



Stadt
Offenburg

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

058/22

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Abteilung 4.3

Bearbeitet von:
Cindy Hummel
Hannah Röhrer

Tel. Nr.:
82-2641

Datum:
12.04.2022

-
1. **Betreff:** Fortschreibung der vertraglichen Vereinbarungen zur Entwicklung des Baugebietes „Spitalbühnd,“ – Gemarkung Waltersweier
-

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Haupt- und Bauausschuss	09.05.2022	öffentlich
1. Gemeinderat	23.05.2022	öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Haupt- und Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat, der Anpassung der Vorgehensweise zur Entwicklung des Baugebietes „Spitalbühnd“ und der damit einhergehenden Fortschreibung der vertraglichen Vereinbarungen zuzustimmen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

058/22

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Abteilung 4.3

Bearbeitet von:
Cindy Hummel
Hannah Röhrer

Tel. Nr.:
82-2641

Datum:
12.04.2022

Betreff: Fortschreibung der vertraglichen Vereinbarungen zur Entwicklung des Baugebietes „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. Mit Beschlussvorlage 047/21 „Städtebauliche Vertrag „Spitalbühnd“ – Gemarkung Waltersweier“ hat der Gemeinderat der Stadt Offenburg der Entwicklung des Baugebietes „Spitalbühnd“ in einem freiwilligen Verfahren mit drei unterschiedlichen Verträgen bzw. Vereinbarungen zugestimmt:

Alle Eigentümerinnen und Eigentümer gründen untereinander eine Gesellschaft des bürgerlichen Rechts und bilden damit eine Erschließungsgesellschaft (Gesellschaftsvertrag).

Die Stadt Offenburg überträgt die Erschließung des Baugebietes „Spitalbühnd“ auf die Erschließungsgesellschaft und schließt weitergehende Regelungen bezüglich der Kostentragung, des Energiestandards, zur Bauverpflichtung usw. mit den Eigentümerinnen und Eigentümern der Erschließungsgesellschaft ab (Erschließungsvertrag mit integriertem Städtebaulichen Vertrag – Notarielle Vereinbarung). Im Weiteren überträgt die Erschließungsgesellschaft die Erschließungsaufgabe mittels eines Dienstleistungsvertrages auf einen Erschließungsträger (Geschäftsbesorgungsvertrag).

Hinsichtlich der Neuordnung der Grundstücke schließt die Stadt Offenburg mit den Eigentümerinnen und Eigentümern der Erschließungsgesellschaft eine Umlegungsvereinbarung ab.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

058/22

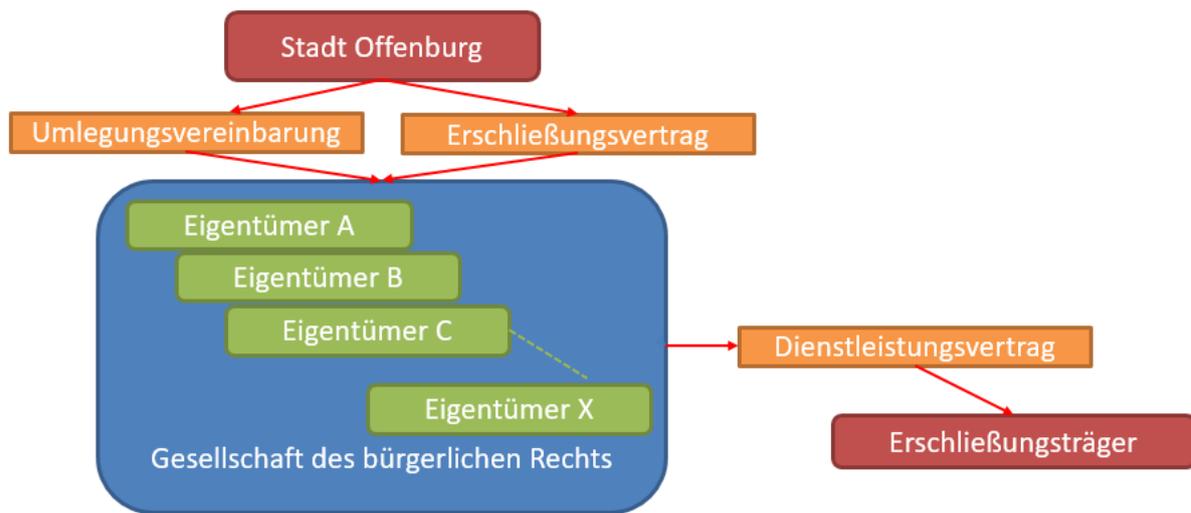
Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Abteilung 4.3

Bearbeitet von:
Cindy Hummel
Hannah Röhler

Tel. Nr.:
82-2641

Datum:
12.04.2022

Betreff: Fortschreibung der vertraglichen Vereinbarungen zur Entwicklung des Baugebietes „Spitalbühnd“, – Gemarkung Waltersweier



Die Grundstücksneuordnung wird im Rahmen einer sogenannten „vereinbarten amtlichen Umlegung“ durchgeführt. Zur Anordnung des Umlegungsverfahrens sowie zur Bildung des Umlegungsausschusses erfolgte eine gesonderte Beschlussvorlage (Beschlussvorlage 131/21).

Nach der letzten Eigentümerversammlung am 21.10.2021 gingen bei der Umlegungsstelle der Stadt Offenburg (FB 4.2 – Flächenmanagement) mehrere Einwände aus den Reihen der Eigentümerinnen und Eigentümer gegen den vorgesehenen Ablauf der Baugebietenentwicklung „Spitalbühnd“ ein. Insbesondere die Gründung einer Erschließungsgesellschaft (Gesellschaft bürgerlichen Rechts) und die damit einhergehenden Haftungsregelungen (gesamtschuldnerische Haftung) werden abgelehnt. Im Ergebnis führen die Einwände dazu, dass die vertraglichen Vereinbarungen in der aktuell vorliegenden Form nicht, wie erforderlich, von allen Eigentümerinnen und Eigentümern unterzeichnet werden.

Derzeit erarbeitet die Umlegungsstelle der Stadt Offenburg eine Alternative zur bislang angedachten Vorgehensweise. Rechtliche Unterstützung erhält die Umlegungsstelle dabei durch die Kanzlei Bender Harrer Krevet in Freiburg.

Die Baugebietenentwicklung soll weiterhin in einem freiwilligen Verfahren mit drei unterschiedlichen Verträgen bzw. Vereinbarungen erfolgen. Durch die Modifizierung kann jedoch auf die Gründung einer Erschließungsgesellschaft verzichtet werden. Auch die Grundstücksneuordnung soll weiterhin im Rahmen einer sogenannten „vereinbarten amtlichen Umlegung“ durchgeführt werden. Da zur Durchführung der Umlegung „Spitalbühnd“ ein nichtständiger Umlegungsausschuss gebildet wurde (Be-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

058/22

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Abteilung 4.3

Bearbeitet von:
Cindy Hummel
Hannah Röhrer

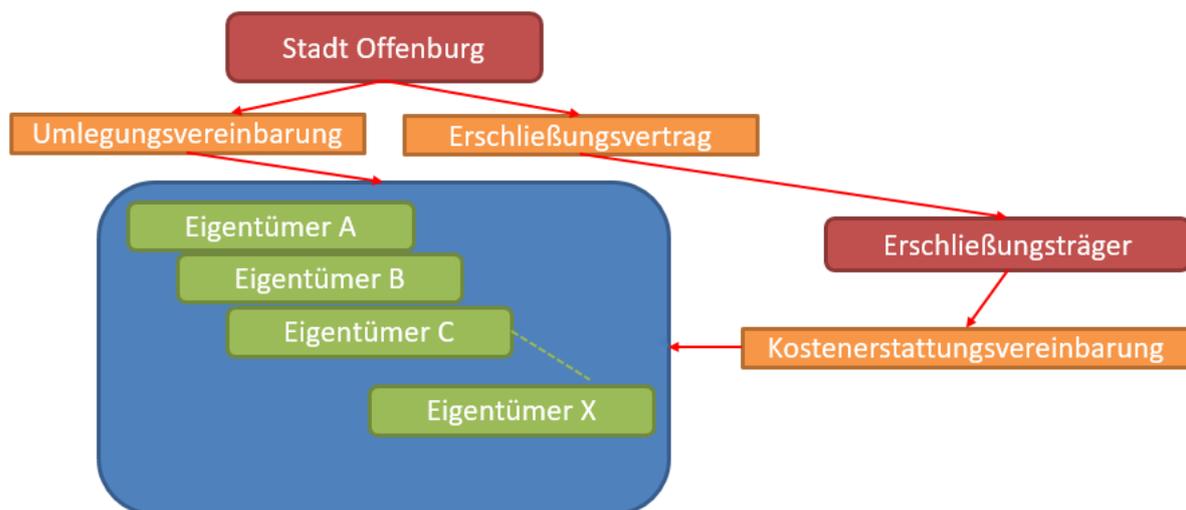
Tel. Nr.:
82-2641

Datum:
12.04.2022

Betreff: Fortschreibung der vertraglichen Vereinbarungen zur Entwicklung des Baugebietes „Spitalbühnd, – Gemarkung Waltersweier

schlussvorlage 131/21), der die Aufgaben der Umlegung übernimmt, kann auf die notarielle Beurkundung der vertraglichen Vereinbarungen verzichtet werden. Ein Erschließungsträger wird direkt durch die Stadt Offenburg beauftragt. Der Erschließungsträger schließt wiederum Kostenerstattungsvereinbarungen mit den einzelnen Eigentümerinnen und Eigentümern ab:

1. Umlegungsvereinbarung mit integriertem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Offenburg bzw. dem Umlegungsausschuss und jeder/m einzelnen Eigentümer/in,
2. Erschließungsvertrag zwischen der Stadt und einem Erschließungsträger,
3. privatrechtliche Kostenerstattungsvereinbarung zwischen dem Erschließungsträger und jeder/m einzelnen Eigentümer/in über die anteilige Tragung der Erschließungskosten



Weiteres Vorgehen:

In einer geplanten Eigentümerversammlung Mitte Juli 2022 haben die Eigentümerinnen und Eigentümer die Möglichkeit, sich zu den modifizierten vertraglichen Vereinbarungen zu äußern und Fragen zu stellen. Nach einer abschließenden Überarbeitung werden die vertraglichen Vereinbarungen den Eigentümerinnen und Eigentümern zur Unterschrift vorgelegt. Unter der Voraussetzung, dass die vertraglichen Vereinbarungen von allen Eigentümerinnen und Eigentümern akzeptiert und vollständig unterschrieben werden, kann dann in einem nächsten Schritt die Förmliche Offenlage des Bebauungsplans „Spitalbühnd“ (Beschlussvorlage 022/21) durchgeführt werden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

058/22

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Abteilung 4.3

Bearbeitet von:
Cindy Hummel
Hannah Röhrer

Tel. Nr.:
82-2641

Datum:
12.04.2022

Betreff: Fortschreibung der vertraglichen Vereinbarungen zur Entwicklung des Baugebietes „Spitalbühnd, – Gemarkung Waltersweier

Zeitplan (Stand: April 2022, Änderungen vorbehalten):

Eigentümer-/Eigentümerinnenversammlung	Mitte Juli 2022
Unterzeichnung der vertraglichen Vereinbarungen	3. Quartal 2022
Förmliche Offenlage Bebauungsplan „Spitalbühnd“	4. Quartal 2022
Landesamt für Denkmalpflege, Durchführung der archäologischen Untersuchung	4. Quartal 2022
Rechtskraft Bebauungsplan „Spitalbühnd“	2. Quartal 2023