

## Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

032/14

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:  
19.02.2014

1. **Betreff:** Erschließungsvertrag und Städtebaulicher Vertrag "Vorderer Brand" -  
Gemarkung Zunsweier
- 

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Haupt- und Bauausschuss	31.03.2014	öffentlich
1. Gemeinderat	07.04.2014	öffentlich

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

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

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

032/14

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 4, Abteilung 4.2	Peter Winkels	82-2605	19.02.2014

---

Betreff: Erschließungsvertrag und Städtebaulicher Vertrag "Vorderer Brand" -  
Gemarkung Zunsweier

---

## 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 „Vorderer Brand“ in Offenburg-Zunsweier 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 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
  - Umlegungsvereinbarung zur Grundstücksneuordnung zwischen den Eigentümerinnen und Eigentümern

Der Gemeinderat hat für dieses Gebiet am 17.12.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Vorderer Brand“ in Offenburg-Zunsweier beschlossen. Die Verhandlungen mit den beteiligten Eigentümerinnen und Eigentümern sind zwischenzeitlich soweit gediehen, dass die aufgeführten Verträge für das Baugebiet abgeschlossen werden können.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

032/14

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 4, Abteilung 4.2	Peter Winkels	82-2605	19.02.2014

---

Betreff: Erschließungsvertrag und Städtebaulicher Vertrag "Vorderer Brand" -  
Gemarkung Zunsweier

---

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:

- 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 Abteilung Stadtplanung und Stadtgestaltung, dem Fachbereich 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.

Im Städtebaulichen Vertrag verpflichten sich die Eigentümerinnen und Eigentümer

- auf ihren zugeteilten 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 Effizienzhaus 55“ zu erfüllen.

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 Frühjahr 2015 erfolgen.