

Jahrhundertchance: Konversion militärisch genutzter Flächen



Erfolgreiche Stadtentwicklung durch innovatives Flächenmanagement

Erwin Drixler

Offenburg hat in einem großen Stadtentwicklungsprozess die Konversion der ehemals militärisch genutzten Flächen und Gebäude erfolgreich bewältigt und die gebotene Jahrhundertchance bestens genutzt. Wo einst Kasernen ihren Zweck erfüllten, wohnen, arbeiten und begegnen sich die Menschen, gestalten und genießen Kultur und schaffen eine neue Qualität städtischen Lebens.

Und so gehören 15 Jahre Konversion mittlerweile zur Offenburger Geschichte. Die Vision und die konkreten Pläne sind zielstrebig

mit Hilfe eines innovativen Flächenmanagement verfolgt und umgesetzt worden. Heute ist der Offenburger Weg zu Konversion ehemals militärisch genutzter Flächen ein Markenzeichen in der gesamten Region.

Der Betrachter mag vielleicht zuerst und hauptsächlich das Kulturforum beachten. Aber hinter der Konversion in Offenburg verbirgt sich viel mehr. Mit der Auflösung der französischen Garnison haben in den Jahren 1991 bis 1993 rund 4000 Soldaten mit ihren Familien Offenburg verlassen. Damit



wurden rund 300 Hektar Liegenschaften frei. Darunter befanden sich in unmittelbarer Innenstadtnähe 39 Wohngebäude und drei Kasernenareale (Bild 1). Über 500 Wohnungen wurden vom Bund erworben und saniert, mehrere hundert Wohnungen und Einfamilienhäuser wurden neu errichtet. Wichtige Dienstleistungsunternehmen haben sich angesiedelt, Arbeitsplätze wurden gesichert und neu geschaffen. Kindergärten, Schulen, Pflegeheime, ein Stadtteil- und Familienzentrum sowie Einkaufs- und Dienstleistungszentren sind wohnortnah entstanden.

Die Offenburger Oststadt hat damit ein neues, attraktives und lebendiges Gesicht erhalten – zum Nutzen der ganzen Stadt und der Umgebung.

Mit der Einweihung des dritten Bauabschnitts des Kulturforums endet im Herbst 2007 die Konversion. Für die Bürgerinnen und Bürger Offenburgs und für die Menschen der Region wurde ein nachhaltiges Projekt geschaffen.

Ein herausragender Baustein der Konversion stellt das Kulturforum auf dem historischen nördlichen Bereich der ehemaligen Ihlenfeldkaserne dar. Mit Hilfe der Städtebauförderung des Landes Baden-Württemberg konnten dort kulturelle Gemeinbedarfs-einrichtungen und öffentliche Plätze geschaffen werden, die weit über die Grenzen der Stadt Offenburg hinausstrahlen. Das neue Kulturforum stellt einen sichtbaren Beweis der Bedeutung der Städtebauförderung für die Stadtentwicklung dar und gilt als beispielhaft für Konversionsprojekte in Baden-Württemberg (Bild 2).

Mit der Konversion der ehemals militärischen Flächen hat Offenburg einen aktiven Beitrag gegen die anhaltende Inanspruchnahme von Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke geleistet und den nachhaltigen Umgang mit der Ressource Fläche bewusst gelenkt. Eine derartige Steuerung bedarf einer aktiven, bedarfsorientierten, strategischen Planung und Durchführung. Verbunden mit



Bild 2

der weiteren Zielsetzung, diese Flächen für städtebauliche Zwecke in geeignetem Umfang, zur passenden Zeit und zu einem wirtschaftlichen Preis zur Verfügung zu stellen, ergibt sich das Flächenmanagement. Das Flächenmanagement als kommunalpolitische Daueraufgabe verknüpft damit die interdisziplinären Handlungsfelder des Verfahrensmanagements, der Bauleitplanung, der Bodenordnung, der Wirtschaftsförderung, der Finanzierung und des Marketings. Flächenmanagement ist aber kein allgemein einsetzbares und gleichbleibendes Instrument. Aufgrund der spezifischen Entwicklungsaufgaben im Einzelfall gestalten sich das Handlungsspektrum, die Organisationsformen und die Finanzierungen von Fall zu Fall unterschiedlich. Die hoheitlichen planungsrechtlichen und bodenordnerischen Instrumente stellen in Verbindung mit privatrechtlichen, eher marktorientierten Instrumenten die förmlichen und partnerschaftlichen Werkzeuge der Stadtentwicklung dar. Die ökonomischen Instrumente unterliegen überwiegend der bundes- und landes-, und auch kommunalhoheitlichen Politik mit den jeweiligen Förderprogrammen. Dies alles richtig eingesetzt, schafft die Voraussetzungen für das Gelingen einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Die Konversion und damit die Revitalisierung der aufgegebenen militärischen Flächen in Offenburg sind ein mustergültiges Beispiel hierfür (Drixler, 2008).

Im Beitrag soll verdeutlicht werden, wie innovativ eingesetzte Instrumente des kommunalen Flächenmanagement zum Erfolg der Konversion in Offenburg geführt haben.

Die Geschichte

Nach der Niederschlagung der badischen Revolution im Jahr 1849 herrscht in Offenburg ein neuer Zeitgeist, der einhergeht mit Aufschwung, wirtschaftlicher Liberalität und neuem Nationalbewusstsein. So ist es nicht verwunderlich, dass in der Stadt der Wunsch aufkommt, eine Garnison zu erhalten. Die kaiserlichen Soldaten des 2. Bataillons des badischen Landwehr-Regiments halten im alten Krankenhaus Einzug.

1898 wird die neue Kaserne an der Weingartenstraße gebaut. Der Offenburger Architekt und Baumeister Karl Joseph Wacker leitet das Projekt. Bereits 1908 erfolgt eine bauliche Erweiterung nach Süden (Bild 3).

Nach dem Ersten Weltkrieg entstehen auf dem Kasernenareal an der Weingartenstraße Notwohnungen, Gewerbebetriebe und Be-



Bild 3

hörden. Die Zuckerwarenfabrik August Müller & Co., später Vivil, siedelt sich an, die Ortenauer Milchzentrale, eine Automobil- und Karosseriebaufabrik, eine Schrauben- und Eisenwarenfabrik, ein Galvanisierungsbetrieb sowie eine Lackiererei verleihen dem Kasernenareal wirtschaftliche Bedeutung. Bereits ein Jahr nach der Machtübernahme beanspruchen die Nationalsozialisten diese Kaserne für ihre Zwecke: Soldaten ziehen ein, über der Kaserne wehen nun die Hakenkreuzfahnen. Während der Kriegsjahre dient das Gelände als Standort für die Genesungskompanien des Bataillons. Es beherbergt ein Reservelazarett für Verwundete, darunter auch französische Kollaborateure, die sich nach Frankreichs militärischer Niederlage der Wehrmacht angeschlossen hatten. Das Ende des Krieges erlebt Offenburg am 15. April 1945 ohne große Kriegshandlungen.

Nach dem Kriegsende ziehen französische Truppen in die Kaserne ein. Sie schaffen in der Folgezeit Quartiere für polnische und russische Zwangsarbeiter, die auf die Rückführung in ihre Heimatländer vorbereitet werden sollen. Am 4. Mai 1945 detonieren in drei Gebäuden Minen mit Zeitzündern, die beim Abzug der deutschen Truppen eingemauert worden waren. Es sind 114 Tote und viele Schwerverletzte zu beklagen. In der Folge kommt es im Stadtgebiet zu Racheakten, denen auch zwei Offenburger Zivilisten zum Opfer fallen. 1955 werden aus den Besatzern militärische Verbündete im Rahmen des westlichen Verteidigungssystems.

Offenburg hofft nun auf die Zuteilung von Truppenteilen der neu geschaffenen Bundeswehr und stellt einen entsprechenden Antrag. Dieser wird abgelehnt. Vielmehr kommen weiterhin französische Truppen nach Offenburg.

Erst 1989, nachdem in der Sowjetunion die Perestrojka Fuß fasst und Michail Gorbatschow das Land zum Westen zu öffnen versucht, wird auch in Offenburg wieder öffentlich die Frage formuliert: Wie lange noch bleibt Offenburg eine französische Garnison?

Ähnlich anderen badischen Städten wird in Offenburg die Verwendung der militärischen Flächen für zivile Aufgaben reklamiert. Gerade im Herbst 1989 entsteht darüber eine kontroverse kommunalpolitische Diskussion. Auch seitens der Befürworter der baldigen Räumung wird allerdings ausdrücklich unterstrichen, dass diese Forderung der gewachsenen Freundschaft mit Frankreich nicht entgegensteht. Im Herbst 1990 kündigt dann der französische Staatspräsident François Mitterrand den Abzug der Militärs aus dem Oberrheingraben an. Im Anschluss daran gehören Offenburg und Freiburg zu den Städten Badens, die als Erste geräumt werden sollen. Dies bringt die Stadt Offenburg in eine gute Ausgangslage, um frühzeitig mit der Überplanung der großen Areale zu beginnen.

Am 31. August 1992 wird offiziell die Auflösung der französischen Garnison verkündet, die Trikolore eingerollt. Für 400 deutsche und französische Zivilangestellte bedeutet dies den Verlust ihres Arbeitsplatzes (Schellinger, 1998).

Die Komponenten des Flächenmanagements

Das Flächenmanagement zur Steuerung der künftigen Gemeindeentwicklung und zur Mobilisierung der innerörtlichen Flächenpotenziale liefert im Rahmen der städtebaulichen Innenentwicklung das aktuelle Wissen über die innerörtlichen Nutzungspotenziale, aber auch Strategien zu deren Entwicklungs-

möglichkeiten und Entwicklungschancen. Die Bausteine des aktiven Flächenmanagements können danach untergliedert werden in Grundlagenkomponenten und Strategiekomponenten (Kötter, 2001). Die Grundlagenkomponenten umfassen die Ermittlung und Vorhaltung der rechtlichen, ökonomischen und geometrischen grundstücksbezogenen Daten auf der Basis von politischen Beschlüssen sowie organisatorische Strukturen. Darauf aufbauend beinhalten die Strategiekomponenten Überlegungen und Maßnahmen zur auf den Einzelfall bezogenen bedarfsgerechten Optimierung der Flächennutzung hinsichtlich Menge, Qualität und Lage nach stadtwirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Kriterien (Deutscher Städtetag, 2002).

Die Grundlagen

Politische Grundsatzbeschlüsse herbeiführen

Der sparsame Umgang mit der Ressource Fläche wird nicht zuletzt aufgrund des enormen täglichen Flächenverbrauchs von einem breiten gesellschaftlichen Konsens getragen. Fraktionsübergreifende Beschlüsse auf Bundes-, Länder- und Kommunalebene setzen Impulse und bieten die Grundlage, um den Flächenverbrauch nachhaltig zu reduzieren und damit verstärkt auf innerörtliche Baulandpotenziale zu setzen.

Der Gemeinderat der Stadt Offenburg fasste unmittelbar mit dem Bekanntwerden des Abzugs der französischen Streitkräfte die notwendigen strategischen Beschlüsse, die die Anmietung und Besitzergreifung der abgegebenen militärischen Liegenschaften ermöglichten. Dadurch wurden zum einen den zivilen Nachfolgenutzungen, seien sie kultureller, gewerbliche, sozialer oder wohnungsrechtlicher Natur frühzeitig der Weg geebnet

und zum anderen wurden für die komplexen Erwerbsverhandlungen und Realisierungen die kommunalpolitischen Absicherungen geschaffen.

Verfahrensmanagement einführen

Der Deutsche Städtetag empfiehlt in seinem Positionspapier »Strategisches Flächenmanagement und Bodenwirtschaft«, alle zuständigen Fachbereiche einer Verwaltung auf der strategischen wie auch auf der operativen bzw. projektbezogenen Ebene eng miteinander zu vernetzen. Dies kann durch eine weitgehend entscheidungsbefugte ressortübergreifende Lenkungsgruppe erfolgen. Ideal für dieses umfassende interdisziplinäre Aufgabenfeld sind Personen, die zum einen innovativen Planungs- und Finanzierungsverfahren gegenüber aufgeschlossen sind, die aber auch über das notwendigen Wissen im Projektmanagement und über Grundkompetenzen in den beteiligten Ingenieurs- und Betriebswirtschaftsbereichen verfügen.

Die Konversion in Offenburg wurde von Beginn an von einer verwaltungsinternen Lenkungsgruppe unter Beteiligung von Stadtplanung, Bodenordnung, Geoinformation, Stadtentwicklung, Wirtschaftsförderung und Finanzen begleitet und koordiniert. Die interdisziplinäre und parallele Bearbeitung aller Aufgabenfelder war ein Schlüssel zur erfolgreichen Konversion. Besitzübernahme und Zwischennutzung übernahm die Bauverwaltung, Planungsprozesse inklusive der städtebaulichen Wettbewerbe wurden von Stadtplanung und Stadtentwicklung gesteuert, alle grundstücksbezogenen Daten wurden durch die Geoinformation erfasst, die Anwerbung Dritter als Käufer, Mieter oder Investoren übernahmen Verwaltungsspitze und Wirtschaftsförderung, die Grunderwerbsverhandlungen führten erfolgreich Finanzbür-

germeister und Geoinformation. In enger Abstimmung wurde so die Konversion nach 15 Jahren abgeschlossen.

Geografisches Informationssystem aufbauen und pflegen

Im Kommunalen Geografischen Informationssystem sind für die innerörtlichen Flächenpotenziale im gesamten Gemeindegebiet alle Sachinformationen, alle Planungszustände und Planungsabsichten miteinander verknüpft und grafisch dargestellt. Dadurch können die Standorte tagesaktuell und durchgreifend analysiert werden. Entscheidungen zur Stadtentwicklung und zur Standortsicherung von Betrieben, aber auch zur Aufdeckung von innerstädtischen Bauflächenpotenzialen sind darauf angewiesen. Erfolgreiche Innenentwicklung ist nicht ohne fundiertes aktuelles Wissen über innerörtliche Nutzungspotenziale, deren Entwicklungsmöglichkeiten und Entwicklungschancen möglich. Grundlage dazu ist eben dieser Überblick über alle innerörtlichen Potenziale im gesamten Gemeindegebiet sowie das Vorliegen vielfältiger und aktueller Daten (Größe, Lage, Nutzung, Erschließung, Planungsrecht, Eigentümer, Alllasten, Restriktionen und Nutzungshemmnisse, Wert und Preis, etc.) zu diesen Potenzialen.

Durch die frühzeitige Besitzübernahme in Form eines Generalmietvertrages für alle militärischen Liegenschaften erlangte die Stadt alle notwendigen Informationen über die Grundstücke und die Gebäude. Diese Kenntnisse, der ausgezeichnete Sachverstand beauftragter Gutachter und vor allem auch der konsequente Einsatz moderner IT-Technik bestimmten sowohl die Erwerbsverhandlungen als auch Realisierung der zivilen Nutzungen. Weitblickend und gründlich wurden in dieser Phase die Flächen der Liegenschaften und Gebäude erfasst, die Bausubstanzen al-

ler Gebäude begutachtet, Immobilienbewertungsalgorithmen durchgerechnet und Beispielplanungen entworfen. Dieser Informationsvorsprung ermöglichte der Stadt aktive und konkrete Kaufangebote an den Bund, die schließlich zu attraktiven Kaufpreisausschlüssen für die Stadt und die Wohnbaugesellschaften führten.

Die Strategien

Standorte analysieren

Nach der Identifizierung von geeigneten Entwicklungspotenzialen bedarf es einer intensiven Standortanalyse, welche der Flächenpotenziale unter welchen Bedingungen für welche Nutzung besonders gut geeignet sind. Hierbei ist auch der aktuelle Bedarf bzw. die Marktsituation für unterschiedliche Flächennutzungssegmente zu beachten. Zudem ist auch bereits an dieser Stelle zu klären, welche Flächenpotenziale im Hinblick auf Erhalt und Steigerung der klein- und großräumigen Freiraum- und Aufenthaltsqualität in der Siedlung weiterhin von einer Bebauung freizuhalten sind.

Nach dem Freiwerden der Wohnungen schloss die Stadt Offenburg als eine der ersten Kommunen mit dem Bund einen Generalmietvertrag zu Nutzung der Wohnungen. Die später erworbenen Wohnungen wurden direkt von der Stadt angemietet und an die drei Offenburger Wohnbaugesellschaften weitervermietet. 75 % der Wohnungen wurden mit Mietern mit einem Wohnberechtigungsschein belegt. Damit konnte der bestehende Wohnungsdruck, der vor allem aufgrund der Übersiedler aus Osteuropa entstanden war, abgebaut werden. Alle Wohnungen waren umgehend nach sechs Wochen belegt, Leerstand wurde vermieden. Inzwischen sind alle Wohnungen im Eigentum der Wohnbaugesellschaften.

sellschaften. Rund 1600 Menschen bieten sie ein neues Zuhause. Die beiden innenstadtnahen Kasernen wurden kostenfrei durch die Stadt zwischen genutzt. Der Bund sparte die Aufwendungen für die Bewachung, die Stadt hatte genügend Zeitraum zur Begutachtung der Kasernen. Bei der dritten Kaserne vermittelte die Stadt zwischen Bund und Land zur Unterbringung von Asylbewerbern und Aussiedlern.

Standorte überplanen und aktivieren

Auf der Grundlage des städtebaulichen Leitbildes für die Gesamtgemeinde, des aktuellen Flächenbedarfs sowie der Ergebnisse der erfolgten Standortanalyse werden Ziele, Strategien und Maßnahmen für die Nutzung und Aktivierung der identifizierten Potenziale definiert. Hierbei müssen größere zusammenhängende innerörtliche Flächenareale als mögliche Impulsprojekte eine besondere Beachtung erfahren.

Die Stadt fokussierte ihre Erwerbsverhandlungen auf die innerstädtischen Liegenschaften. Im Außenbereich fand keine Schwerpunktsetzung statt. So wurden beispielsweise die rund 40 Hektar des ehemaligen Schieß- und Truppenübungsplatzes im Rammersweierer Wald planungsrechtlich als Naturschutzgebiet ausgewiesen. Auch bei den beiden im Osten der Stadt liegende Kasernen übten Gemeinderat und Stadtverwaltung gemeinsam konsequent ihre Planungshoheit aus. Durch die frühzeitige planungsrechtliche Festlegung von Art und Maß der baulichen Nutzung mit Bebauungsplänen wurden die Bodenpreise und damit die Werte der Liegenschaften fixiert. Für kulturelle und soziale Nutzungen gewährte der Bund Preisnachlässe von 50%. Öffentliche Frei- und Grünflächen wie der neue Platz der Verfassungsfreunde gingen unentgeltlich in das Eigentum der Stadt.

Letztendlich fanden nur die nachhaltigen, planungsrechtlich festgelegten Nutzungen Niederschlag bei den Erwerbsverhandlungen. Die Stadt wurde aber nur Eigentümerin von Flächen und Gebäuden, die sie später selbst benutzen wird. Für alle anderen Flächen trat die Stadt in den Zwischenerwerb oder führte die Erwerbsverhandlungen für angeworbene Dritte. Es gab genügend privatwirtschaftliche, gemeinnützige und öffentliche Partner zum Erwerb der neu geschaffenen Baugrundstücke. Gerade die Identifikation von Versorgungslücken (Kein Lebensmittelmarkt in der Oststadt, keine psychiatrische Klinik in der Ortenau, 13 Kripostandorte über die Stadt verteilt, die Sparkassen Achern, Oberkirch und Offenburg vor der Fusion, keine Realschule in der Oststadt) und die schnelle Bereitstellung von Flächen der ehemaligen militärischen Liegenschaften hierfür, führten zu einer Sicherung der Ansiedlungen und zu einer zügigen Aufsidlung der Areale.

Finanzierungsmodelle ausarbeiten

Bereits heute bestehen zahlreiche Förderprogramme, die Entwicklungen und Maßnahmen von Flächenpotenzialen im Innenbereich unterstützen. Wichtigstes Programm ist die Städtebauförderung, die den Städten und Gemeinden erhebliche Anreize zur Stärkung der Innenstädte, zur Um- und Wiedernutzung brach gefallener Flächen und zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden bietet. Die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und die Belebung der Innenstädten und Ortszentren sind dabei ausgewiesene Ziele der Städtebauförderung, wie es auch in den Städtebauförderrichtlinien der Bundesländer zum Ausdruck kommt. In Baden-Württemberg liegen beispielsweise die Förderschwerpunkte in der Revitalisierung der Innenstädte und der Neustrukturierung, Umnutzung und Aufbe-

reitung von Brachflächen - z. B. Industrie- und Gewerbebrachen, bisher militärisch genutzter Gebäude und Liegenschaften, Bahnbrachen – für andere Nutzungen, insbesondere den Wohnungsbau, Gewerbe und hochwertige Dienstleistungen.

Neben der Städtebauförderung existieren noch weitere Förder- oder Finanzierungsprogramme, welche innerhalb des kommunalen Flächenmanagements genutzt werden können und die ökonomische Anreize für die Schließung von Baulücken, für den Erwerb von brachliegenden Grundstücken und für die Modernisierung von Wohnungen bieten. Dies kann in Form von Subventionen, Finanzhilfen oder erhöhte Abschreibungen erfolgen. Dabei sind oft innovative Lösungen und Ansätze gefordert.

Die städtebauliche, konzeptionelle und finanzielle Herausforderung der Konversion war für eine Stadt wie Offenburg immens. Noch nie vorher hatte die Stadt ein derart großes Stadtentwicklungsprojekt geschultert. Die Finanzierung der Konversion umfasste die Positionen Erwerb, Freilegung und Abbruch, Sanierung der historischen Gebäude und der Wohngebäude, Neubau der Erschließungs- und Infrastruktureinrichtungen und schließlich Ausstattung der kommunalen Folgenutzungen. Die Stadt setzte bei der Umsetzung der Konversion auf eine Vielfalt an Finanzierungsmodellen.

Vorrangig wurde der Erwerb der Liegenschaft betrieben. Alle grundlegenden und strategischen Überlegungen führten zu äußerst erfolgreichen Kaufabschlüssen für die beiden innerstadtnahen Kasernen »Ihlenfeld« und »La Horie«. Die Wohnungen wurden unter den drei Offenburger Wohnbaugesellschaften aufgeteilt und unter Inanspruchnahme von Verbilligungsnachlässen von diesen direkt ins Eigentum genommen. Über

das Landeswohnungsbauprogramm wurden mit zinsverbilligten Darlehen die Wohnungen saniert und modernisiert.

Für die Entwicklung des historischen nördlichen Teils der ehemaligen Ihlenfeldkaserne wurde bereits im Juli 1991 ein förmliches Sanierungsgebiet festgesetzt. Mit über 7,2 Mio € Finanzhilfe aus der Städtebauförderung unterstützte das Land Baden-Württemberg die städtebauliche Entwicklung durch die Zuschussung des Erwerbs, der Neuanlage von Straßen und Plätze sowie die Umnutzung der ehemaligen militärische genutzten Gebäude für soziale, kulturelle und freizeitliche Zwecke. Zur Umsetzung eines ersten Bauabschnitts des dort angesiedelten Kulturforums wählte die Stadt gemeinsam mit der Sparkasse Offenburg/ Ortenau den Weg eines geschlossenen Immobilienfonds. 2008 kaufte die Stadt diese Gebäude planmäßig von der Sparkasse zurück.

Die verbleibende südliche Fläche der Kaserne »Ihlenfeld« sowie die Kaserne »La Horie« wurden von der Stadt frei erworben, entsprechend den städtebaulichen Planungen vollständig freigelegt, neu geordnet und erschlossen. Die erschlossenen Baugrundstücke wurden an private Interessenten zur sofortigen Bebauung veräußert. Durch diese Praxis wurde die Konversion nicht nur ein städtebaulicher Gewinn für die Stadt, sondern auch ein finanzieller Erfolg. Aus den Einnahmen aus den Grundstücksverkäufen konnten nicht nur alle öffentlichen Infrastruktur- und Erschließungsmaßnahmen finanziert, sondern auch ein Infrastrukturbeitrag von rund 11 Mio. Euro erwirtschaftet werden. Damit konnten neben dem Kulturforum und der Oststadtschule, beide befinden sich auf den ehemaligen Kasernengeländen, auch innerstädtische Bauprojekte, wie der Marktplatz, die Sanierung der drei Rathäuser sowie der Erwerb

und die Sanierung des Kulturdenkmals Salmen umgesetzt werden.

Die Realisierung

Im Kasernenareal Holderstock entstand in einer Eigenentwicklung der Bundesanstalt für Immobilien ein Gewerbegebiet. Eine Entwicklungsvereinbarung zur Herstellung der Erschließungsanlagen und zur Vermarktung der Flächen zwischen Bundesanstalt und Stadt ist abgeschlossen. Derzeit sind gut $\frac{2}{3}$ der Flächen veräußert.

Das Kasernenareal La Horie ist von der Stadt erworben, entwickelt und wieder veräußert worden. Preiswerte und ökologische Formen des Wohnens für junge Familien sind entstanden. Fußläufig erreichbare Einkaufs- und Dienstleistungszentren gehören zur Ansiedlung ebenso dazu wie Schulen, Kindergärten, Freizeiteinrichtungen und stadtnahe Pflegeeinrichtungen für kranke und alte Menschen (Bild 4).

seinen weitgehend unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden aus der Entstehungszeit um 1900 und der südliche Bereich für familienge-rechte Wohnungen beziehungsweise für die Entwicklung eines hochwertigen und stadtna-hen Wohngebiets. Zur Finanzierung der Ent-wicklungsmaßnahmen kamen drei auf den jeweiligen Einzelfall zugeschnittene Maß-nahmen zur Anwendung. Die Städtebauför-derung, der kommunale Zwischenerwerb und ein geschlossener Immobilienfond. Zunächst wurde im Norden in zwei Bauabschnitten das historische Areal mit einem Gesamtaufwand von 23 Millionen Euro in einem Zeitraum von 15 Jahren fertig gestellt. Auf 13 000 Quadrat-metern entstanden in denkmalgeschützten Gebäuden u. a. Stadtbibliothek, Musikschule, Kunstschule, Volkshochschule, Veranstal-tungsstätten. Zur Umsetzung des Baupro-jekts im 1. Bauabschnitt wählte die Stadt eine außergewöhnliche Finanzierungsform. Ent-wickelt wurde ein auf das Kulturforum zuge-schnittenes Investorenmodell in Form eines geschlossenen Immobilienfonds: Die Stadt



Bild 4

Die größte Herausforderung wurde durch die Entwicklung der zentral gelegenen ehe-maligen Ihlenfeldkaserne, heute Kulturfor-um bewältigt. Die Entwicklung erfolgte in zwei Abschnitten: Der nördliche Bereich mit

räumte der Fondsgesellschaft ein Erbbaurecht über 30 Jahre ein und schloss mit ihr einen langfristigen Mietvertrag. Außerdem erhielt die Stadt eine Option zum Rükckerwerb der Gebäude. Die Investoren besaßen einen hohen



Bild 5



Bild 6

Spitzensteuersatz und machten erhöhte steuerliche Abschreibungen geltend. Der zweite Bauabschnitt wurde mit Finanzhilfen aus der Städtebauförderung realisiert (Bild 5).

Südlich des Kulturforums entstand der Marktlage entsprechend ein Mix aus Ge-

schosswohnungsbau und individueller Bebauung in Form von Reihen-, Doppel- und Einzelhäusern. Zusammen mit den Einrichtungen für betreutes Wohnen im Alter ist dieses Areal zu einem Mehrgenerationen-Quartier geworden (Bild 6).

Die Projektdaten

davon Kulturforum

Flächendaten	3 Kasernen	42,0 Hektar	15,1 Hektar
	39 Wohngebäude	41.500 m ² Wfl.	
Investitionsdaten	Tiefbau	13.500.000 €	7.500.000 €
	Wohnungsbau neu	41.500.000 €	35.000.000 €
	Wohnungsbau Sanierung	20.000.000 €	4.000.000 €
	Kultur	23.000.000 €	23.000.000 €
	Soziales	43.000.000 €	26.000.000 €
	Bildung	12.000.000 €	
	Dienstleistungen	62.000.000 €	2.000.000 €
	Gesamt	215.000.000 €	97.500.000 €
Leistungsdaten	Wohneinheiten neu	350	212
	Wohneinheiten saniert	680	116
	Bewohner/innen	2.950	1.000
	Arbeitsplätze	1.300	300
	Pflegeplätze	250	250

Literatur

Deutscher Städtetag (2002): Strategisches Flächenmanagement und Bodenwirtschaft. Aktuelle Herausforderungen und Handlungsempfehlungen. Positionspapier des Deutschen Städtetages. Deutscher Städtetag: Köln und Berlin.

Drixler, E. (2008): Flächenmanagement – Baustein einer erfolgreichen Innenentwicklung? In Flächenmanagement und Bodenordnung 4/2008 S. 180 ff.

Kötter, T. (2001): Flächenmanagement – Zum Stand der Theoriediskussion. In: Flächenmanagement und Bodenordnung 4/2001, S. 145 ff.

Schellinger, U. (1998): Eine Kaserne und ihre Menschen, Dokumentation zu einem Ort Offenburger Geschichte.

Stadt Offenburg (2002): 10 Jahre Konversion – Modernes Leben in der Stadt

Stadt Offenburg (2007): 15 Jahre Konversion – Eine neue Mitte der Region



Anschrift des Autors:

Dr. Erwin Drixler
Stadt Offenburg
Wilhelmstraße 12
77654 Offenburg
erwin.drixler@offenburg.de