

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

106/13

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Abteilung 4.2

Bearbeitet von:
Peter Winkels

Tel. Nr.:
82-2605

Datum:
06.06.2013

1. **Betreff:** Erschließungsvertrag und Städtebaulicher Vertrag "Seitenpfaden" -
Gemarkung Offenburg

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Haupt- und Bauausschuss	08.07.2013	öffentlich
2. Gemeinderat	22.07.2013	öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Haupt- und Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat, dem Abschluss eines Erschließungsvertrags und Städtebaulichen Vertrages zuzustimmen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

106/13

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 4, Abteilung 4.2	Bearbeitet von: Peter Winkels	Tel. Nr.: 82-2605	Datum: 06.06.2013
---	----------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Erschließungsvertrag und Städtebaulicher Vertrag "Seitenpfaden" -
Gemarkung Offenburg

Sachverhalt/Begründung:

Diese Vorlage dient der Erreichung folgender strategischer Ziele:

Ziel 5: Bedarfsgerechte, landschafts- und umweltverträgliche Bereitstellung von Wohnbauland und Gewerbeflächen

Ziel 6: Attraktive und wohnliche Gestaltung des öffentlichen Raums und der Gebäude in Offenburg und seinen Stadtteilen, insbesondere in den Entwicklungs- und Sanierungsgebieten, unter Einbeziehung der Bürgerschaft

Im Baulandbericht 2010 ist die Entwicklung des Gebietes „Seitenpfaden“ in Offenburg bis 2015 vorgesehen. Die Realisierung wird gemäß dem Konzept für eine zukunfts- und bedarfsorientierte Baulandbereitstellung in Offenburg in einem freiwilligen Verfahren durchgeführt, wozu drei unterschiedliche Verträge bzw. Vereinbarungen abzuschließen sind:

1. Gesellschaftsvertrag
Privatrechtliche Regelungen der Eigentümerinnen und Eigentümern untereinander, Bildung der Erschließungsgesellschaft
2. Geschäftsbesorgungsvertrag
Übertragung der Geschäftsfelder „Umlegung“ und „Erschließung“ von der Erschließungsgesellschaft auf zwei Geschäftsbesorger
3. Notarielle Vereinbarungen mit
 - Erschließungsvertrag zwischen der Erschließungsgesellschaft und der Stadt Offenburg
 - Städtebaulicher Vertrag zwischen den Eigentümerinnen und Eigentümern, der Erschließungsgesellschaft und der Stadt Offenburg
 - Umlegungsvereinbarung zur Grundstücksneuordnung zwischen den Eigentümerinnen und Eigentümern

Der Gemeinderat hat für dieses Gebiet am 20.12.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Die Verhandlungen mit den beteiligten Eigentümerinnen und Eigentümern sind zwischenzeitlich soweit gediehen, dass die aufgeführten Verträge für das Baugebiet abgeschlossen werden können.

Die Erschließungsgemeinschaft verpflichtet sich in dem abzuschließenden Erschließungsvertrag, die Erschließung in eigenem Namen und auf eigene Rechnung nach Maßgabe des Vertrags, der einschlägigen Rechtsvorschriften und der anerkannten Regeln der Baukunst durchzuführen, und zwar nach den bei der Stadt üblichen technischen, fachlichen, gestalterischen und sonstigen Qualitäts-Normen. Insbesondere werden in diesem Vertrag folgende Regelungen getroffen:

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

106/13

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Abteilung 4.2

Bearbeitet von:
Peter Winkels

Tel. Nr.:
82-2605

Datum:
06.06.2013

Betreff: Erschließungsvertrag und Städtebaulicher Vertrag "Seitenpfaden" -
Gemarkung Offenburg

- Verpflichtung zur Bindung an den Bebauungsplan
- Art und Umfang der Erschließung
- Ausführung der Erschließung
- Überwachung und Abnahme der Erschließung durch die Stadt
- Gewährleistung bei auftretenden Mängeln nach der Abnahme

Die Vertragsmodalitäten wurden mit der Abteilung Wirtschaftsförderung und Liegenschaften, der Stabsstelle Stadtplanung, dem Fachbereich 6 sowie mit der Stadtentwässerung Offenburg abgestimmt. Der Vertrag basiert auf den Regelungen der §§ 11 und 124 Baugesetzbuch (BauGB). Durch die vertraglichen Regelungen ist sichergestellt, dass der Stadt im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen keinerlei Kosten entstehen werden.

Im Städtebaulichen Vertrag verpflichten sich die Eigentümerinnen und Eigentümer

- auf ihren zugewiesenen Baugrundstücken innerhalb von sechs Jahren ab deren baureifer Erschließung nach Maßgabe der bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften mit dem Bau im Sinne von § 59 LBO zu beginnen,
- für sämtliche neu zu errichtenden Gebäude im Vertragsgebiet den Energiestandard für energieeffiziente Neubauten „KfW Effizienzhaus 55“ zu erfüllen.

Wegen der Größe des Baugebietes wird in diesem Verfahren die Frist für die Bauverpflichtung von vier auf sechs Jahre erhöht.

Des Weiteren verpflichtet sich die Stadtbau Offenburg GmbH in dem Städtebaulichen Vertrag, von den im Plangebiet zu errichtenden Wohneinheiten einen Mietwohnungsanteil von 20 % bezogen auf den Geschosswohnungsbau im gesamten Neubaugebiet Seitenpfaden zu realisieren.

Durch den Fachbereich Bauservice wurde bereits ein Zuteilungsentwurf erarbeitet, dem alle beteiligten Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer durch Unterschrift zugestimmt haben. Auf dieser Basis wird die Umlegungsvereinbarung zwischen den Beteiligten geschlossen.

Die Rechtskraft des Bebauungsplans soll, wenn die zur Baureifmachung vorgesehenen Verträge beurkundet bzw. abgeschlossen sind, mit dem Satzungsbeschluss im Dezember 2013 / Januar 2014 erfolgen.