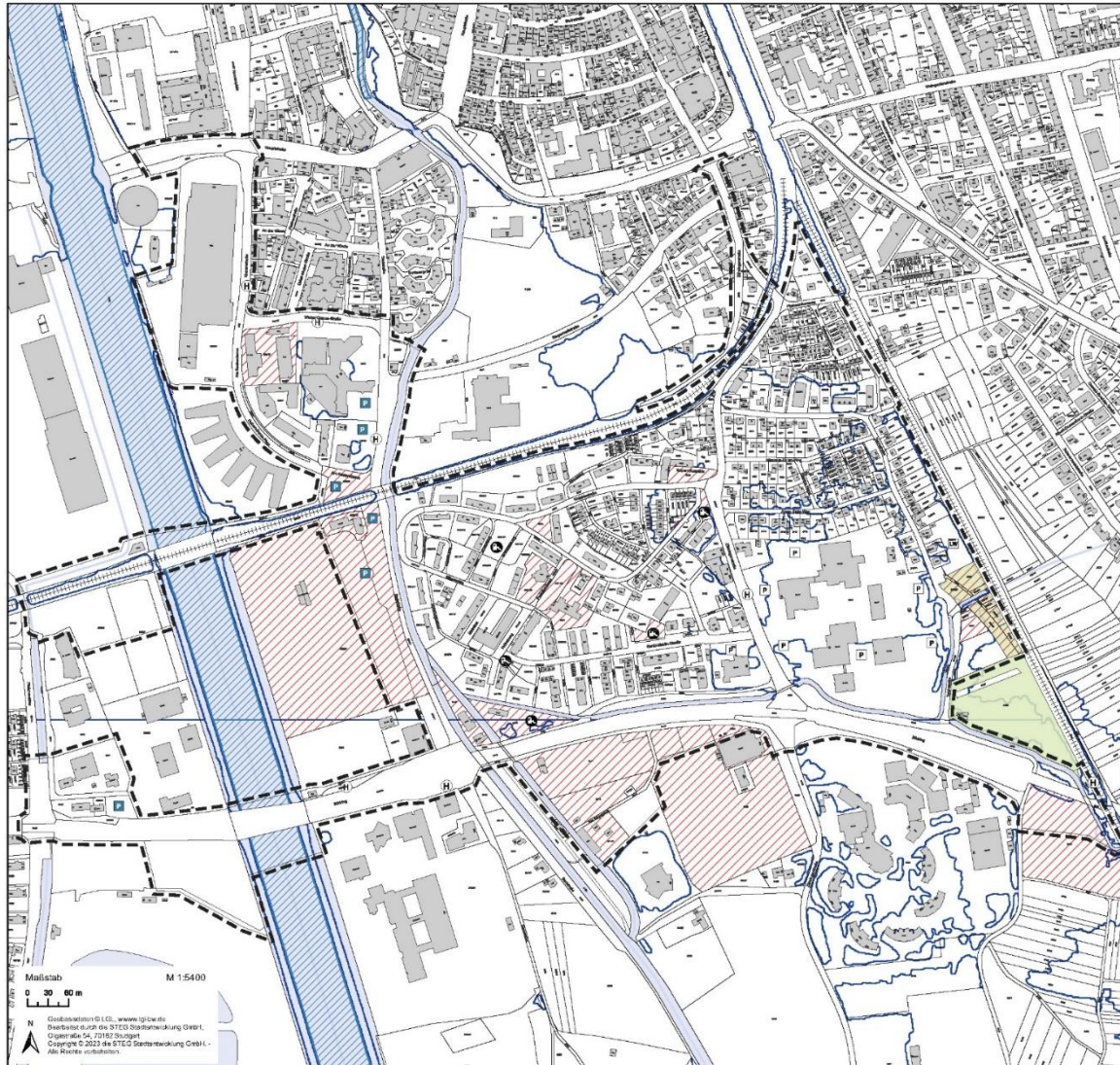
Erdgeschossnutzungen

- Wohnen
- Öffentliche Einrichtung
- Kirchliche Einrichtung
- Dienstleistung
- Gastronomie
- Handel
- Gewerbe
- Handwerk/ Produktion
- Mischnutzung-Wohnen/Gewerbe
- Versorgungsanlage
- Kleine Anlage / Garagen / Nebennutzung / Nebengebäude
- Eigentum der Stadt
- Schule
- Kindergarten
- Feuerwehr
- Bahnstrecke

Stadt Offenburg

Gebietsbezogenes integriertes
Städtebauliches Entwicklungskonzept
Vorbereitende Untersuchungen
"Südstadt"

Plan Städtebauliche Analyse Freiraum



Städtebauliche Analyse

Abgrenzung Vorbereitende Untersuchungen
„Südstadt“ ca. 66,37 ha

Freiraum

- Eigentum der Stadt
- Kleingartenanlage
- Landwirtschaftliche Nutzung
- Öffentliche Parkplätze
- Private Parkplätze
- Haltestelle
- Öffentlicher Spielplatz / Spielanlage
- Bahnkloise

Umweltdaten, Nachrichtliche Übernahmen

- Hochwasser (Stand 2023; LUBW)
Konturlinie HQextrem/Überflutungsfläche HQextrem
- Hochwasser (Stand 2023; LUBW)
Konturlinie HQ100/Überflutungsfläche HQ100
- Gewässer

Stadt Offenburg

Gebietsbezogenes integriertes
Städtebauliches Entwicklungskonzept
Vorbereitende Untersuchungen
„Südstadt“

Städtebauliche Erneuerungsziele der Südstadt

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

Agenda

2. Kurzvortrag der STEG:

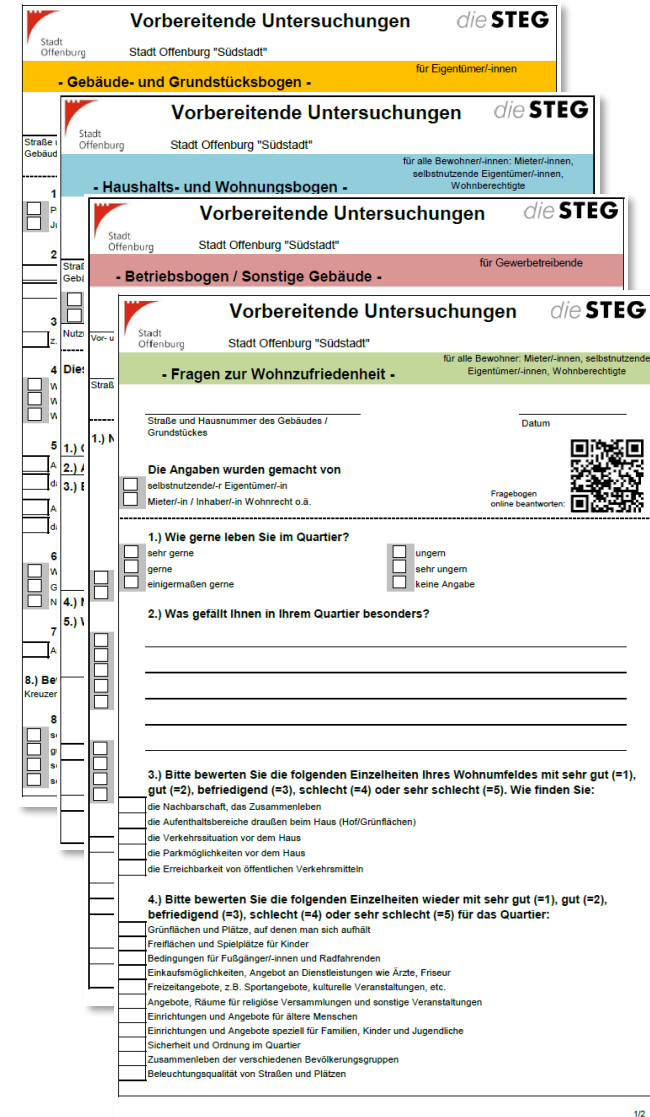
- Ziele der Städtebauförderung
- Was sind Vorbereitende Untersuchungen?
Was machen wir?
- Ergebnisse der schriftlichen Befragung

Ablauf Beteiligungskonzept

- **Januar/Februar 2023:** Vorbereitung der schriftlichen Befragung im PBG, detaillierte Abstimmung Befragung Stadtverwaltung/STEG
- **März 2023:** Festlegung des endgültigen Untersuchungsgebiets, Stadtteilkonferenz
- **April 2023:** 1. Bürgerinformationsveranstaltung (allg. Info zur VU, Vorstellung der Befragung)
- **Mai 2023:** Bestandsaufnahme im Gebiet
- **Juli 2023:** Bürgerworkshop und Vorstellung der Ergebnisse aus der schriftlichen Befragung, erste Ergebnisse aus der Bestandsaufnahme
- **3. Quartal 2023:** Erarbeitung Maßnahmen- und Zielkonzept, Sozialplan, Kosten- und Finanzierungsübersicht
- **4. Quartal 2023 bzw. 1. Quartal 2024:** Abschluss der VU, Satzungsbeschluss Sanierungsgebiet

Schriftliche Befragung

- Vier Fragebögen: Gebäude/Grundstück, Haushalt/Wohnung, Wohnzufriedenheit und Betriebe
- Zusätzlich Anschreiben und Infoblatt
- Zusätzlich vertiefte Fragen zum energetischen Zustand an die Eigentümer im Gebäude-/Grundstücksbogen
- Versand postalisch u. Online-Befragung (Limesurvey), Auswertung durch die STEG



Vorbereitende Untersuchungen *die STEG*
Stadt Offenburg Stadt Offenburg "Südstadt"
- Gebäude- und Grundstücksbogen - für Eigentümer-innen

Vorbereitende Untersuchungen *die STEG*
Stadt Offenburg Stadt Offenburg "Südstadt"
- Haushalts- und Wohnungsbogen - für alle Bewohner-innen; Mieter-innen, selbstnutzende Eigentümer-innen, Wohnberechtigte

Vorbereitende Untersuchungen *die STEG*
Stadt Offenburg Stadt Offenburg "Südstadt"
- Betriebsbogen / Sonstige Gebäude - für Gewerbetreibende

Vorbereitende Untersuchungen *die STEG*
Stadt Offenburg Stadt Offenburg "Südstadt"
- Fragen zur Wohnzufriedenheit - für alle Bewohner; Mieter-innen, selbstnutzende Eigentümer-innen, Wohnberechtigte

Straße i Gebäu
1 p
2 j
3 Stral Gebü
4 Nutz Vor-u
5 1.) f
6 2.) f
7 3.) i
8 A
9 d
10 A
11 G
12 N
13 4.) i
14 5.) i
15 A
16 8.) Be
17 Kreuzer
18 A
19 B
20 G
21 S
22 S

Straße und Hausnummer des Gebäudes / Grundstückes Datum

Die Angaben wurden gemacht von
☐ selbstnutzender/-e Eigentümer-in
☐ Mieter-in / Inhaber-in Wohnrecht o.ä. Fragebogen online beantworten: 

1.) Wie gerne leben Sie im Quartier?
☐ sehr gerne ☐ ungern
☐ gerne ☐ sehr ungern
☐ einigermaßen gerne ☐ keine Angabe

2.) Was gefällt Ihnen in Ihrem Quartier besonders?

3.) Bitte bewerten Sie die folgenden Einzelheiten Ihres Wohnumfeldes mit sehr gut (=1), gut (=2), befriedigend (=3), schlecht (=4) oder sehr schlecht (=5). Wie finden Sie:
die Nachbarschaft, das Zusammenleben
die Aufenthaltsbereiche draußen beim Haus (Hof/Grünflächen)
die Verkehrssituation vor dem Haus
die Parkmöglichkeiten vor dem Haus
die Erreichbarkeit von öffentlichen Verkehrsmitteln

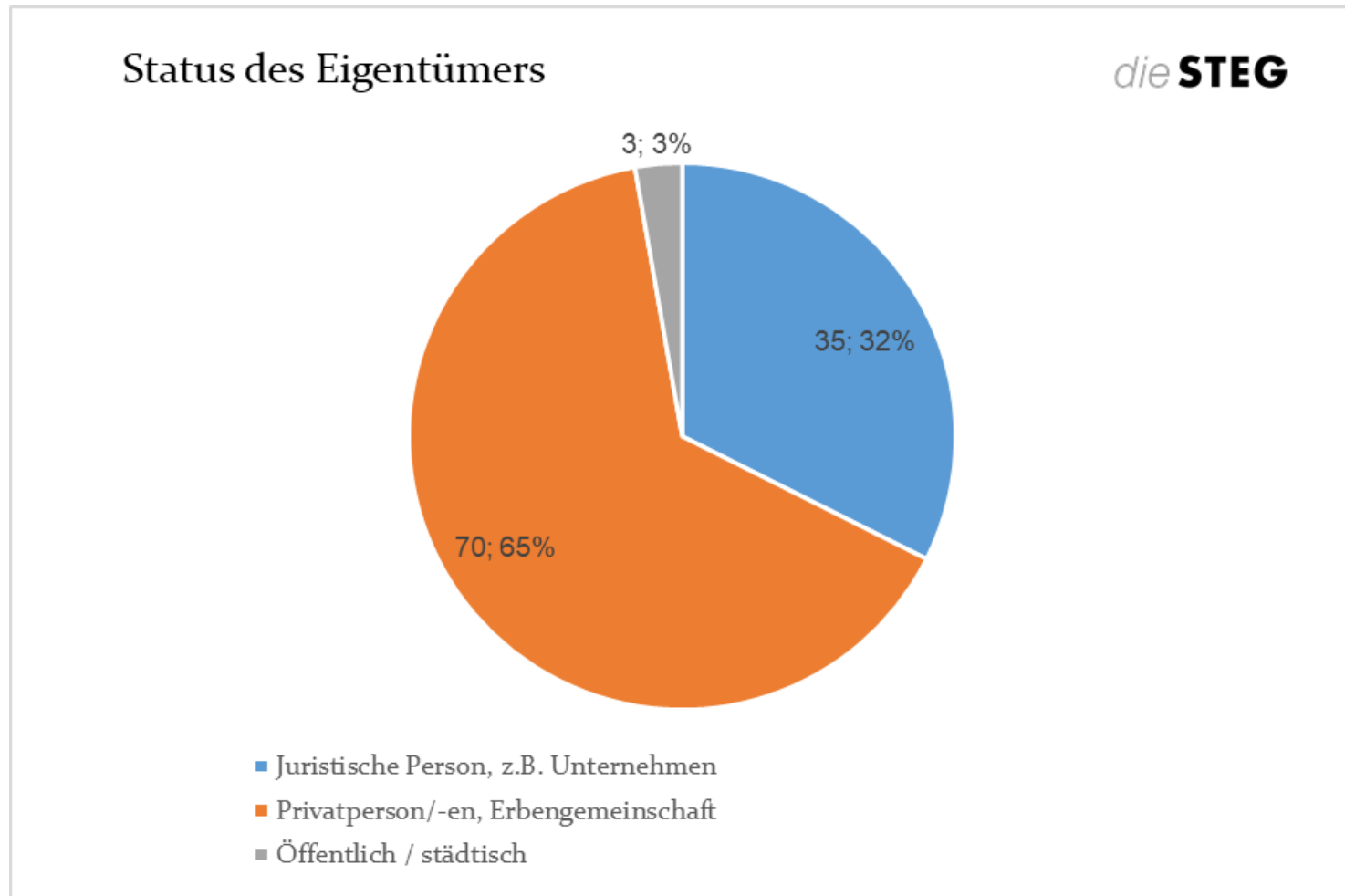
4.) Bitte bewerten Sie die folgenden Einzelheiten wieder mit sehr gut (=1), gut (=2), befriedigend (=3), schlecht (=4) oder sehr schlecht (=5) für das Quartier:
Grünflächen und Plätze, auf denen man sich aufhält
Freiflächen und Spielplätze für Kinder
Bedingungen für Fußgänger-innen und Radfahrer
Einkaufsmöglichkeiten, Angebot an Dienstleistungen wie Ärzte, Friseur
Freizeitangebote, z.B. Sportangebote, kulturelle Veranstaltungen, etc.
Angebote, Räume für religiöse Versammlungen und sonstige Veranstaltungen
Einrichtungen und Angebote für ältere Menschen
Einrichtungen und Angebote speziell für Familien, Kinder und Jugendliche
Sicherheit und Ordnung im Quartier
Zusammenleben der verschiedenen Bevölkerungsgruppen
Beleuchtungsqualität von Straßen und Plätzen

1/2

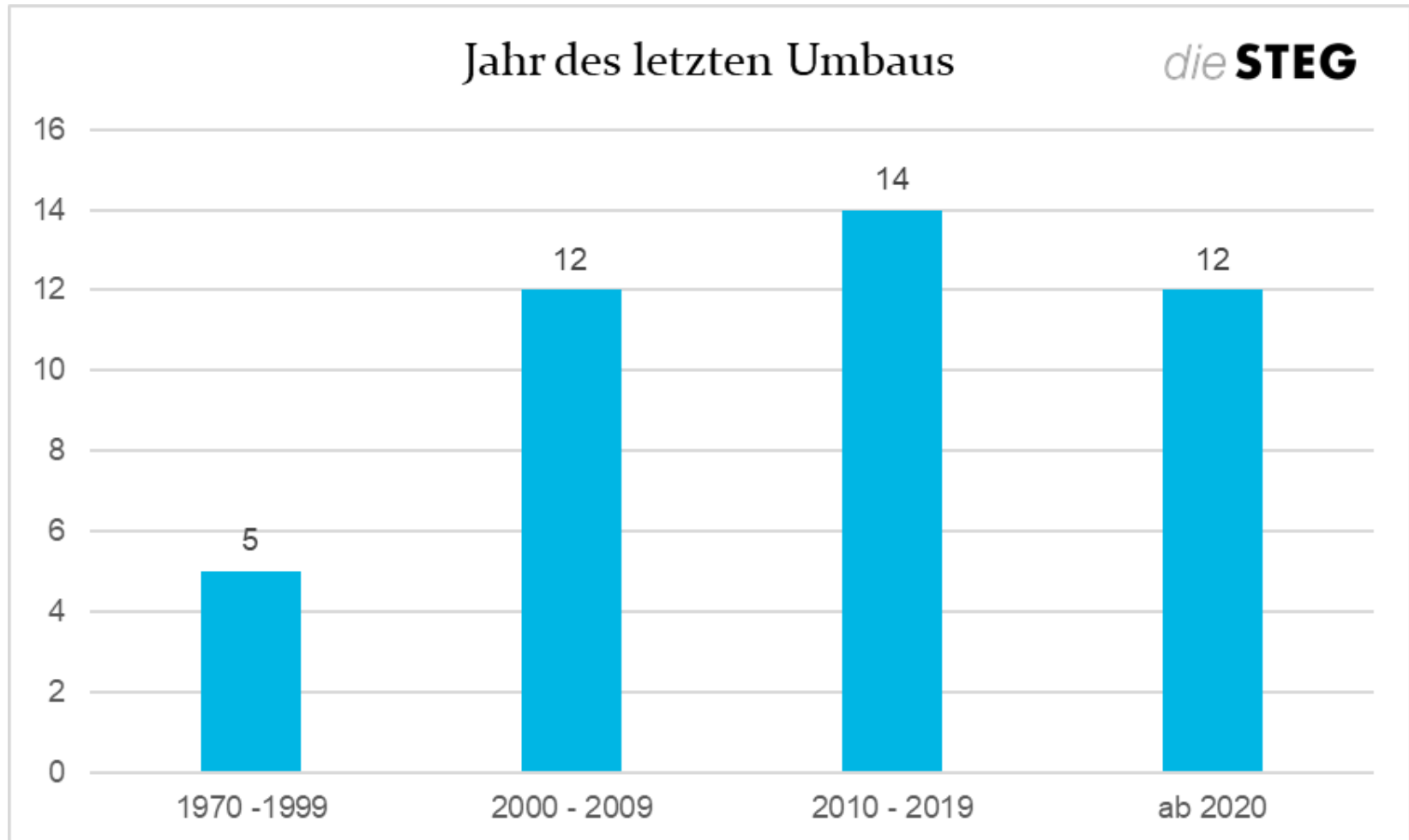
Rücklauf

Datum:	20.06.2023						
Uhrzeit:	11:15:00						
Fragebogen	Zielgruppe	Adressaten insgesamt	Rücklauf absolut	Rücklauf prozentual	davon teilweise ausgefüllt		
Gebäude/Grundstück	Eigentümer:innen	355	110	31%	3		
Haushalt/Wohnung	Bewohner:innen	1.410	200	14%	8		
Betriebe	Gewerbetreibende	56	7	13%	1		
Wohnzufriedenheit	Bewohner:innen	1.410	191	14%	4		
GESAMT		3.231	508	16%	16		

Ergebnisse Befragung: Gebäude-/Grundstücksbogen

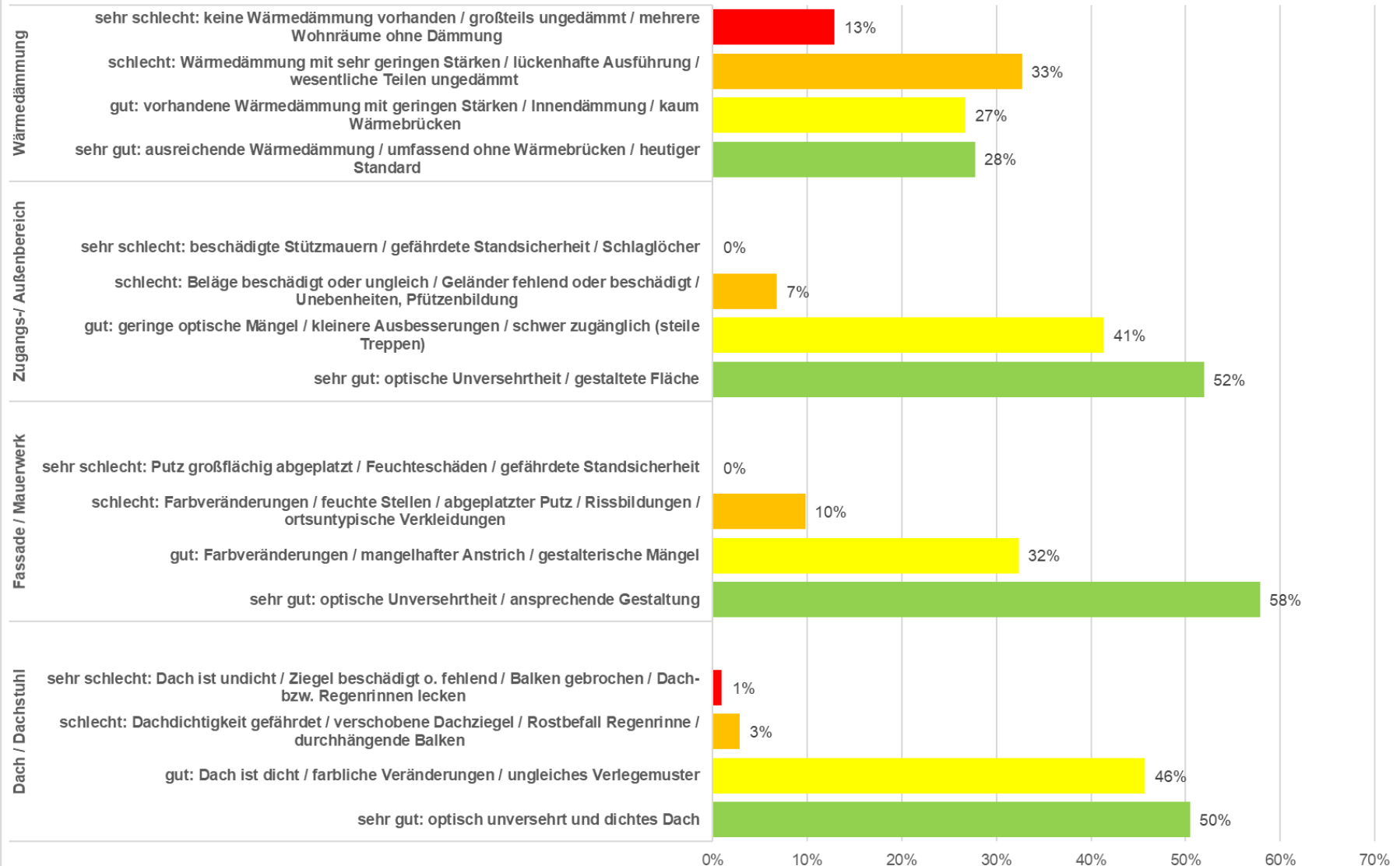


Ergebnisse Befragung: Gebäude-/Grundstücksbogen



Bewertung Zustand des Gebäudes

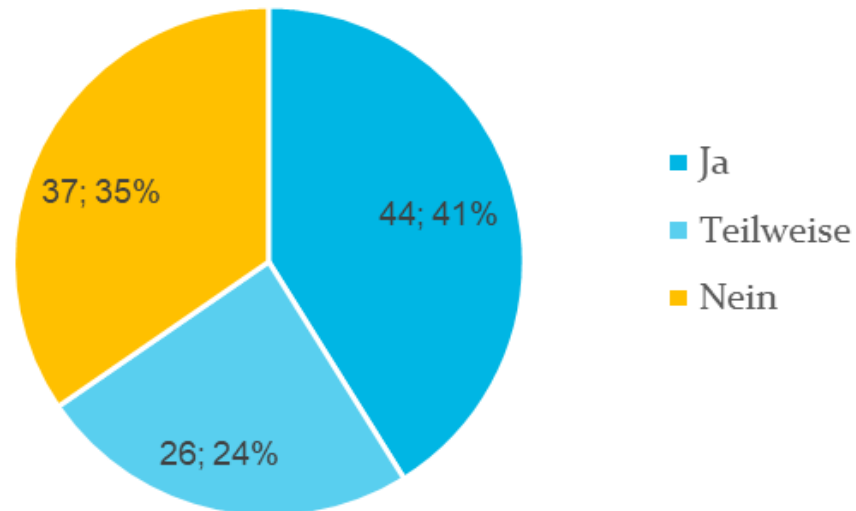
die **STEG**



Ergebnisse Befragung: Gebäude-/Grundstücksbogen

Können Sie sich vorstellen, mit Unterstützung von Fördermitteln Modernisierungsmaßnahmen an Ihrem Gebäude durchzuführen?

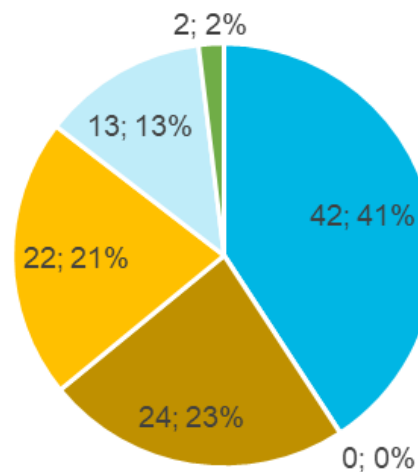
die **STEG**



Ergebnisse Befragung: Gebäude-/Grundstücksbogen

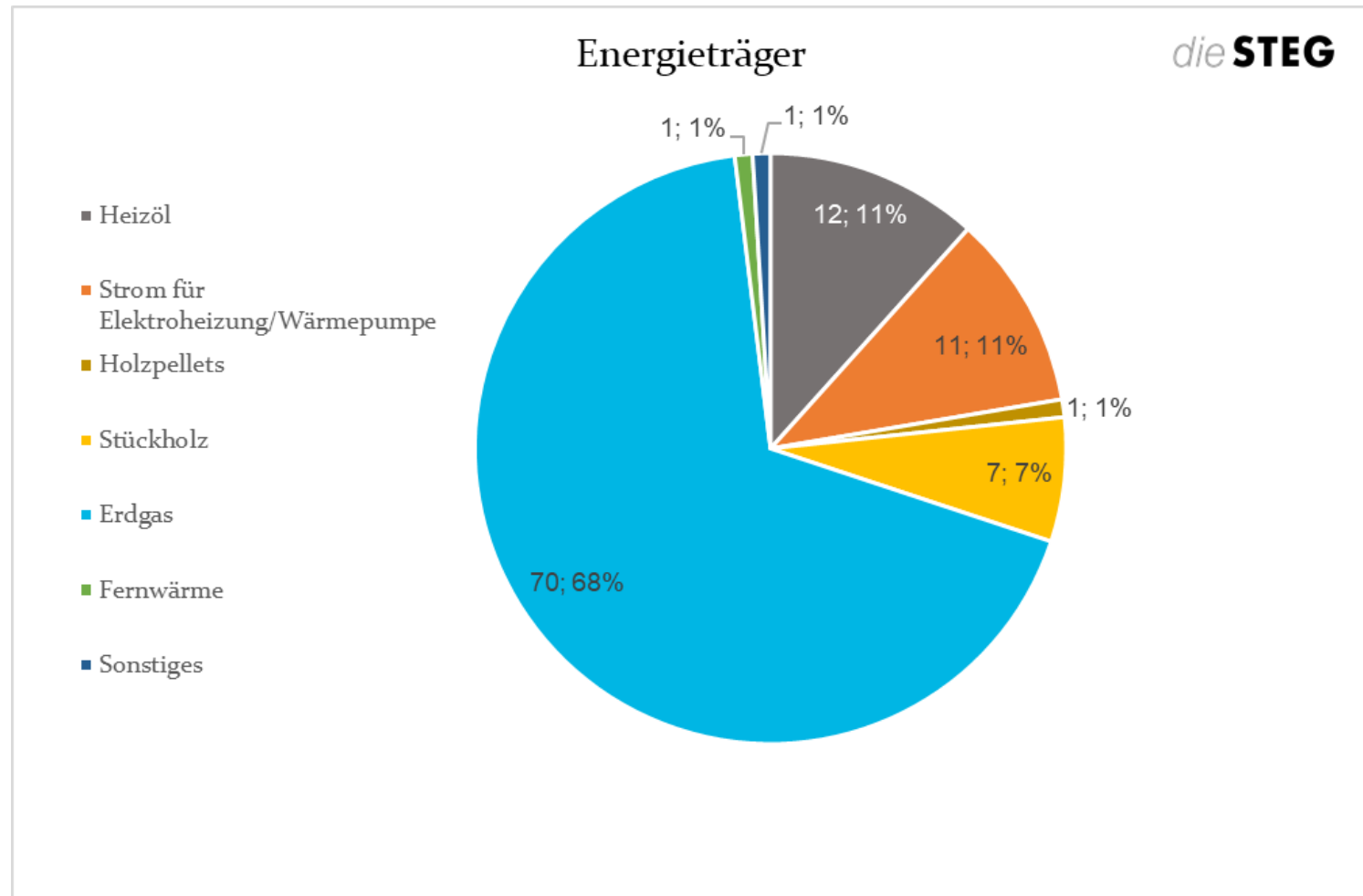
Wie sind Ihre Absichten in Bezug auf das Gebäude?

die **STEG**



- ich möchte das Gebäude modernisieren
- ich möchte das Gebäude abbrechen
- ich möchte keine Veränderungen am Gebäude vornehmen
- es ist keine Veränderung erforderlich
- ich bin noch unentschlossen
- ich überlege das Grundstück zu verkaufen

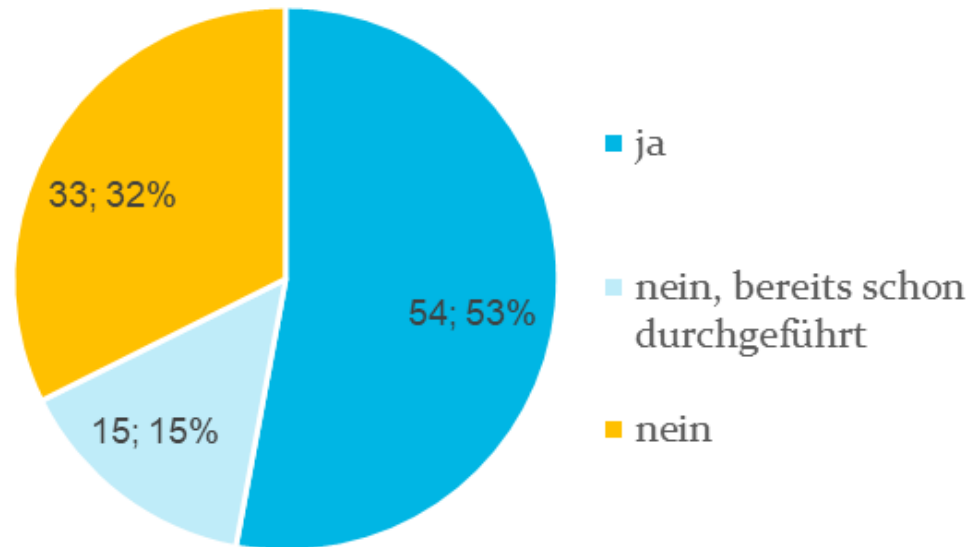
Ergebnisse Befragung: Gebäude-/Grundstücksbogen



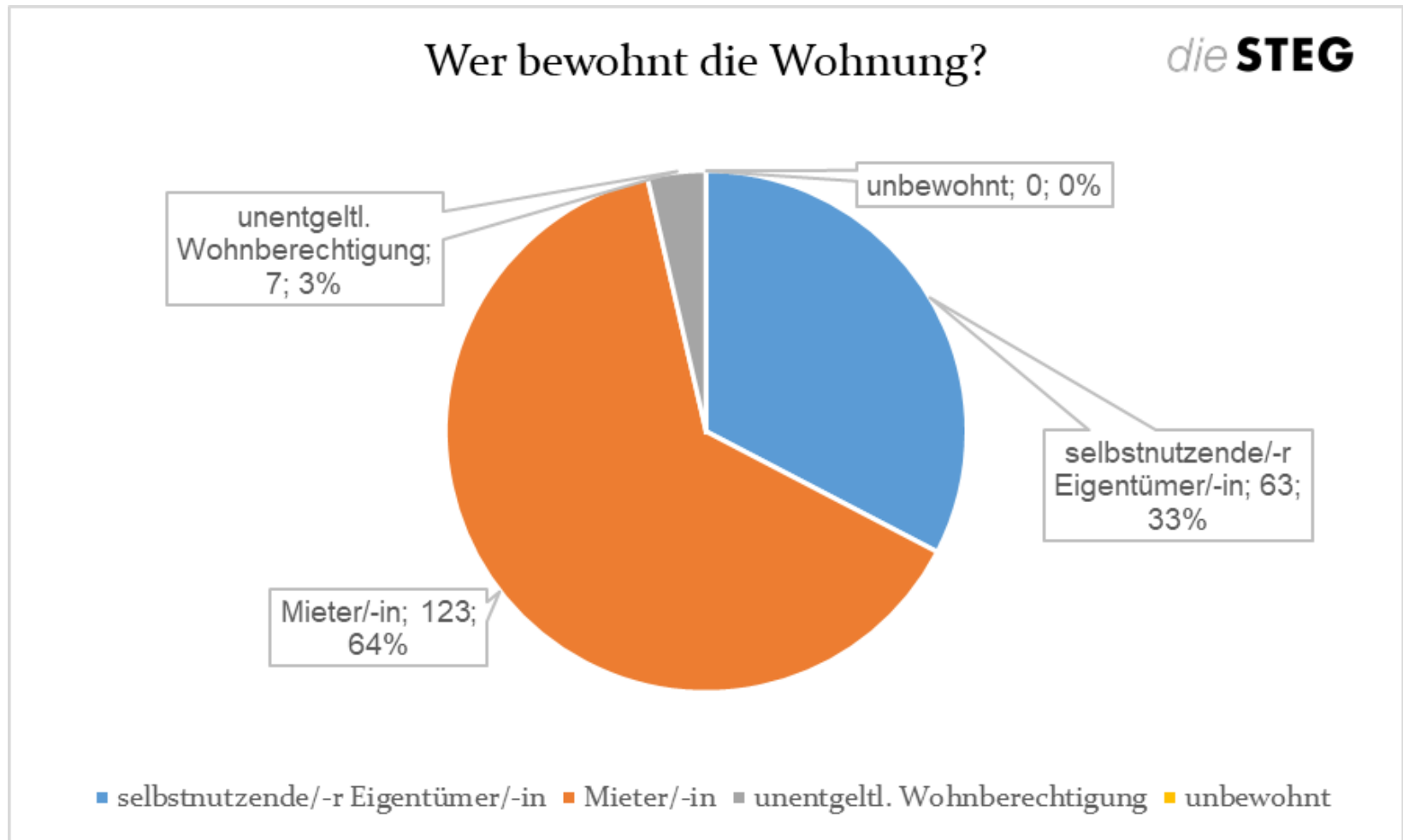
Ergebnisse Befragung: Gebäude-/Grundstücksbogen

Beabsichtigen Sie in den nächsten Jahren eine energetische Gebäudesanierung?

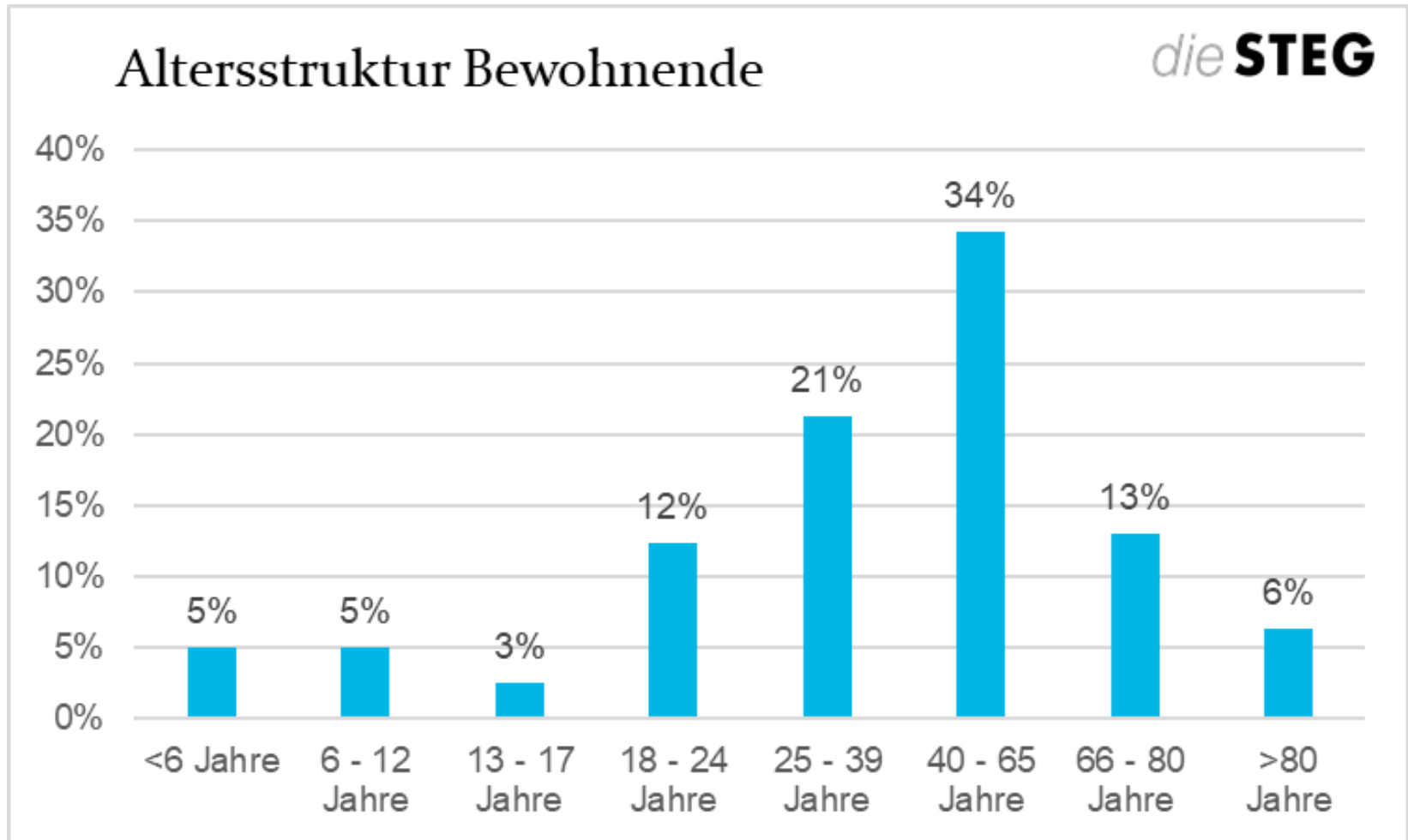
die **STEG**



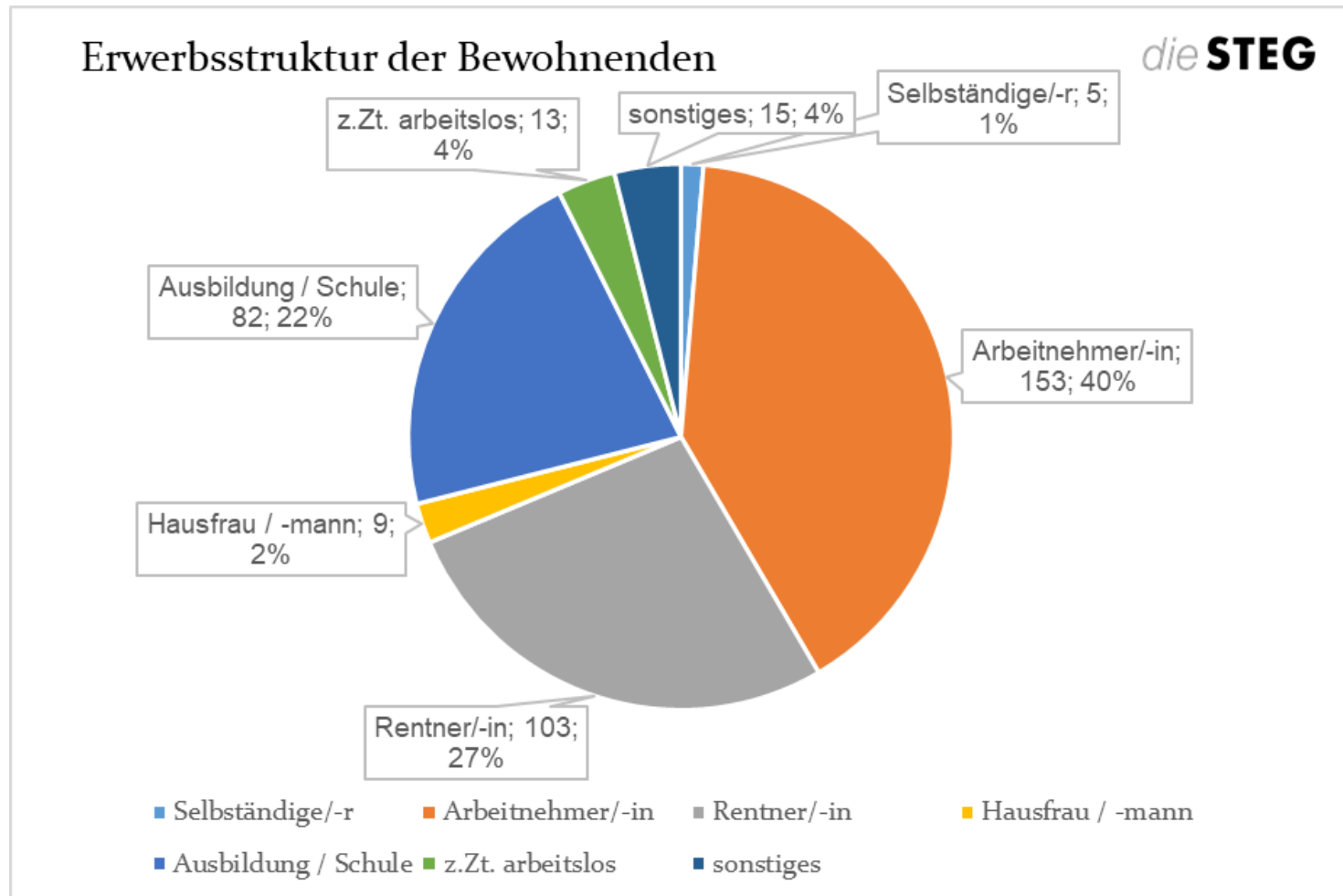
Ergebnisse Befragung: Haushalts-/Wohnungsfragebogen



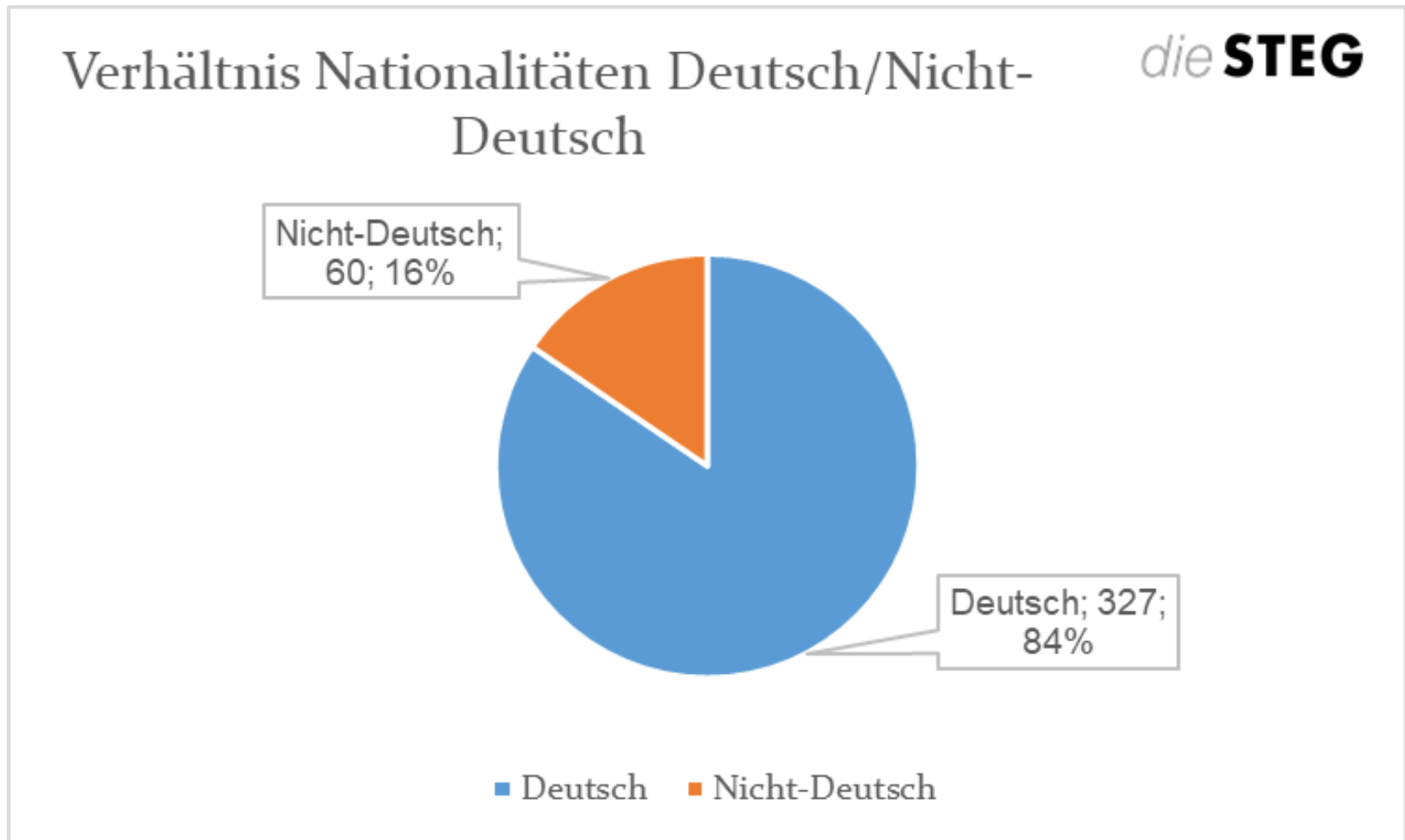
Ergebnisse Befragung: Haushalts-/Wohnungsfragebogen



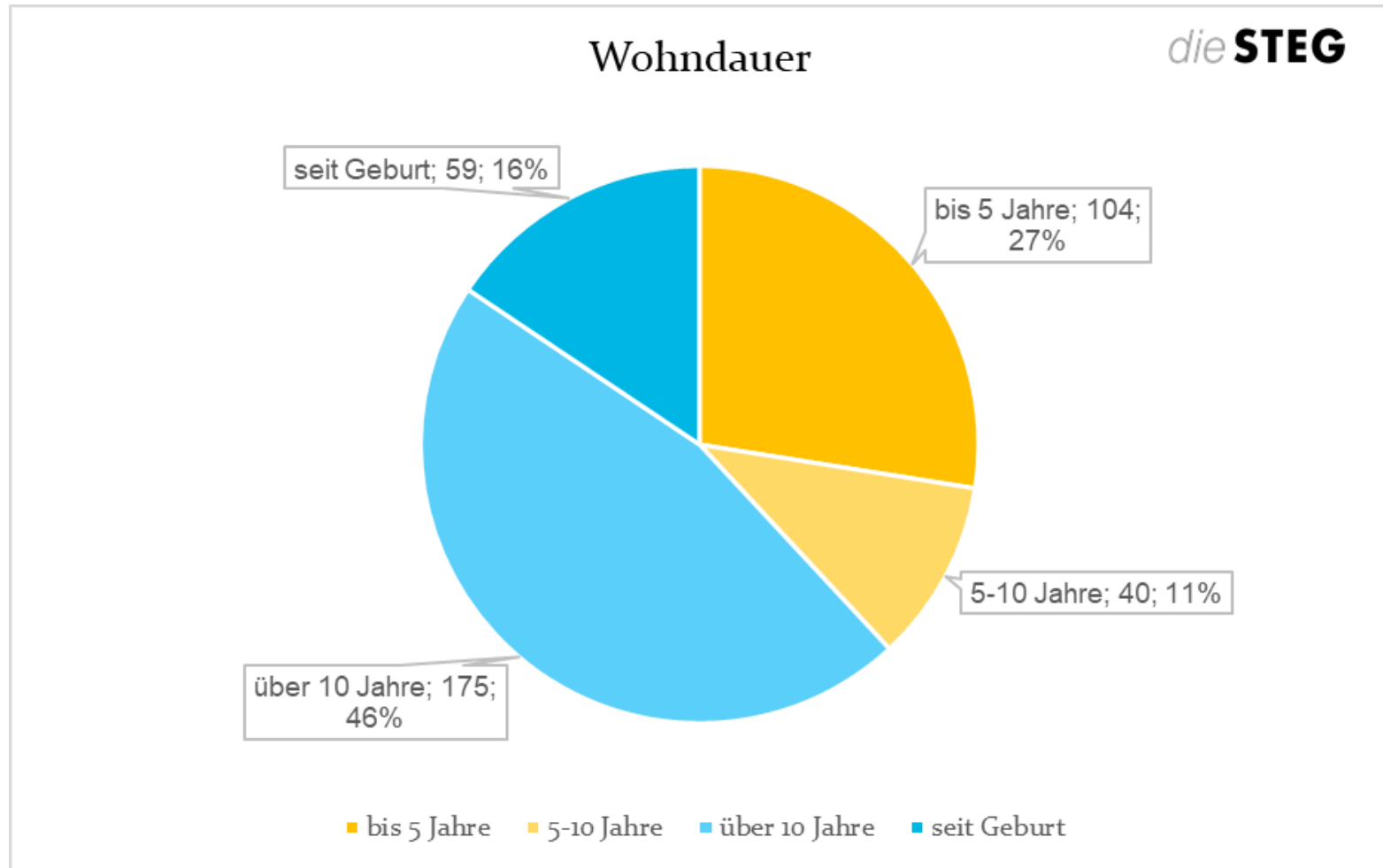
Ergebnisse Befragung: Haushalts-/Wohnungsfragebogen



Ergebnisse Befragung: Haushalts-/Wohnungsfragebogen



Ergebnisse Befragung: Haushalts-/Wohnungsfragebogen



Ergebnisse Befragung: Haushalts-/Wohnungsfragebogen

	Einheit	Mittel- wert	Median- wert	<i>Standard- abweichung</i>
Durchschnittliche Wohnungsgröße (Fläche)	m ²	83,8	79	37,5
Durchschnittliche Wohnungsgröße (Zimmer)	Zimmer/Wohn- einheit	4,0	4,0	1,9

Vergleich Bewertung Zustand der Wohnung zwischen Eigentum (dunkel) und Nicht-Eigentum (hell)

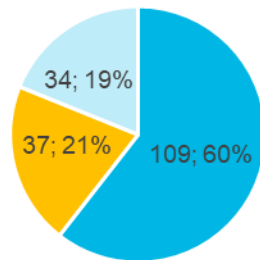
die **STEG**



Ergebnisse Befragung: Haushalts-/Wohnungsfragebogen

Mitwirkungsbereitschaft insgesamt

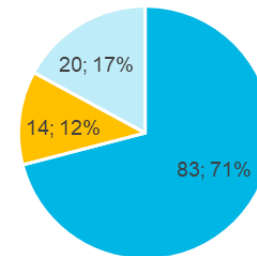
die **STEG**



- eine Verbesserung der Wohnverhältnisse wäre wünschenswert
- eine Verbesserung der Wohnverhältnisse wird nicht gewünscht
- die Wohnung entspricht bereits dem neuesten Standard

Mitwirkungsbereitschaft Mietende und Wohnberechtigte

die **STEG**

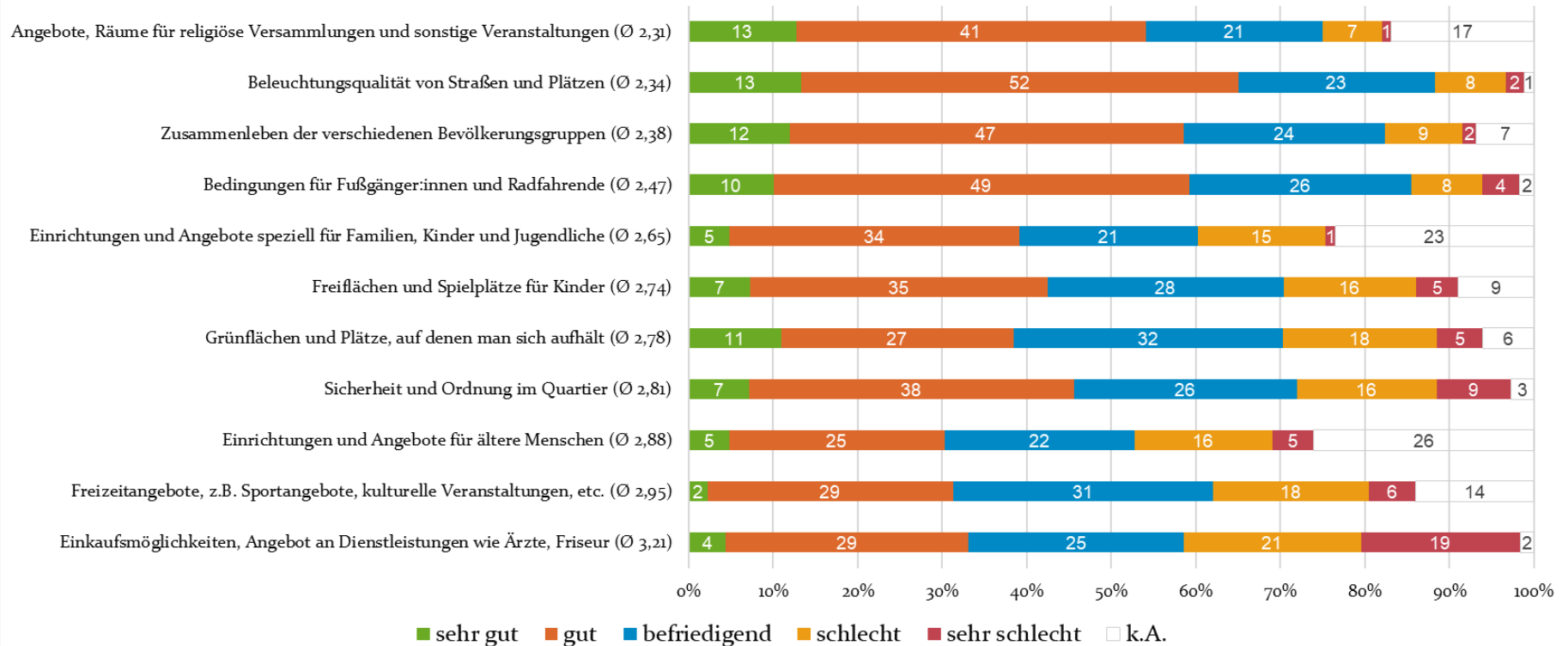


- eine Verbesserung der Wohnverhältnisse wäre wünschenswert
- eine Verbesserung der Wohnverhältnisse wird nicht gewünscht
- die Wohnung entspricht bereits dem neuesten Standard

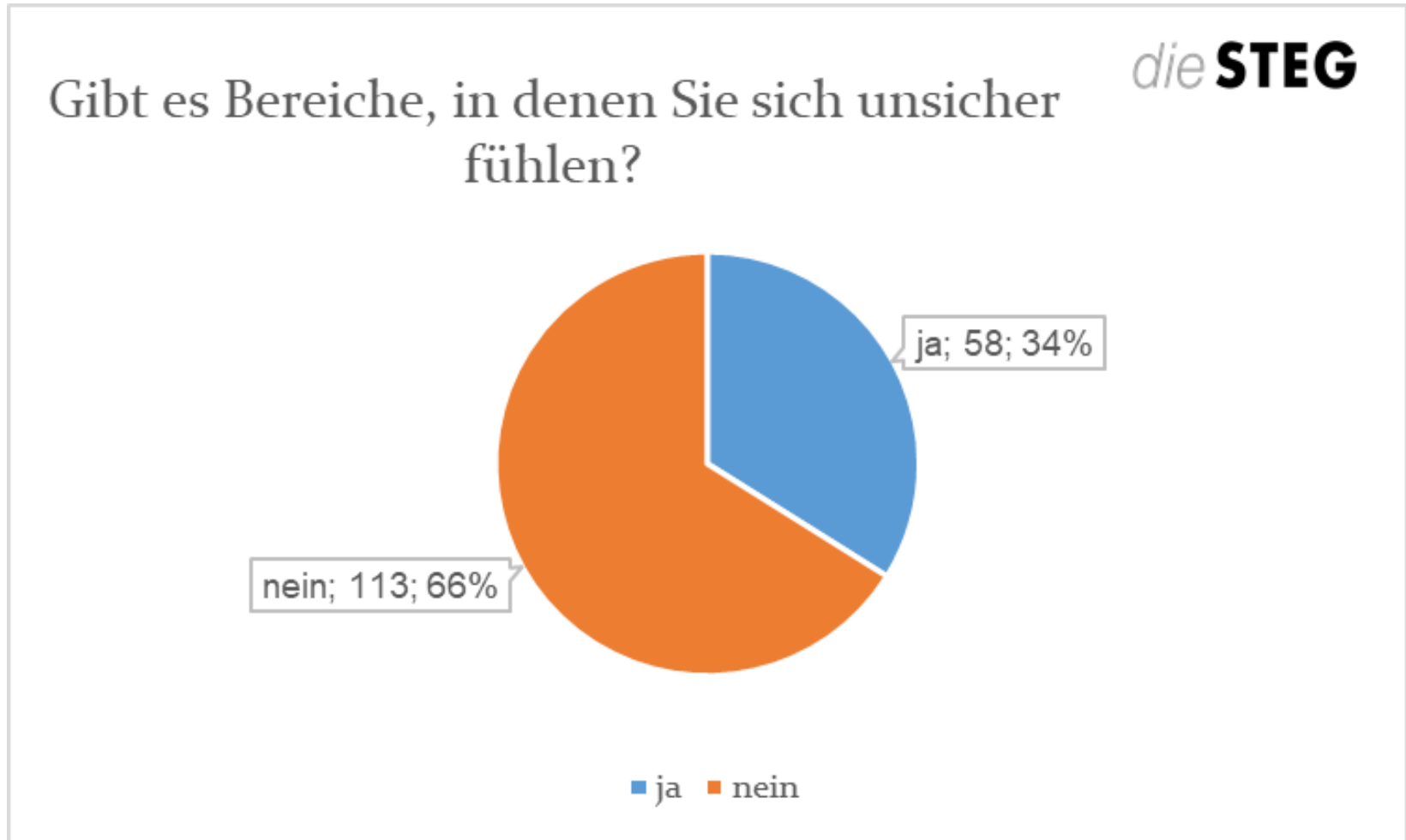
Ergebnisse Befragung: Wohnzufriedenheitsbogen

Bewertung des Quartiers mit Schulnoten 1 - 5 (prozentuale Angaben, n = 182)

die **STEG**



Ergebnisse Befragung: Wohnzufriedenheitsbogen

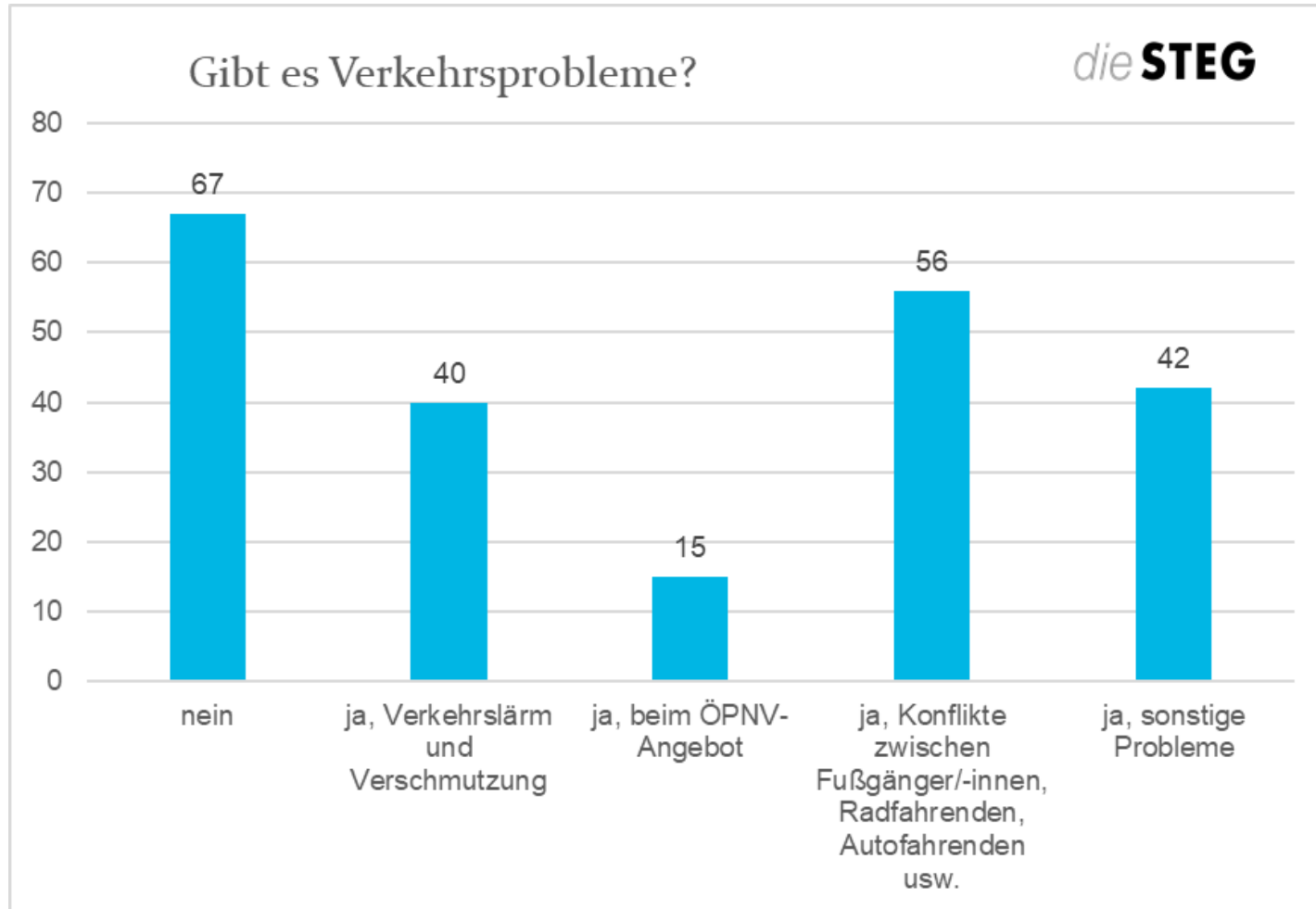


Ergebnisse Befragung: Wohnzufriedenheitsbogen

Wo fühlen Sie sich unsicher?

- **Uhlgraben**
- **Bahnhaltepunkt Kreisschulzentrum**
- **Kniebisstraße**
- **Philosophenweg**
- **Mühlbach**
- **Pestalozziweg**

Ergebnisse Befragung: Wohnzufriedenheitsbogen



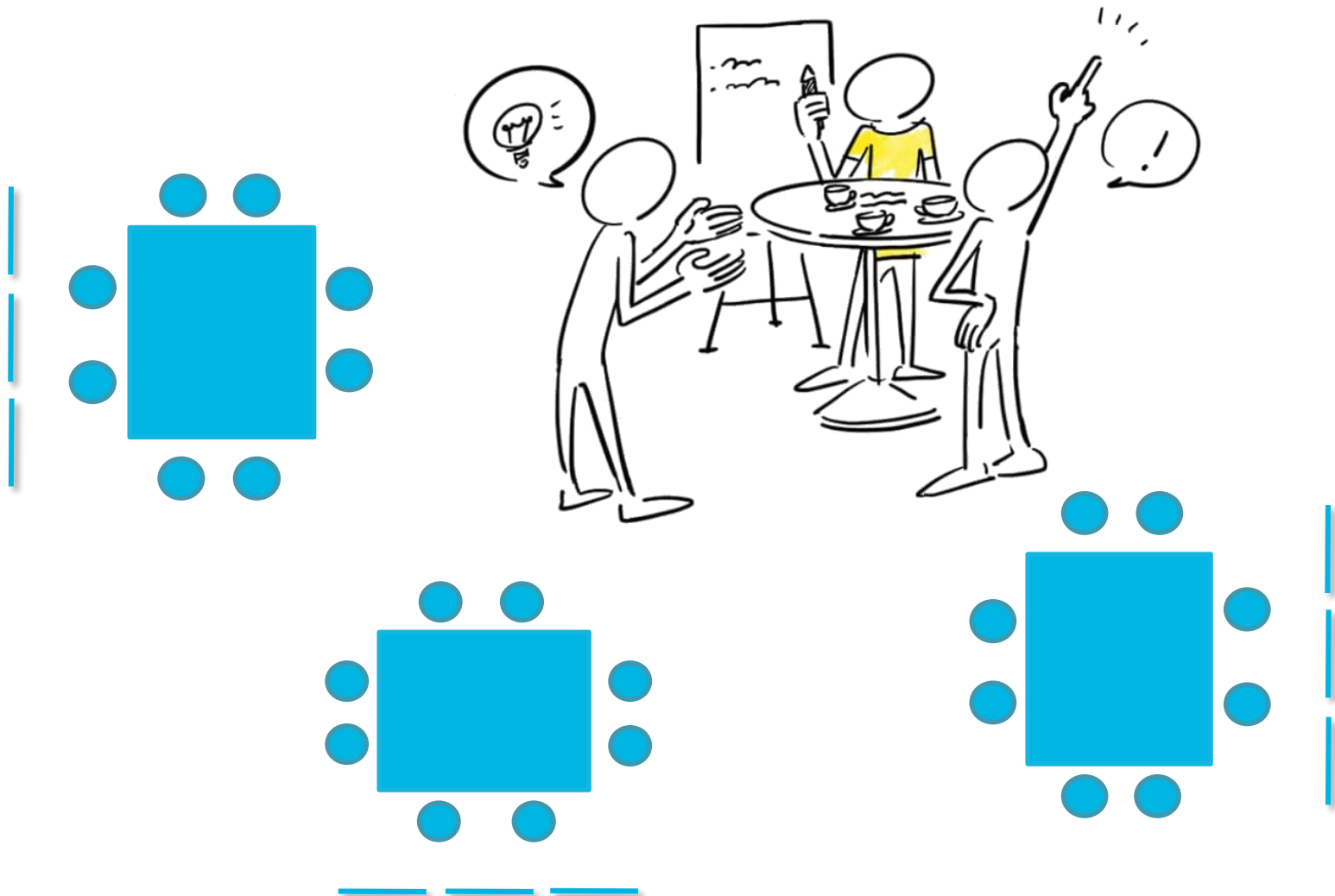
Ergebnisse Befragung: Wohnzufriedenheitsbogen

Parken Raser
ÖPNV-Angebot
Nahversorgung
Gemeindezentrum
Treffpunkte Müll
Philosophenweg Bahnlärm Beleuchtung

Agenda

3. Arbeit an Thementischen

Nun sind Sie gefragt!



3 Thementische

Mobilität

Freiräume

Soziales

3 Thementische

Mobilität

sämtliche Verkehrsthemen, also
Verkehrswege, -konflikte, ruhender
Verkehr, aber auch Barrierefreiheit

Freiräume

Nutzung und Meidung von
Freiräumen, Probleme, Treffpunkte

Soziales

Themen des Miteinanders, Orte der
Begegnung, Stimmung im Stadtteil

3 Thementische

Mobilität

- Welche Mobilitätsangebote nutzen Sie heute in Ihrem Stadtteil?
- Welche neuen Angebote halten Sie für erforderlich, was fehlt Ihnen?
- Wer, denken Sie, wäre dafür verantwortlich?

Soziales

- Welche Angebote für die Gemeinschaft nutzen Sie heute und wo sind diese?
- Was kann verbessert werden, was fehlt im Quartier?

Freiräume

- Wo sind Ihre Treffpunkte heute (mit Familie, Freunden, Nachbarn)?
- Wo sehen Sie Verbesserungsbedarf bei den Freiräumen im Quartier und wie sehen Ihre Vorschläge dazu aus?

3 Thementische

Visionen

15
min

Ideen

Kommentare

Arbeitsphase

Mobilität

- Welche Mobilitätsangebote nutzen Sie heute in Ihrem Stadtteil?

Idee

Meinung

Frage

Antwort

Wunsch

Arbeitsplakate

Mobilität

- Welche neuen Angebote halten Sie für erforderlich, was fehlt Ihnen?
- Wer, denken Sie, wäre dafür verantwortlich?

Idee

Meinung

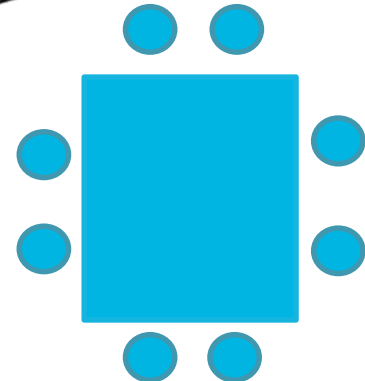
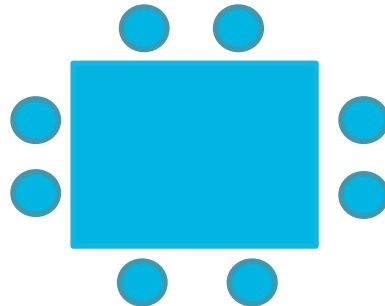
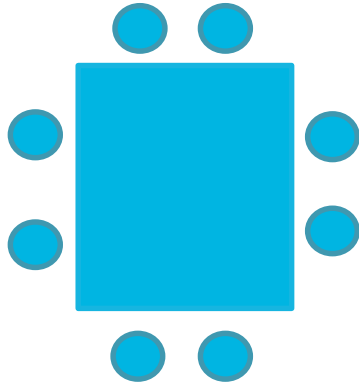
Frage

Antwort

Wunsch

Arbeitsplakat

Los geht's!



Agenda

4. Ausblick und weiteres Vorgehen

Weiterer Verlauf



1. Schriftliche Befragung der Betroffenen von Ende April – Juni 2023
2. Bestanderhebung im Gebiet im Mai 2023, schriftliche Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
3. Juni 2023: Auswertung der Ergebnisse der Befragungen und Bestandserhebungen
4. **Bürgerworkshop am 12. Juli 2023:** Vorstellung der Ergebnisse und Beteiligung vor Ort
5. Spätsommer/Herbst 2023: Fertigstellung des Ziel- und Maßnahmenkonzepts sowie der Broschüre über die Vorbereitenden Untersuchungen
6. Satzungsbeschluss Gemeinderat
7. Start des Sanierungsgebiets, Eintragung Sanierungsvermerk im Grundbuch

Ihr Team vom Standort Freiburg



Stephanie
Witulski

Stadtplanerin

Stadtplanung

stephanie.witulski@steg.de
0761 / 292 81 37 - 19



Konstantin
Schmidt

Projektleiter

Stadterneuerung

konstantin.schmidt@steg.de
0761 / 292 81 37 - 16

Vielen Dank

die STEG Stadtentwicklung GmbH
Kartäuserstraße 51a – 79102 Freiburg im Breisgau
0761 – 2928137-0
steg-freiburg@steg.de
steg.de