

Sanierungsgebiet „Ehemalige Ihlenfeldkaserne“ Schlussbericht November 2010

Stadt
Offenburg



Einleitung

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

Fast 20 Jahre Konversion gehören mittlerweile zur Offenburger Geschichte. Die Vision und die konkreten Pläne sind zielstrebig verfolgt und umgesetzt worden. Heute ist der Offenburger Weg der Konversion ehemals militärisch genutzter Flächen ein Markenzeichen in der gesamten Region und weit darüber hinaus.

Der Betrachter mag vielleicht zuerst und hauptsächlich das Kulturforum beachten. Aber hinter der Konversion in Offenburg verbirgt sich viel mehr. 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 erhielt ein neues, attraktives und lebendiges Gesicht – zum Nutzen der ganzen Stadt und der Umgebung.

Mit der Einweihung des dritten Bauabschnitts des Kulturforums endete im Herbst 2007 die Konversion. Weit mehr als 300.000 m² ehemals militärisch genutzter Flächen wurden durch viele private und öffentliche Nutzer und Investoren gestaltet. Die Entwicklung der Kasernengelände geschah nicht monostrukturell, sondern vielfältig und mit klarem Quartierscharakter. Für die Bürgerinnen und Bürger Offenburgs und für die Menschen der Region entstand so ein nachhaltiges Projekt.

Einen herausragenden 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 Gemeinbedarfseinrichtungen 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.

Sanierungsziele

Das Freiwerden der Militärf Flächen ermöglichte im Wege der Konversion eine städtebauliche Neubestimmung; dies vor allem auch im Hinblick auf die städtebaulich und strukturell herausragende Bedeutung des Areals der Ihlenfeldkaserne für die Stadt Offenburg.

Grundgedanke war, mehrere Kulturinstitutionen in einem Verbund zusammenzufassen. Diese Idee war schon Anfang der 80er Jahre in Offenburg vorgetragen worden. Nun konnte sie in Gestalt eines Kulturforums realisiert werden. Mit dem 15 ha (davon 6,4 ha Sanierungsgebiet) großen Gelände der Ihlenfeldkaserne, nur 700 Meter entfernt von der City gelegen, war die Chance für ein solches Zentrum gegeben.

Neben den historischen Gebäuden boten zwei große Plätze die Möglichkeit weiterer kultureller Entfaltung.

Die Planer hatten demnach folgende Aufgaben zu lösen:

- die Umgestaltung des Militärgeländes und der denkmalgeschützten, städtebaulich markanten Gebäude,
- die Errichtung eines multifunktionalen „Kulturforums“
- die Integration eines Stadtteil- und Familienzentrums als Ort der Begegnung der Generationen sowie
- die Aufwertung und Anbindung der Oststadt an die Innenstadt.

Wohnen in der neuen Südoststadt, angepasst an eine freundliche Umgebung mit Park und Spielräumen, stellte einen weiteren Schwerpunkt dar.

An die bestehende Bausubstanz anschließend, entstand südlich des Sanierungsgebiets neue Wohnbebauung mit Reihenhäusern, Einzelhäusern und Geschosswohnungsbau.



Landessanierungsprogramm

Antragstellung	17.07.1991
Aufnahme	01.01.1992
Abrechnung	30.06.2010
Förderrahmen bei Abschluss der Sanierung	10,875 Mio €
Finanzhilfen bei Abschluss der Sanierung	7,250 Mio €

Kosten (förderfähig)

Vorbereitung / weitere Vorbereitung	195.649,75 €
Grunderwerb	1.211.050,30 €
Abbruch	50.264,00 €
Forumsplatz mit Amand-Goegg-Straße, Kulturmeile	791.281,31 €
Platz der Verfassungsfreunde	1.423.991,90 €
Sonstige öffentliche Straßen, Wege, Plätze	489.824,46 €
Stadtteil- und Familienzentrum Oststadt	1.057.874,00 €
Reithalle	2.772.174,83 €
Parkplatz für die Gemeinbedarfseinrichtungen	170.813,38 €
Kulturforum 3. BA (VHS, Galerie, Kunstverein)	2.842.523,64 €
I-Punkt Kultur und Jugendraum	124.777,70 €

Summe förderfähige Kosten 11.130.225,27 €

Einnahmen

Grundstückserlöse	12.574,08 €
Sonstige Einnahmen (u.a. Erbbaupacht 1. BA)	189.792,64 €
Ausgleichsbeträge	20.271,20 €
Wertansätze	34.240,85 €

Summe Einnahmen 256.878,77 €

Finanzbedarf	10.873.346,50 €
davon	
Zuschuss Land	7.248.898,00 €
Eigenanteil Stadt	3.624.448,50 €



Baden-Württemberg

Stadtteil- und Familienzentrum Oststadt

Als erstes Projekt auf dem gesamten Konversionsgelände Kulturforum wurde 1995 der Bau des Stadtteil- und Familienzentrums Oststadt umgesetzt. Es war das dritte von mittlerweile sechs Zentren in Offenburg, die das Herzstück der Offenburger Sozialpolitik darstellen.

Innerhalb eines Jahres war es möglich das ehemalige Unteroffizierskasino in der Grimmelshausenstraße grundlegend zu sanieren und auszubauen. Vieles wurde modernisiert, anderes in Respekt vor der Architektur übernommen. So gelang es, eine „Ästhetik des Einfachen“ zu schaffen.

Diese soziale Einrichtung ist heute ein komplett ausgebuchter, multifunktionaler Treffpunkt für alle Bürgerinnen und Bürger aus der Oststadt. Sie leistet damit einen wichtigen Beitrag zum Aufbau und zur Verbesserung der sozialen Infrastruktur für alle Altersgruppen. Herzstück der Einrichtung ist eine Kindertagesstätte mit 150 Plätzen auf 2.400 Quadratmetern. Die Öffnungszeiten sind flexibel und bedarfsgerecht konzipiert. Ein regelmäßiger Mittagstisch, Schülerbetreuung, Tauschbibliothek und offene Angebote für Kinder und Jugendliche tragen zu einem bunten Tagesablauf bei. Die Räume können – wie in allen Stadtteil- und Familienzentren – von Initiativen und Vereinen aus dem Stadtteil sowie für private Feiern genutzt werden. Auch Tagungen unterschiedlichster Art finden hier statt. Längst ist das „SFZO“ der wichtigste soziale Treffpunkt der gesamten Oststadt, typisch dafür der „Sonntags-Brunch“, eine seit vielen Jahren beliebte Veranstaltung. Das Stadtteilzentrum arbeitet bereichsübergreifend nach den Grundsätzen, wie sie in allen Mehrgenerationenhäusern der Stadt gelten: Aktivierung von Bewohnerinnen und Bewohnern, Vernetzung, Integration, Bildung und Erziehung.



Platz der Verfassungsfreunde

Im Rahmen der Konversion der ehemaligen Ihlenfeldkaserne wurde das historische, denkmalgeschützte Gebäudeensemble zum Kulturforum mit öffentlichen Einrichtungen sowie Wohngebäuden umgebaut. Es umschließt einen Stadtteilpark, der anstelle des ehemaligen Exerzierplatzes errichtet wurde. Der Entwurf des Landschaftsarchitekten Stefan Fromm greift die unterschiedlichen Nutzungstypen der Gebäude durch die Anlage eines diagonalen Weges auf. Dieser teilt die Fläche in eine intensive Zone mit Spiel- und Festwiese und eine extensive Zone für ruhige, kontemplative Parknutzungen. Eine 2 m hohe, kantig modellierte Bodenskulptur sowie Spielstationen für alle Altersstufen bilden die Nahtstelle zwischen beiden Bereichen.

Die kulturelle Nutzung der umliegenden, denkmalgeschützten Gebäude eröffnete die Möglichkeit, mit zeitgemäßen Materialien eine kontrastreiche Symbiose zwischen Tradition und Moderne herzustellen. Das begrünte Zentrum des Kulturforums trägt heute den Namen „Platz der Verfassungsfreunde“. Dieser Name nimmt direkten Bezug auf ein bedeutsames politisches Ereignis aus dem Jahr 1847. Die „entschiedenen Freunde der Verfassung“ verabschiedeten im Offenburger Gasthaus „Salmen“ ein politisches Freiheitsprogramm, das als der erste demokratische Verfassungsentwurf in Deutschland gilt.

Zur Erinnerung an die Demokratiebewegung wurde die Skulptur des weltbekannten Künstlers Jonathan Borofsky aufgestellt. Gestiftet wurde sie durch die im Jahr 2005 verstorbene Verlegerin und Offenburger Ehrenbürgerin Aenne Burda.



Kulturforum

Die ehemalige Ihlenfeldkaserne wurde im Rahmen der Konversion von den französischen Streitkräften 1991 als Erste geräumt. Es galt, die weitgehend unter Denkmalschutz stehenden Gebäude aus der Zeit um 1898 zu erwerben, zu überplanen, zu erhalten und einer neuen Nutzung zuzuführen. Hierzu wurde das gesamte Areal frühzeitig in zwei Erschließungsabschnitte eingeteilt. Im nördlichen Bereich war das Kulturforum ergänzt durch Wohnungen und einige Dienstleister vorgesehen. Im südlichen Teil entstanden dagegen Ein- und Mehrfamilienhäuser und soziale Einrichtungen. Die städtebauliche, konzeptionelle und finanzielle Herausforderung war für eine Stadt wie Offenburg immens. Noch nie vorher hatte die Stadt ein derart großes Bauprojekt geschultert. Der dritte Bauabschnitt des Kulturforums markierte am 22. September 2007 das Ende einer 17 Jahre andauernden Arbeit. Mit dem Kulturforum wurde für Offenburg eine Einrichtung geschaffen, die in ganz Baden-Württemberg und darüber hinaus Beachtung findet.

Drei Bauabschnitte

Auf 13.000 Quadratmetern entstanden in einem ersten Bauabschnitt Stadtbibliothek, Musikschule, Kunstschule, das Seminar für Didaktik und Lehrerbildung und die Räume der freien Initiative „Kultur in der Kaserne“ (KiK). Am 8. November 1997 wurde Eröffnung gefeiert.

Der zweite Bauabschnitt schaffte im Jahr 2000 mit der Reithalle und den notwendigen Außenbereichen einschließlich der Parkierung die Voraussetzungen für einen attraktiven, auch überregional beachteten Veranstaltungsbetrieb. Die Reithalle ist Theater, Konzerthaus und Werkstattbühne in Einem. Seit ihrer Eröffnung haben bereits über 250.000 Besucher an den Veranstaltungen teilgenommen.



Der dritte Bauabschnitt setzte 2007 den Schlussstein. Die beiden großen Gebäude gegenüber der Reithalle wurden saniert und in gleicher Weise durch einen Stahl-Glas-Trakt miteinander verbunden wie Musik- und Kunsthochschule. Neben der Volkshochschule zogen hier die Städtische Galerie und der Kunstverein Offenburg/Mittelbaden ein. Ergänzt wurde das Angebot durch das Café-Restaurant „borofsky's“ mit Biergarten und Terrasse nach Osten und Westen.

Allein Volkshochschule, Kunst- und Musikschule sowie Lehrerseminar werden täglich von mehr als 1.000 Menschen besucht. Hinzu kommen die Besucher der Reithalle, der Stadtbibliothek und des KiK. Sie alle treffen auf jene Menschen, die auf dem Kulturforum wohnen oder auf dem Gelände flanieren.

Zur Umsetzung des ersten Bauabschnitts wählte die Stadt gemeinsam mit der Sparkasse Offenburg/Ortenau den Weg eines geschlossenen Immobilienfonds. 2008 erwarb die Stadt diese Gebäude planmäßig von der Sparkasse zurück. Hierfür war im städtischen Haushalt ausreichend Vorsorge getroffen. Der zweite und dritte Bauabschnitt wurde über die Städtebauförderung des Landes unterstützt. Die Stadt hat ihr bereits 1991 beschlossenes Kostenziel, 23 Millionen Euro, exakt eingehalten. Nach 15 Jahren Bauzeit ist dies ein Ergebnis, das die sorgfältige Arbeitsweise, aber auch die Disziplin von Architekten und Nutzern unter Beweis stellt.

Das Kulturforum hat sich zu einem Magneten entwickelt. Es ist heute eine Plattform sowohl für Kinder- und Jugend- als auch Erwachsenenkultur. Laien und Profis, Künstler und Pädagogen, kulturelle Basisarbeit und künstlerische Highlights, die weit über Offenburg hinaus strahlen, finden hier ihre spezifischen Möglichkeiten, sich adäquat zu präsentieren.

Mittlerweile kommen mehrere hunderttausend interessierte Menschen jährlich in die Einrichtungen des Kulturforums.



Überblick 1990 – 1994

- 1990 Erste Planungen der Stadtverwaltung für die Entwicklung des Kasernengeländes „Ihlenfeld“ im Falle eines Abzugs des französischen Militärs
- Präsident Mitterrand kündigt den Abzug der französischen Soldaten an
- 03/1992 Gründung des Trägervereins „Kultur in der Kaserne“ KiK
- 08/1992 Offizielle Auflösung der französischen Garnison
- 1992 Grundsatzbeschluss des Gemeinderats für das Konzept des Kulturforums
- 1992 Aufnahme der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Ihlenfeldkaserne“ in das Landessanierungsprogramm Baden-Württemberg
- 1993 Realisierungswettbewerb 1. Bauabschnitt Kulturforum mit 44 Teilnehmern aus dem In- und Ausland. Das Architekturbüro Lehmann und Partner aus Offenburg gewinnt den Wettbewerb und wird mit der Realisierung beauftragt
- 1994 Kauf des Kasernengeländes „Ihlenfeldkaserne“
- 1994 Städtebaulicher Ideenwettbewerb „Ihlenfeldkaserne“
Planung zur Neugestaltung des ehemaligen Exerzierplatzes



Überblick 1995 – 2010

09/1995	Inbetriebnahme des Stadtteil- und Familienzentrums Oststadt
11/1997	Eröffnung des Kulturforums
06/1999	Eröffnung Platz der Verfassungsfreunde im Rahmen der Feiern aus Anlass der 40-jährigen Partnerschaft mit Lons-le-Saunier
10/2000	Einweihung der Reithalle als Theater- und Konzerthaus
12/2000	Übergabe der Borofsky-Skulptur an die Offenburger Bevölkerung
09/2007	Einweihung 3. Bauabschnitt des Kulturforums mit Volkshochschule, Städtischer Galerie, Kunstverein, Café - Restaurant „borofsky's“
10/2007	Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen Kulturforum Nord und Süd
11/2007	Symposium zu 15 Jahre Konversion, Reithalle Offenburg
2010	Abrechnung der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Ehemalige Ihlenfeldkaserne“



Gebietsdaten

Fläche Sanierungsgebiet	6,36 ha
davon	
„Platz der Verfassungsfreunde“	1,48 ha
Historischer Bereich mit Kulturforum	4,88 ha
Fläche außerhalb Sanierungsgebiet / Parkplatz	0,35 ha
Kaufpreis	2.206 T€

Nutzungen

Kulturforum	
Dienstleistungen	
Stadtteilzentrum	
Wohnen	
Freizeit	
Wohneinheiten saniert	116
Neue Bewohner/innen	550

Investitionen

Erschließung	1.800 T€
Wohnungsbau Sanierung	4.000 T€
Kulturforum	23.000 T€
Dienstleistungen	2.000 T€
SFZ Oststadt	3.000 T€

Gesamt	33.800 T€
---------------	------------------



Konversion in Zahlen

Abzug von 4.000 französischen Soldaten mit ihren Familien

Flächendaten

3 Kasernen	42,0 ha
Kaserne „Ihlenfeld“	15,1 ha
Kaserne „La Horie“	10,7 ha
Kaserne „Holderstock“	16,2 ha

Wohnungen der französischen Streitkräfte	
560 Wohnungen in	
39 Gebäuden mit 41.500 m ² Wohnfläche	7,1 ha

Leistungsdaten

Gesamtinvestitionen in Hoch- und Tiefbau

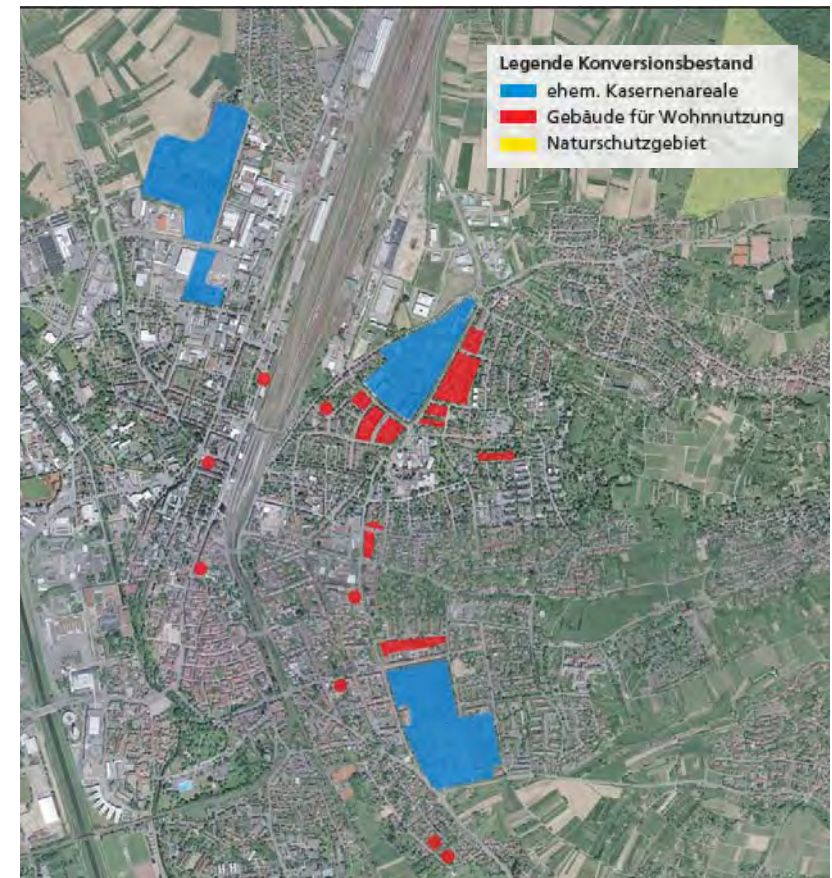
Erschließung	13.500.000 €
Wohnungsbau neu	41.500.000 €
Wohnungsbau Sanierung	20.000.000 €
Kultur	23.000.000 €
Soziales	43.000.000 €
Bildung	12.000.000 €
Dienstleistungen	62.000.000 €
Gesamt	215.000.000 €

Wohneinheiten neu	350
Bewohner/innen	1.150

Wohneinheiten saniert	680
Bewohner/innen	1.800

Arbeitsplätze	1.300
----------------------	--------------

Pflegeplätze	250
---------------------	------------



Impressum

Herausgeber	Stadt Offenburg
Redaktion	Fachbereich Bauservice
Texte	Dr. Erwin Drixler Gerhard Zerrer Suwa-wortwahl
Bildnachweise	Karl Schlessmann Stadt Offenburg ES EnviroSustain GmbH LGL Baden-Württemberg
Quellen	Krämer, U. und Koch, J. im Auftrag des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg (2000): Recycling von Brachflächen in Baden-Württemberg Stadt Offenburg (2002): 10 Jahre Konversion – Modernes Leben in der Stadt Stadt Offenburg (2007): 15 Jahre Konversion – Eine neue Mitte der Region Drixler, E. (2008): Flächenmanagement – Baustein einer erfolgreichen Innenentwicklung? In Flächenmanagement und Bodenordnung 4/2008, S. 180 ff. Umweltministerium Baden-Württemberg (2009): Bausteine erfolgreicher Innenentwicklung

