

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

047/21

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Abteilung 4.2

Bearbeitet von:
Hummel, Cindy
Röhler, Hannah

Tel. Nr.:
82-2615

Datum:
14.04.2021

1. **Betreff:** Städtebaulicher Vertrag "Spitalbühnd" - Gemarkung Waltersweier

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Haupt- und Bauausschuss	12.07.2021	öffentlich
2. Gemeinderat	26.07.2021	öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Haupt- und Bauausschuss nimmt die Eckpunkte des Vertrages zur Kenntnis und empfiehlt dem Gemeinderat, dem Abschluss eines Städtebaulichen Vertrages zuzustimmen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

047/21

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Abteilung 4.2

Bearbeitet von:
Hummel, Cindy
Röhler, Hannah

Tel. Nr.:
82-2615

Datum:
14.04.2021

Betreff: Städtebaulicher Vertrag "Spitalbühnd" - Gemarkung Waltersweier

Sachverhalt/Begründung:

Diese Vorlage dient der Erreichung der strategischen Ziele:

Ziel A2

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

Ziel D2

Die Versorgung von Wohn- und Gewerbeflächen erfolgt bedarfsgerecht auf der Grundlage einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

Ziel E3

Die Stadt betreibt eine aktive Klimaschutzpolitik und die Anpassung an den Klimawandel. Sie setzt sich insbesondere die Reduzierung der CO₂-Emissionen um -60% bis 2050 zum Ziel.

Gemäß dem Grundsatzbeschluss des Gemeinderates zum Siedlungs- und Innenentwicklungsmodell Offenburg – SIO (Baulandbericht 2010 (Beschlussvorlage 066/10), zuletzt fortgeschrieben mit der Beschlussvorlage 161/19 „Bauen und Wohnen in der Stadt – zusammenfassender Bericht 2019“) wird derzeit die Entwicklung des Baugebietes „Spitalbühnd“ in Waltersweier vorangetrieben. Geplant ist eine Umlegung in einem freiwilligen Verfahren, wozu drei unterschiedliche Verträge bzw. Vereinbarungen abzuschließen sind:

1. Gesellschaftsvertrag
Privatrechtliche Regelungen der Eigentümerinnen und Eigentümer 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.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

047/21

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Abteilung 4.2

Bearbeitet von:
Hummel, Cindy
Röhler, Hannah

Tel. Nr.:
82-2615

Datum:
14.04.2021

Betreff: Städtebaulicher Vertrag "Spitalbühnd" - Gemarkung Waltersweier

Die Grundstücksneuordnung wird im Rahmen einer sogenannten „vereinbarten amtlichen Umlegung“ durchgeführt.

Hierzu erfolgt zur Anordnung des Umlegungsverfahrens sowie zur Bildung des Umlegungsausschusses eine gesonderte Beschlussvorlage.

Der Gemeinderat hat am 25.05.2020 für dieses Gebiet die Aufstellung des Bebauungsplanes „Spitalbühnd“ in Offenburg-Waltersweier (Beschlussvorlage 056/20) beschlossen. Die Verhandlungen mit den beteiligten Eigentümerinnen und Eigentümern sind weitestgehend abgeschlossen, so dass die aufgeführten Verträge für das Baugebiet zeitnah abgeschlossen werden könnten.

Die Erschließungsgesellschaft 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:

- Verpflichtung zur Bindung an den Bebauungsplan einschließlich Freiflächengestaltungsplan,
- Art und Umfang der Erschließung inkl. der Ausgleichs- und Artenschutzmaßnahmen,
- Ausführung der Erschließung inkl. der Ausgleichs- und Artenschutzmaßnahmen,
- Überwachung und Abnahme der Erschließung inkl. der Ausgleichs- und Artenschutzmaßnahmen durch die Stadt,
- Gewährleistung bei auftretenden Mängeln nach der Abnahme.

Im Städtebaulichen Vertrag verpflichten sich die Eigentümerinnen und Eigentümer:

- auf ihren zugewiesenen Baugrundstücken innerhalb von vier 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 Energieeffizienzhaus 55“ zu erfüllen,

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

047/21

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Abteilung 4.2

Bearbeitet von:
Hummel, Cindy
Röhler, Hannah

Tel. Nr.:
82-2615

Datum:
14.04.2021

Betreff: Städtebaulicher Vertrag "Spitalbühnd" - Gemarkung Waltersweier

- die in den baulandpolitischen Grundsätzen und in der Beschlussvorlage 022/17 festgelegte Anzahl von 20 % Mietwohnungen (davon 8 % im geförderten Wohnungsbau), gemessen an der entstehenden Geschossfläche, solidarisch bereitzustellen.

Für die Geschosswohnungsbauten im südlichen Plangebiet ist eine Beratung im Gestaltungsbeirat der Stadt Offenburg vorgesehen.

Die Vertragsmodalitäten werden mit den Fachbereichen Wirtschaftsförderung und Stadtmarketing, Stadtplanung und Baurecht, Hochbau, Grünflächen und Umweltschutz, Tiefbau und Verkehr sowie mit der Stadtentwässerung Offenburg abgestimmt. Der Vertrag basiert auf den Regelungen des § 11 Baugesetzbuch (BauGB). Durch die vertraglichen Regelungen ist sichergestellt, dass der Stadt im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen keinerlei Kosten entstehen werden.

Durch den Fachbereich Bauservice wird ein Zuteilungsentwurf erarbeitet. Nachdem alle beteiligten Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer dem Zuteilungsentwurf zugestimmt haben, erfolgt die o.g. Anordnung der Umlegung.

Nach Abschluss des Städtebaulichen Vertrages wird der Bebauungsplan zur Rechtskraft gebracht.

Vorläufiger Zeitplan:

Eigentümerversammlung	09. Juni 2021
Abschluss eines Städtebaulichen Vertrages	Oktober / November 2021
Offenlage Bebauungsplan „Spitalbühnd“	Dezember 2021