

## Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

203/11

Beschluss	
Nr.	vom
wird von Stabsst. 1.1 ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:  
Dezernat III

Bearbeitet von:  
Dr. Jopen

Tel. Nr.:  
82-2300

Datum:  
29.11.2011

1. **Betreff:** Entwicklung des Gebietes um das Alte Gefängnis Offenburg;  
hier: Weiteres Vorgehen

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Gemeinderat	19.12.2011	öffentlich

### **Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):**

1. Der Gemeinderat nimmt die Rückgabe des Zuschlags betreffend das Alte Gefängnis durch die Gemibau (Los I und II) bedauernd zu Kenntnis und ist damit einverstanden, dass die Verwaltung in erster Priorität nach einem neuen Investor für das Hotelprojekt sucht. Der Gemeinderat erwartet, dass diese Suche spätestens im März 2012 abgeschlossen ist. Das Ergebnis ist den Gremien zur Entscheidung vorzulegen.
2. Sollte die Suche gemäß Ziffer 1 nicht erfolgreich sein, sollen die beiden Bieter des Wettbewerblichen Dialogs, die Angebote für Wohnungen im Alten Gefängnis unterbreitet haben, aufgefordert werden, diese zu konkretisieren. Ein entsprechendes Ergebnis erwartet der Gemeinderat vor der Sommerpause 2012.
3. Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass die Vergaben betreffend die Lose III – V (Beschlussziffer 2 und 3) mit dem Gemeinderatsbeschluss Nr. 103-1/11 entschieden sind.
4. Der Gemeinderat wünscht, dass die weitere Abstimmung zwischen der Entwicklung des Alten Gefängnisses (Lose I und II) und den Losen III – V sichergestellt wird. Der Gemeinderat ist damit einverstanden, dass hinsichtlich des Bebauungsplanverfahrens ein Offenlagebeschluss für die Lose I und II alternativ eine Wohn- und/oder Hotelnutzung vorsieht. Der endgültige Satzungsbeschluss soll erst gefasst werden, wenn die Suchläufe zu Ziffer 1 bzw. Ziffer 2 abgeschlossen sind.
5. Der Gemeinderat wünscht, dass der Notarvertrag zwischen der bisherigen Eigentümerin Reißpy und der Fa. Falk Immobilien erst nach Verabschiedung des Bebauungsplanes geschlossen wird.
6. Der Gemeinderat nimmt vom Zeitplan der Verwaltung zur Erarbeitung des Bebauungsplans Kenntnis.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

203/11

Dezernat/Fachbereich: Dezernat III	Bearbeitet von: Dr. Jopen	Tel. Nr.: 82-2300	Datum: 29.11.2011
---------------------------------------	------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Entwicklung des Gebietes um das Alte Gefängnis Offenburg;  
hier: Weiteres Vorgehen

## Sachverhalt/Begründung:

### 1. Sachstand

Der Gemeinderat entschied und beendete am 25.07.2011 den Wettbewerblichen Dialog um das Gelände des Alten Gefängnisses mit drei Vergaben (Beschluss Drucks. 103-1/11). Die Beschlussfassung ist dieser Vorlage als **Anlage 1** angefügt.

In Folge dieser Entscheidung begann die Verwaltung unverzüglich mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes (Ziffer 4 des Beschlusses). Die Arbeiten und die Abstimmungsgespräche mit den beteiligten Planern und Investoren sind für den Offenlagebeschluss weitgehend abgeschlossen. Alle Beteiligten verständigten sich auf einen gemeinsamen Landschaftsplaner (Pit Müller, Freiburg), der ein integriertes Außenanlagenkonzept entwickelt hat. Dieses wird im Rahmen der Beratung des Offenlagebeschlusses vorgestellt. Die Ziele, die im Rahmen des Wettbewerblichen Dialogs formuliert worden sind, konnten im Rahmen dieses Entwurfs des Bebauungsplanes vollständig erreicht werden.

Die Bieter Mittelbadische Baugenossenschaft Offenburg (Gemibau) und Wohnbau Offenburg GmbH nahmen ebenfalls unverzüglich gemeinsam mit der Stadt die Verhandlungen mit dem Land über den Grunderwerb auf. Die Notarverträge wurden geschlossen und die vereinbarten Kaufpreise an das Land bezahlt. Die Wohnbau Offenburg wollte ursprünglich im April 2012 mit dem Bauvorhaben beginnen. Die Verhandlungen mit der Gruppe MWO für ein Konzept des Mehrgenerationenwohnens schreiten voran.

Der Notarvertrag zwischen Frau Hannelore Rißpy (Eigentümerin Los IV) und dem Bieter Falk Immobilien wurde unter Beteiligung der Stadt Offenburg ausgearbeitet. Die diesbezüglichen Besprechungen stehen vor dem Abschluss. Da der Mieter auf diesem Grundstück (das Autohaus End) eine Zusage hat, bis längstens zum 31.12.2012 dort bleiben zu können, können dort die Bauarbeiten erst Anfang 2013 beginnen. Der Notarvertrag sollte ursprünglich im 1. Quartal 2012 geschlossen werden, weil die Fa. Falk dann für ihre Wohnungen in die Werbung gehen will. Die Verwaltung hat auf dem Hintergrund der Diskussion im Gemeinderat am 21.11.2011 den Vertragspartnern vorgeschlagen, den Notarvertrag erst nach Verabschiedung des Bebauungsplanes abzuschließen.

Die Planungen zum Hotel sowie die konkretisierenden Verhandlungen zwischen dem Investor des Hotels, der Gemibau und dem zukünftigen Betreiber, einer neuen Gesellschaft mit den Gesellschaftern „Arbeit und Zukunft Ortenau gem. AG“ und „Landesverband Paritätischer Wohlfahrtsverband Baden-Württemberg“, verliefen erfolgversprechend und einvernehmlich. Die vor der Vergabe besprochenen Eckpunkte wurden umgesetzt. Danach teilte das planende Büro „Grossmann Architekten Kehl“

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

203/11

Dezernat/Fachbereich:  
Dezernat III

Bearbeitet von:  
Dr. Jopen

Tel. Nr.:  
82-2300

Datum:  
29.11.2011

Betreff: Entwicklung des Gebietes um das Alte Gefängnis Offenburg;  
hier: Weiteres Vorgehen

dem Investor eine signifikante Kostensteigerung für die Herstellung des Hotels mit. Dieser verhandelte darauf mit dem Betreiber über eine Anpassung der Pacht. Die diesbezüglichen Verhandlungen führten zu einem einvernehmlichen Ergebnis.

Allerdings konnte das Konzept unter Berücksichtigung der wohnungswirtschaftlichen Grundsätze einer Genossenschaft anschließend keine Zustimmung erreichen. Dabei spielte unter anderem eine wesentliche Rolle, dass die Gemibau die auf diesem Objekt mögliche Denkmalschutzabschreibung für sich wirtschaftlich nicht nutzen kann. In den früheren Berechnungen musste auf die Denkmalschutzabschreibung zur Erreichung einer ausreichenden Rendite kein Rückgriff genommen werden. Der Aufsichtsrat der Gemibau beschloss sodann am 08.11.2011 das geplante Hotel nicht zu realisieren und den Zuschlag an die Stadt zurückzugeben.

Entsprechend den Vereinbarungen im Notarvertrag kann die Stadt das Grundstück erwerben oder der Gemibau einen Käufer für das Grundstück benennen, der dann eine von der Stadt beschlossene Nutzung dort realisiert.

Die Verwaltung unterrichtete am 09.11.2011 den Ältestenrat und informierte nach einer Pressemitteilung der Gemibau am selben Tag die Öffentlichkeit. Die FDP-Fraktion äußerte sich am selben Tag zu diesem Vorgang in einem Schreiben (siehe **Anlage 2**) und forderte eine Neuplanung für das Areal. Bündnis 90/Die Grünen und die CDU-Fraktion richteten in den folgenden Tagen an die Verwaltung verschiedene Fragen (siehe **Anlage 3 und 4**).

Alle drei Fraktionen baten um ergänzende Informationen in der Gemeinderatssitzung am 21.11.2011. Dies ist mündlich durch Bürgermeister Dr. Jopen geschehen. Die Verwaltung kündigte für die Gemeinderatssitzung im Dezember diese Vorlage an.

## 2. Rechtliche Situation

Die Verwaltung bat Rechtsanwalt Dr. Volker Stehlin vom Büro Friedrich Graf von Westphalen & Partner, der den Wettbewerblichen Dialog begleitet hatte, um eine juristische Stellungnahme, wie die Situation zu beurteilen ist, die durch die Rückgabe der Vergabe der Gemibau entstanden ist.

Dr. Stehlin sieht sowohl in seiner vorläufigen Stellungnahme vom 17.11.2011 als auch in seiner endgültigen vom 02.12.2011 (siehe **Anlage 5**) bezogen auf die Lose I und II eine Leistungsstörung, die die Partner Gemibau und Stadt durch Verhandlungen beheben können. Erstes Ziel solle es dabei sein, eine Lösung zu finden, die den Vorgaben aus dem Vergabeverfahren doch noch gerecht wird. Dann könne ggf. die Ausübung des Ankaufsrechts, das die Stadt Offenburg handlungsfähig macht, erforderlich sein.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

203/11

Dezernat/Fachbereich: Dezernat III	Bearbeitet von: Dr. Jopen	Tel. Nr.: 82-2300	Datum: 29.11.2011
---------------------------------------	------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Entwicklung des Gebietes um das Alte Gefängnis Offenburg;  
hier: Weiteres Vorgehen

Dr. Stehlin bestätigt, dass mit dem Zuschlag vom 25.07.2011 das Vergabeverfahren im Hinblick auf die Lose III – V abgeschlossen ist. Eine wie auch immer geartete Wiederaufnahme des Vergabeverfahrens für diese Lose scheidet aus.

In den Rechtsfolgen besteht ein Unterschied zwischen Los III, bei dem der Notarvertrag abgeschlossen ist, und den Losen IV-V, bei denen der Notarvertrag noch bevorsteht. Bei den Losen IV-V könnte wahrscheinlich ein möglicher Schadensersatz der Stadt auf das „negative Interesse“ beschränkt sein, für diesen Fall wäre kein Ersatz für entgangenen Gewinn, sondern „lediglich“ für die getätigten Aufwendungen zu leisten. Allerdings kann das Risiko einer Haftung auch auf das positive Interesse, d.h. auf den entgangenen Gewinn, nicht ausgeschlossen werden, wie man der Stellungnahme von Dr. Stehlin entnehmen kann.

Im Ergebnis ist aber ein möglicher, unterschiedlich hoher Schadensersatz nicht entscheidend. Denn eine Abkehr von der getroffenen verbindlichen Vergabeentscheidung würde die Stadt als Verhandlungspartner auch für zukünftige Verfahren schwer schädigen. Wenn Bieter sich auf die Zusagen der Stadt nicht mehr verlassen könnten, würde dies zukünftige Verfahren negativ beeinflussen. Schon aus diesem Grund plädieren Dr. Stehlin und die Verwaltung dafür, sich an die Entscheidung hinsichtlich Los IV-V zu halten.

Die Verwaltung hat Dr. Stehlin in die Sitzung des Gemeinderates am 19.12.2011 eingeladen, damit er die vorliegenden Bindungen auch im Zusammenhang mit dem Wettbewerblichen Dialogverfahren unmittelbar erläutert.

Auf Wunsch der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen holt die Justitiarin Frau Heitz eine zweite externe juristische Meinung von Prof. Fleckenstein aus Kehl ein, die Frau Heitz im Gemeinderat erläutern wird. Sie liegt bei Abfassung dieser Vorlage noch nicht vor und wird den Fraktionen nach Eingang zur Kenntnis gebracht.

### 3. Vorschlag der Verwaltung

Die ganz überwiegende Mehrheit des Gemeinderates hat mit 34 Ja-Stimmen und 5 Nein-Stimmen am 25.07.2011 für die Schaffung eines Hotels im Alten Gefängnis gestimmt. Da aus der Gruppe derjenigen, die das Hotel realisieren wollen, sowohl der planende Architekt als auch der Betreiber weiterhin ein Interesse haben, das Hotel zu realisieren, liegt es nahe, einen anderen Investor zu suchen.

Grundlage hierfür sind einerseits die vom Gemeinderat gut geheiene Planung und andererseits die Konzepte und Eckpunkte, die zwischen dem bisherigen Investor und dem Betreiber vereinbart worden sind. Gleichzeitig wird der planende Architekt Möglichkeiten der Kostenreduzierung untersuchen. Dabei ist u. a. auch der im 1. OG platzierte Vorbau auf der Gefängnismauer zu diskutieren. Diese Lösung war insbesonde-

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

203/11

Dezernat/Fachbereich: Dezernat III	Bearbeitet von: Dr. Jopen	Tel. Nr.: 82-2300	Datum: 29.11.2011
---------------------------------------	------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Entwicklung des Gebietes um das Alte Gefängnis Offenburg;  
hier: Weiteres Vorgehen

re vom bisherigen Investor gewünscht und von der Verwaltung lediglich toleriert worden. Der planende Architekt hat zum Ausdruck gebracht, dass es sich im Verhältnis zum damit geschaffenen Raumvolumen um ein teures Element handelt. Es gibt aus Sicht der Verwaltung preisgünstigere Alternativen einen hinreichend akzentuierten Gebäudeauftritt an der Grabenallee zu schaffen. Diese hat die Verwaltung in die Gespräche eingebracht. Dies und andere vertretbare Einsparungen werden derzeit untersucht.

Darüber hinaus werden Investoren gesucht werden, die für sich die Denkmalschutzabschreibung nutzbar machen können, um dadurch bei vergleichbaren Baukosten und vergleichbarer Pacht zu einer besseren, im Ergebnis dann akzeptablen Rendite zu kommen. Der Betreiber hat verdeutlicht, dass er für sich an einem Hotel, das auch im Tagungs- und Konferenzbereich Angebote machen kann, festhalten wird.

Zum Zeitpunkt der Abfassung der Vorlage steht die Verwaltung mit zwei Interessenten in konkretem Kontakt und einem weiteren in losem Kontakt. Es kann im Moment noch keine Aussage darüber gemacht werden, ob diese Kontakte zu einem erfolgversprechenden Ergebnis führen. Mindestens kann dieser Weg berechtigterweise als „Plan B“ bezeichnet werden, der die aufgetretene Leistungsstörung beheben könnte. Die Verwaltung hält es für realistisch, die diesbezüglichen Gespräche bis spätestens März 2012 abzuschließen, weil bisher alle Interessenten auf der bestehenden Planung aufbauen wollen.

Die Verwaltung befasst sich darüber hinaus auch mit der Variante, dass kein Hotelinvestor gefunden wird, der ein den Ansprüchen entsprechendes Hotel finanzieren will. Auch dies entspricht dem Beratungsstand in den Gremien! Am 09.02.2011 hat der Planungsausschuss in Ziffer 5 folgenden Hinweis für die Aufforderung zur Abgabe des letzten Angebots beschlossen:

„Eine Hotelnutzung auf den Losen I + II wird favorisiert. Ersatzweise wird eine Wohnnutzung auch für möglich gehalten.“

In diesem Fall hält die Verwaltung es für richtig, die Vorschläge aufzugreifen, im Alten Gefängnis Wohnungsbau in Form von Eigentumswohnungen zu realisieren. Beide Bietergruppen haben hierzu im Rahmen des Wettbewerblichen Dialogs interessante Entwürfe präsentiert. Sie wurden im Planungsausschuss gezeigt. Die Denkmalpflege hat auch einer Umnutzung in Wohnungen grundsätzlich zugestimmt. Auch hier ist eine Konstellation vorstellbar, die es ermöglicht, die wirtschaftlich interessante Denkmalschutzabschreibung für das Projekt wirksam werden zu lassen.

Die Verwaltung würde in diesem Fall beide Bietergruppen auffordern, ihre Vorschläge zu konkretisieren und ggf. auch zu überarbeiten bzw. zu ergänzen. Die Bieter haben grundsätzlich Interesse hieran bekundet. Da hier bereits Vorarbeiten getätigt wurden, hält die Verwaltung eine Überarbeitungszeit von drei Monaten für ausrei-

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

203/11

Dezernat/Fachbereich:  
Dezernat III

Bearbeitet von:  
Dr. Jopen

Tel. Nr.:  
82-2300

Datum:  
29.11.2011

Betreff: Entwicklung des Gebietes um das Alte Gefängnis Offenburg;  
hier: Weiteres Vorgehen

chend. Somit könnte die Ersatzlösung **spätestens** vor der Sommerpause 2012 dem Gemeinderat vorliegen.

Der aufzustellende Bebauungsplan kann so gestaltet werden, dass im Alten Gefängnis sowohl ein Hotel als auch Wohnungen möglich sind.

Mit dem jetzt vorgeschlagenen Weg will die Verwaltung dem Wunsch der CDU-Fraktion entsprechen, ein isoliertes Vorgehen auf der das Gefängnis umgebenden Randbebauung zu vermeiden. Wenn die auf Los I und II vorliegende Störung bis Mitte des Jahres 2012 behoben werden kann, ist den anderen Investoren (unabhängig von der rechtlichen Einordnung) ein Zuwarten mit ihren weiteren Entscheidungen nach Auffassung der Verwaltung zumutbar. Es ergibt sich dann eine Verzögerung von ca. 4 bis 5 Monaten.

Ziel muss es aber sein, den Bebauungsplan vor der Sommerpause 2012 zu beschließen, zumal insbesondere die Wohnbau Offenburg GmbH mit ihrem baureifen Projekt spätestens im September 2012 beginnen möchte. Deshalb sollte der Offenlagebeschluss, der noch keine verbindlichen Fakten schafft, im März im Planungsausschuss und Gemeinderat beraten werden. Natürlich wird die Verwaltung zu diesem Zeitpunkt auch über den Stand der Investorengespräche berichten. Anschließend kann das Verfahren im üblichen Tempo fortgeführt werden. Gleichzeitig kann auf Entwicklungen, die sich aus Verhandlungen mit Investoren zu Los I und II ergeben, reagiert werden.

## 4. Beantwortung der Fragen aus den Fraktionen

### 4.1 Schreiben der FDP-Fraktion

Die FDP-Fraktion hat sich in ihrer Mehrheit im Gemeinderat gegen das Hotelprojekt ausgesprochen.

Mit dem Schreiben vom 09.11.2011 versucht nun die Fraktion diese Variante mit der Forderung nach Neuplanung des gesamten Projekts wieder ins Spiel zu bringen. Weder gibt es rechtlich eine Grundlage für eine Neuplanung noch gibt es einen sachlichen Anlass. Die Bieter, die im Verfahren erhebliches Geld im Vertrauen auf ein korrektes Verfahren investiert haben, haben Anspruch darauf, dass sich die Stadt berechenbar verhält. Die FDP-Fraktion negiert im Übrigen den Mehrheitsbeschluss des Gemeinderates mit ihrer Forderung. Nur wenn sich kein Hotelinvestor findet, gibt es Anlass von dem Hotelprojekt Abstand zu nehmen (vgl. Beschluss Planungsausschuss 09.02.2011), aber auch dann gibt es für Los I und II eine als sinnvoll erachtete Alternative (Wohnungsbau) und muss an den Entscheidungen zu Los III – V festgehalten werden.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

203/11

Dezernat/Fachbereich:  
Dezernat III

Bearbeitet von:  
Dr. Jopen

Tel. Nr.:  
82-2300

Datum:  
29.11.2011

Betreff: Entwicklung des Gebietes um das Alte Gefängnis Offenburg;  
hier: Weiteres Vorgehen

Der Hinweis der FDP auf den Eingriff in den Bürgerpark geht ebenfalls fehl. Die Leistungsstörung bei der Vergabe an die Gemibau hat mit der Intensität des Eingriffs in den Bürgerpark **nichts** zu tun. Tatsache ist dagegen, dass der Gemeinderat bei Auslobung des Wettbewerblichen Dialogs mit den Stimmen der FDP eine Inanspruchnahme von bis zu 1.000 qm gebilligt hat. Mit dieser Aussage des Gemeinderates sind die Bieter in ihre Planungen gestartet. Im weiteren Verlauf haben Gemeinderat und Verwaltung mit Rücksicht auf die Stellungnahme der Bürgergemeinschaft Stadtmitte diesen Eingriff in mehreren Schritten auf 460 qm begrenzt, wobei davon heute bereits ca. 400 qm nicht zum Bürgerpark zählen, da sie als eingezäunter Parkplatz vom Autohaus End genutzt werden.

Die schrittweise Veränderung der Position der Stadt hat den Bieter Falk erhebliche Aufwendungen gekostet, weil er – um einen genehmigungsfähigen Plan vorzulegen – insgesamt sieben verschiedene Varianten (!) entwickeln musste. Die letzte Variante fand die Zustimmung im Gemeinderat. Sie wurde mittlerweile nach dem Zuschlag sogar verbessert und wird im Rahmen mit dem Offenlagebeschluss präsentiert werden.

Ähnliches gilt für die Wohnbau Offenburg GmbH, die mehrere Anregungen nicht zu dominant zum Bürgerpark hin aufzutreten, aufgegriffen hat und nun im Hinblick auf die Erwartungshaltung der Bürger, die ein Mehrgenerationenwohnen realisieren wollen, möglichst bald mit dem Bauvorhaben beginnen will. Die Wohnbau Offenburg GmbH hat sich schweren Herzens mit dem zeitlichen Vorgehen, wie in Ziffer 3 beschrieben, einverstanden erklärt.

Der Vorschlag der FDP-Fraktion ist abzulehnen.

## 4.2. Schreiben von Bündnis 90/Die Grünen vom 11.11.2011

Die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen erkundigt sich in ihrem **ersten Fragenkomplex** nach der rechtlichen Situation. Das Entscheidende hierzu ist in der Stellungnahme von Rechtsanwalt Dr. Stehlin gesagt.

Die Stadt Offenburg war nie Eigentümer des Geländes und ist es auch heute nicht. Sie hat nur - weitergehend als mit dem normalen Instrument des Bebauungsplans – die Möglichkeit die zukünftige Nutzung zu beeinflussen. Eigentümer des Grundstückes ist derzeit die Gemibau, die zugesagt hat, an den zu veräußern, den die Stadt benennt. Für den Fall, dass die Stadt keinen Käufer findet, kann sie auch ihr Ankaufsrecht geltend machen. Somit kann – die Zustimmung der Stadt vorausgesetzt – der Investor ohne förmliches Verfahren gewechselt werden. Dies ist auch unter vergaberechtlichen Gesichtspunkten das Ergebnis der Prüfung von Rechtsanwalt Dr. Stehlin.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

203/11

Dezernat/Fachbereich:  
Dezernat III

Bearbeitet von:  
Dr. Jopen

Tel. Nr.:  
82-2300

Datum:  
29.11.2011

Betreff: Entwicklung des Gebietes um das Alte Gefängnis Offenburg;  
hier: Weiteres Vorgehen

Die Bietergruppe Falk als der einzig verbliebene Konkurrent im Wettbewerblichen Dialog (die Bieter Gemibau/Wohnbau und Grossmann hatten ja fusioniert) hat für die Hotellösung nicht geboten und stellt auch keine Ansprüche. Für den Fall, dass die Stadt auf eine Wohnnutzung umschwenkt, ist die Bietergruppe Falk interessiert zu bieten. Die Stadt hat somit nicht nur, wie gefordert, einen „Plan B“ sondern auch einen „Plan C“ vor Augen.

Das Verfahren hat sich im Übrigen bewährt. Es ermöglicht in optimaler Weise eine Beteiligung der Gremien und der Bürgerschaft (mit den entsprechenden Konsequenzen auf das Ergebnis), mehr als bei jedem Architektenwettbewerb. Die handlungsleitenden Hinweise des Planungsausschusses von 09.02.2011 wären im Rahmen eines Architektenwettbewerbs nicht möglich gewesen. Vor allem geht es bei der Entwicklung solcher Gebiete nicht vorrangig darum mehrere Preisträger (wie in einem Architektenwettbewerb) zu gewinnen, sondern um das komplexe Ineinandergreifen von städtebaulich richtigem Ansatz, architektonisch angemessener Lösung, konzeptionell gutem Projekt, Akzeptanz bei dem Investor und Akzeptanz bei dem späteren Betreiber. In ähnlicher Weise ist die Stadt seinerzeit erfolgreich bei dem Kinoprojekt vorgegangen, das auch mit Kritik begleitet wurde und heute eine unbestrittene, deutliche Bereicherung für die Innenstadt und die ganze Region darstellt.

Dass es im Vergabeverfahren, wie im vorliegenden Fall durch den Rückzug der Gemibau, zu einem temporären Rückschlag gekommen ist, ist immer möglich. Die Vorstellung, dass zum Zeitpunkt der Vergabe alles geklärt ist, ist leider nicht realitätsnah. Entscheidend ist, dass auch bei einer eingetretenen Störung, der Einfluss der Stadt gegeben bleibt (ist hier der Fall) und anschließend in angemessener Form eine Beseitigung der Störung bearbeitet werden kann (ist ebenfalls gegeben).

Bündnis 90/Die Grünen erkundigen sich im **zweiten Fragenkomplex** nach den anderen Bauvorhaben. Dazu ist Wesentliches unter Ziffer 1 gesagt worden.

Bauanträge und Bauvoranfragen sind noch nicht eingereicht worden. Es finden weitere konkretisierende Gespräche statt, deren Ergebnisse in den Offenlagebeschluss eingehen. Da der Bebauungsplan in allseitiger enger Abstimmung erstellt wird, an der auch das Baurecht beteiligt ist, können bereits im Vorfeld des Satzungsbeschlusses viele Fragen gelöst werden, die ansonsten im Bauantragsverfahren zu klären sind.

Bündnis 90/Die Grünen fragt, was sich unterbrechen, verhindern oder rückabwickeln lasse und welche Kosten ggf. dabei auf die Stadt zukommen würden. Die Stadt könnte ihr Ankaufsrecht an dem Gefängnis geltend machen. Damit wäre aber nichts gewonnen, weil die Stadt kein eigenes Projekt im Gefängnis verwirklichen will und die Gemibau bereit ist, an den zu veräußern, den die Stadt benennt. Es würden dann unnötigerweise Grunderwerbsnebenkosten in fünfstelliger Höhe entstehen. Der Einfluss der Stadt würde durch diesen Schritt nicht vergrößert.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

203/11

Dezernat/Fachbereich:  
Dezernat III

Bearbeitet von:  
Dr. Jopen

Tel. Nr.:  
82-2300

Datum:  
29.11.2011

Betreff: Entwicklung des Gebietes um das Alte Gefängnis Offenburg;  
hier: Weiteres Vorgehen

## 4.3 Schreiben der CDU-Fraktion vom 15.11.2011 und Antrag im Gemeinderat am 21.11.2011

Die CDU-Fraktion bittet in Ihrem Schreiben vom 15.11.2011 um eine rechtliche Stellungnahme. Es wird auf die Anlage 2 verwiesen und die ergänzenden vorstehenden Aussagen. Die finanziellen Konsequenzen sind ebenfalls bereits skizziert, die heutigen Besitzverhältnisse sind dargestellt.

Die CDU-Fraktion bekennt sich ausdrücklich zum Hotelprojekt und will dem Projekt nicht schaden. Der in dieser Vorlage aufgezeigte Weg ist derjenige, der am ehesten die Realisierung des Hotelprojekts ermöglicht. Alternativ ist aber auch ein Wohnungsvorhaben im Alten Gefängnis akzeptabel (vgl. Planungsausschuss 09.02.2011).

Die CDU-Fraktion hebt in ihrem Schreiben auf den durch einen Bieter im wettbewerblichen Verfahren hergestellten Zusammenhang zwischen der Entwicklung auf dem Gefängnisgrundstück und auf dem Rißpy-Gelände ab. Dieser ist von einem Bieter tatsächlich hergestellt worden. Er hat sein Engagement für das Hotel von einer gleichzeitigen Entwicklung auf dem Rißpy-Areal abhängig gemacht. Dieser von einem Bieter hergestellte Zusammenhang spiegelt aber lediglich dessen subjektive Motivation zur Bewerbung auf die Ausschreibung wieder. Er verändert allerdings weder die Rechte und Pflichten der Stadt, noch ergeben sich daraus irgendwelche Konsequenzen für den anderen Bieter Falk Immobilien, der an dieser Äußerung nicht beteiligt war.

Inhaltlich kann im Übrigen festgestellt werden: Sollte im Alten Gefängnis ein Wohnungsprojekt realisiert werden, dann ist die beschlossene Entwicklung auf dem Rißpy-Gelände ähnlich nützlich wie bei Errichtung eines Hotels. In beiden Fällen wird das Gesamtensemble durch eine gleichzeitige Entwicklung auf allen Losen nachhaltig gestärkt.

Die CDU-Fraktion hat in der Gemeinderatssitzung am 21.11.2011 ergänzend einen „Planungsstopp“ beantragt. Im Ergebnis will die CDU-Fraktion verhindern, dass die Entscheidung betreffend das Gefängnis, dessen Entwicklungsideen sie weiterhin befürwortet, von der Entwicklung auf den Nachbargrundstücken abgetrennt wird. Der städtebauliche Zusammenhang soll erhalten bleiben.

Dies ist angesichts der Rechtsposition der beiden Investoren, die sich im Vergabeverfahren durchgesetzt haben, nicht ganz einfach. Allerdings kann dem Anliegen der CDU-Fraktion Rechnung getragen werden, wenn es gelingt, in absehbarer Zeit eine Entscheidung über die Entwicklung von Los I und II herbeizuführen. Genau dies strebt die Verwaltung mit dem unter Ziffer 3 skizzierten Verfahren an. Mit einer derar-

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

203/11

Dezernat/Fachbereich:  
Dezernat III

Bearbeitet von:  
Dr. Jopen

Tel. Nr.:  
82-2300

Datum:  
29.11.2011

---

Betreff: Entwicklung des Gebietes um das Alte Gefängnis Offenburg;  
hier: Weiteres Vorgehen

---

tigen Verzögerung löst sich die Stadt auch nicht von ihren Vergabeentscheidungen. Darauf kommt es der Verwaltung an.

Wie zu entscheiden ist, wenn die Klärung für die Lose I und II nicht bis zur Sommerpause hergestellt werden kann, soll im Moment offen bleiben. Dann muss ggf. neu beraten werden. Allerdings sollte die Stadt nichts tun, was die Vergabeentscheidungen infragestellt. Sowohl gegenüber ihrer eigenen Tochter, der Wohnbau Offenburg GmbH, als auch gegenüber Fa. Falk Immobilien wäre dies nicht zu vertreten.

Bei der Wohnbau Offenburg ist zusätzlich zu berücksichtigen, dass ein von Bürger/innen sehr gewünschtes Projekt des Mehrgenerationenwohnens mit einer Aufhebung der Vergabe infragegestellt würde. Gegenüber Falk Immobilien ist eine weitere Verzögerung unvermeidbar, weil die Firma bereits hohe Aufwendungen getätigt hat, und nach der Vergabeentscheidung dieses Vorhaben in ihren Geschäftsplan 2012/13 eingebaut hat und dafür Vertrauensschutz genießt. Eine Rücknahme der Vergabe würde – neben den beschriebenen Rechtsfolgen – in Bieterkreisen auch Zweifel in die Zuverlässigkeit der Stadt bei Vergabeverfahren begründen und daher den Ruf der Stadt als verlässliche Auftraggeberin auch für zukünftige Vergabeverfahren nachhaltig beschädigen.