



Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

144/19

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Bauservice

Bearbeitet von:
BM Oliver Martini
Prof. Dr. Erwin Drixler
Peter Winkels

Tel. Nr.:
82-2305

Datum:
18.10.2019

1. Betreff: Neubau des Ortenau Klinikums in Offenburg - Grunderwerb

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Haupt- und Bauausschuss	11.11.2019	öffentlich
2. Gemeinderat	18.11.2019	öffentlich

3. Finanzielle Auswirkungen:
(Kurzübersicht)

Nein Ja

4. Mittel stehen im aktuellen DHH bereit:

Nein Ja

in voller Höhe teilweise
(Nennung HH-Stelle mit Betrag und Zeitplan)

5. Beschreibung der finanziellen Auswirkungen:

1. Investitionskosten

Gesamtkosten der Maßnahme (brutto)

Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse usw.) ./.

_____ €

Kosten zu Lasten der Stadt (brutto)

2. Folgekosten

Personalkosten _____ €

Laufender Betriebs- und Unterhaltungsaufwand
nach Inbetriebnahme der Einrichtung bzw. der
Durchführung der Maßnahme

in 2019: 105.000 €

Zu erwartende Einnahmen (einschl. Zuschüsse) ./.

_____ €

Jährliche Belastungen

_____ €

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

144/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Bauservice

Bearbeitet von:
BM Oliver Martini
Prof. Dr. Erwin Drixler
Peter Winkels

Tel. Nr.:
82-2305

Datum:
18.10.2019

Betreff: Neubau des Ortenau Klinikums in Offenburg - Grunderwerb

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Haupt- und Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat nachfolgende Beschlüsse zum Grunderwerb für den „Klinikstandort Holderstock“ zu fassen.

1. Freihändiger Grunderwerb

Der Gemeinderat beschließt für den freihändigen Erwerb der landwirtschaftlich genutzten Grundstücke im Gebiet „Klinikstandort Holderstock“ einen Beschleunigungszuschlag von 100 % auf den Verkehrswert von 15 €/m² bis längstens 31. März 2020 anzubieten.

2. Vorkaufsrechtssatzung

Der Gemeinderat beschließt die als Anlage 3 beigefügte Satzung über ein Besonderes Vorkaufsrecht für das Gebiet „Klinikstandort Holderstock“.

3. Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme

Für den Fall, dass bis zum 31. März 2020 kein vollumfänglicher Grunderwerb möglich ist, ist eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme durchzuführen. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, hierzu die entsprechenden Schritte für die Vorbereitende Untersuchung im Gebiet „Klinikstandort Holderstock“ vorzubereiten und dem Gemeinderat nach Ablauf der Frist zum Beschluss vorzulegen.

4. Genehmigung einer APL für die Projektsteuerung und für die vorbereiteten Maßnahmen in 2019

Für die Entwicklung des neuen Klinikstandortes „Holderstock“ werden in 2019 außerplanmäßig 105.000 € bereitgestellt.

Die Mittel werden benötigt für

Rechtsberatung	40.000 €
Flächennutzungsplanung und Bebauungsplanung einschließlich der erforderlichen Umweltgutachten	35.000 €
Freihändiger Grunderwerb / Vorbereitung Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme	25.000 €
Öffentlichkeitsbeteiligung	5.000 €

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

144/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Bauservice

Bearbeitet von:
BM Oliver Martini
Prof. Dr. Erwin Drixler
Peter Winkels

Tel. Nr.:
82-2305

Datum:
18.10.2019

Betreff: Neubau des Ortenau Klinikums in Offenburg - Grunderwerb

Sachverhalt/Begründung:

1. Strategische Ziele

Ziel A1

Die Stadt schärft ihr Profil als attraktives Oberzentrum im Ortenaukreis, im Euro-distrikt und am Oberrhein.

Ziel A2

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

Ziel B3

Die Stadt Offenburg entwickelt die wirtschafts- und arbeitnehmerfreundlichen Rahmenbedingungen weiter zum Erhalt und Ausbau attraktiver Arbeitsplätze und Sicherung des Wirtschaftsstandorts.

Ziel D2

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

2. Sachverhalt

Bis 2030 soll im Ortenaukreis die medizinische Infrastruktur und Notfall-Versorgung zukunftsweisend verbessert werden. Um dies gewährleisten zu können, sind aber in der Ortenau erhebliche Investitionen vom Land Baden-Württemberg, vom Landkreis und der Kommune erforderlich. Erfreulicherweise haben sich bereits alle relevanten Gremien für solche Investitionen ausgesprochen und u.a. den Neubau eines Zentral-klinikums, als „Haus der Maximalversorgung“ in Offenburg befürwortet.

So hat der Ortenaukreis am 24.07.2018 mit der „Agenda 2030“ eine Strukturreform für das „Ortenau Klinikum“ beschlossen. Das Ergebnis des „Agenda 2030“ Prozesses ist die Zusammenlegung der bestehenden Standorte Offenburg Ebertplatz und St. Josefsklinik sowie die Bündelung von weiteren Funktionen des Klinikverbundes in dem neu zu errichteten Klinikum in Offenburg.

Die Stadt Offenburg ist aufgrund ihrer verkehrlich hervorragenden Lage und der Funktion als Oberzentrum innerhalb der Region prädestiniert als Klinikstandort. Folglich hat der Gemeinderat der Stadt Offenburg am 06.05.2019 nach einem umfangreichen Prüf- und Auswahlverfahren beschlossen, dem Ortenaukreis den für die Anforderungen des neuen Klinikums geeigneten „Standort Holderstock“ innerhalb der Gemarkung Offenburg anzubieten.

Der Gemeinderat hat am 06.05.2019 weiter durch Beschluss (Drucksache-Nr. 006/19) die Verwaltung u.a. beauftragt, die notwendigen Schritte zur Entwicklung des Standorts (Grunderwerb, Schaffung von Baurecht, Erschließung) und einen städtebaulichen Vertrag mit dem Ortenaukreis vorzubereiten.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

144/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Bauservice

Bearbeitet von:
BM Oliver Martini
Prof. Dr. Erwin Drixler
Peter Winkels

Tel. Nr.:
82-2305

Datum:
18.10.2019

Betreff: Neubau des Ortenau Klinikums in Offenburg - Grunderwerb

Für das neue Klinikum besteht insgesamt ein Flächenbedarf von 20 ha. Das detaillierte Flächen- und Raumprogramm wird gegenwärtig, insbesondere zur Vorbereitung des geplanten städtebaulichen Wettbewerbs, noch durch den Ortenaukreis konkretisiert.

Die Stadt Offenburg verpflichtet sich über einen Städtebaulichen Vertrag mit dem Ortenaukreis diese noch zu vermessende zusammenhängende Fläche mit einem Umfang von 20 ha am Standort Holderstock bereitzustellen.

Der Ortenaukreis hat noch keine konkrete Planung für das Klinikum erstellt. Aufgrund des engen Zeitplans des Ortenaukreises für die Umsetzung der „Agenda 2030“ ist es dennoch erforderlich, mit dem Grunderwerb bereits jetzt zu beginnen. Dem Grunderwerb wird daher die bereits in der Drucksache Nr. 006/19 vorgenommene Flächenabgrenzung zu Grunde gelegt (siehe Anlage 1). Sollte sich aus dem weiteren Planungsprozess für das Klinikum ergeben, dass noch kleinere Anpassungen beim genauen Flächenzuschnitt sinnvoll sind, kann dies im weiteren Verfahren noch berücksichtigt werden.

Bezogen auf diese Flächenabgrenzung hat die Stadt selbst rund 15 % der benötigten Flächen im Eigentum. Die restlichen Grundstücke befinden sich mit 63 % im Eigentum von 81 Privatpersonen. Die Kirche besitzt ca. 12 % der Flächen; die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben BIMA im Gewerbegebiet Holderstock ca. 10 %.

Der auf der Grundlage der Anforderungen des Ortenaukreises erstellte Zeitplan sieht vor, dass bis Ende 2022 der Satzungsbeschluss eines Bebauungsplans erfolgen soll. Dies bedeutet, dass das förmliche Bebauungsplanverfahren im Herbst 2020 nach den Ergebnissen des städtebaulichen Wettbewerbs gestartet werden soll. Bis dahin hat die Stadt Zeit, den notwendigen Grunderwerb freihändig zu tätigen bzw. ein hoheitliches bodenrechtliches Instrument zum Grunderwerb einzusetzen.

Die Verwaltung schlägt zum Grunderwerb eine zweistufige Vorgehensweise vor. In einem ersten Schritt wird ein freihändiger Erwerb mit einem sogenannten Beschleunigungszuschlag befristet angeboten. Nach Fristablauf wird, sofern noch nicht alle benötigten Grundstücke erworben werden konnten, eine Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme nach §§ 165 ff BauGB in die Wege geleitet. Dieses hoheitliche Instrument ermöglicht es der Stadt, einen flächendeckenden Grunderwerb zur Verwirklichung des „Klinikstandortes Holderstock“ zu tätigen. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist flankierend eine Satzung über ein besonderes gesetzliches Vorkaufsrecht gemäß § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zu beschließen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

144/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Bauservice

Bearbeitet von:
BM Oliver Martini
Prof. Dr. Erwin Drixler
Peter Winkels

Tel. Nr.:
82-2305

Datum:
18.10.2019

Betreff: Neubau des Ortenau Klinikums in Offenburg - Grunderwerb

3. Freihändiger Grunderwerb mit Beschleunigungszuschlag

Die Stadt wird den Grundstückseigentümer/innen, die im Klinikgebiet ein landwirtschaftliches Grundstück besitzen, ein Angebot zum Erwerb derer Grundstücke unterbreiten.

Zur Festlegung des Ankaufspreises hat die Stadt beim Gemeinsamen Gutachterausschuss Offenburg ein Verkehrswertgutachten beauftragt.

Der Gutachterausschuss hat - unter Beachtung der Beschlüsse des Gemeinderates der Stadt Offenburg vom 07.05.2019 sowie des Kreistages Ortenaukreis vom 05.06.2019 für den Standort „Holderstock“ als zukünftiger Klinikstandort - den als zukünftiges Klinikgelände festgelegten Bereich, der derzeit landwirtschaftlich genutzt wird und noch nicht durch den Flächennutzungsplan bzw. durch einen Bebauungsplan überplant ist, als Bauerwartungsland eingestuft. Die informelle Planung, die durch die beiden öffentlichen Grundsatzbeschlüsse gegeben ist, beschreibt eine beabsichtigte städtebauliche Entwicklung. Die Bauerwartung für die zu bewertenden Flächen liegt somit vor, obwohl der Flächennutzungsplan diese Flächen noch nicht als Bauerwartungsland formell festsetzt.

Der Verkehrswert für das Bauerwartungsland wurde vom Gutachterausschuss mit 15 €/m² ermittelt.

Für die Stadt sind angemessene Entschädigungen bei der Realisierung des neuen Ortenau Klinikums ein wichtiger Baustein für die Akzeptanz und damit auch für das Gelingen des Vorhabens. Aus diesem Grund wird der für die heutigen landwirtschaftlich genutzten Grundstücke gutachterlich ermittelten Ankaufspreis per Gemeinderatsbeschluss um 100 % auf 30 €/m² erhöht. Damit wird ein höherer Anreiz zum schnellen und reibungslosen Verkauf gegeben. Dieser Zuschlag ist gerechtfertigt, da sich damit eventuelle zeitraubende und personalintensive Enteignungsverfahren in der hoheitlichen städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme vermeiden lassen.

Der im Rahmen des freihändigen Grunderwerbs angebotene Kaufpreis von 30 €/m² ist nicht als Verkehrswert anzusehen. Der gewährte Beschleunigungszuschlag in Höhe von 15 €/m² ist kein verkehrswertbildender Faktor und damit auch kein im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wertbestimmender Umstand.

Der Beschleunigungszuschlag wird für die Grundstücksgeschäfte gewährt, die bis zur Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen zur städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Klinikstandort Holderstock“ abgeschlossen sind. Fristende ist damit der 31. März 2020. Danach entfällt der Beschleunigungszuschlag. Es kann in den dann beginnenden Vorbereitenden Untersuchungen zur städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme in der Folge nur noch der gutachterlich festgestellte Verkehrswert als Anfangswert der Entwicklungsmaßnahme bezahlt werden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

144/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Bauservice

Bearbeitet von:
BM Oliver Martini
Prof. Dr. Erwin Drixler
Peter Winkels

Tel. Nr.:
82-2305

Datum:
18.10.2019

Betreff: Neubau des Ortenau Klinikums in Offenburg - Grunderwerb

Die Verwaltung wird nach erfolgtem Gemeinderatsbeschluss alle Eigentümerinnen und Eigentümer, deren Grundstücke im Entwicklungsgebiet „Klinikstandort Holderstock“ und außerhalb des Gewerbegebiets Holderstock liegen, anschreiben und ihnen ein Kaufangebot zu den genannten Konditionen befristet bis zum 31. März 2020 anbieten. Das Ankaufsgebiet ist in Anlage 2 (blau umrandet) dargestellt.

Sofern ein Eigentümer zusätzlich zu der im Ankaufsplan (Anlage 2) blau markierten Fläche weitere angrenzende Flächen verkaufen möchte, die für das Klinikgelände auch unter Zugrundelegung des maximalen Flächenbedarfs nicht benötigt werden, wird für diese nicht benötigten Flächen ein Einheitspreis von 2,50 €/m² von der Stadt bezahlt, unabhängig von der tatsächlichen Nutzung. Dies entspricht dem Bodenrichtwert für forst- und landwirtschaftliche Flächen in diesem Bereich.

BIMA-Grundstücke im Gewerbegebiet Holderstock

Für den Erwerb der im Bebauungsplan „Holderstock“ bereits als Bauland ausgewiesenen und erschlossenen Grundstücke der BIMA, die ebenfalls als zukünftiges Klinikgelände vorgesehen sind, ist der dort geltende Bodenrichtwert heranzuziehen, wobei auf Grund der Beschaffenheit der Grundstücke und der ausstehenden Erschließungsbeiträge ggf. Abschläge vorzunehmen sind. Der Verkehrswert dieser Gewerbegrundstücke wird von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses entsprechend ermittelt. Ein Beschleunigungszuschlag ist hier nicht vorgesehen.

Falls nach weiterer Konkretisierung der Planungen der Erwerb weiterer Grundstücke im Umfeld des Klinikums, z.B. für ökologische Ausgleichsmaßnahmen oder für Erschließungs- und Entwässerungsmaßnahmen, erforderlich werden sollte oder wünschenswert wäre, ist der dort jeweils geltende Bodenrichtwert zu Grunde zu legen. Hierzu ist dann noch zum gegebenen Zeitpunkt ein gesonderter Beschluss zu treffen.

4. Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht für Grundstücke im Gebiet „Klinikstandort Holderstock“, Gemarkungen Offenburg, Offenburg-Bühl und Offenburg-Bohlsbach

Allgemeine rechtliche Ausführungen

Das besondere Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB soll den Gemeinden *"durch eine ausschließlich an städtebaulichen Interessen orientierte Bodenvorratspolitik die Sicherung einer langfristigen geordneten städtebaulichen Planung und Entwicklung ermöglichen"*.

Ziel ist es, den Gemeinden die Möglichkeit zu verschaffen, in einem bestimmten Bereich bereits im Vorfeld städtebaulicher Maßnahmen Grundstücke zu dem Zweck kaufen zu können, die dort erwogenen Maßnahmen leichter durchführen zu können. Diese Zielsetzung des Vorkaufsrechts wird in § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB dadurch verdeutlicht, dass die Satzung "zur Sicherung" einer geordneten städtebaulichen Entwicklung dienen muss. Damit stellt das Gesetz klar, dass das Vorkaufsrecht der Ge-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

144/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Bauservice

Bearbeitet von:
BM Oliver Martini
Prof. Dr. Erwin Drixler
Peter Winkels

Tel. Nr.:
82-2305

Datum:
18.10.2019

Betreff: Neubau des Ortenau Klinikums in Offenburg - Grunderwerb

meinde nicht zur Erleichterung des allgemeinen Grunderwerbs eingeräumt ist, sondern ausschließlich als Mittel zur Sicherung der von ihr in dem betreffenden Bereich in Betracht gezogenen städtebaulichen Maßnahmen.

Es muss sich um ein künftig zur Entwicklung anstehendes Gebiet handeln, in dem "irgendwo" städtebaulich relevante Umplanungen, insbesondere Umnutzungen vorgesehen sind. Einer Konkretisierung in dem Sinne, dass bestimmte detaillierte Maßnahmen mit präzisen zeitlichen Vorstellungen unumstößlich eingeplant sind, bedarf es nicht. Es ist ausreichend und erforderlich, dass die gebietsbezogenen Planungsziele (objektiv) in groben Umrissen sichtbar und grundsätzlich auch - rechtlich wie tatsächlich - realisierbar sind, und dass die Gemeinde (subjektiv) ernsthaft beabsichtigt, diese Ziele auch in absehbarer Zukunft zu verwirklichen. Die objektiven Planungsziele und die konkrete Planungsabsicht können sich aus übergeordneten Zielen der Raumordnung und Landesplanung oder aus den eigenen städtebaulichen gemeindlichen Entwicklungszielen ergeben, wie sie etwa in einem Flächennutzungsplan oder gar einem Bebauungsplanaufstellungsbeschluss niedergelegt sind. Darüber hinaus können auch unterhalb dieser Schwelle liegende informelle Rahmenpläne genügen.

Zu den städtebaulichen Maßnahmen im Sinne von § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zählen danach alle Maßnahmen, die einen städtebaulichen Bezug aufweisen und der Gemeinde dazu dienen, ihre Planungsvorstellungen zu verwirklichen. Die Gemeinde erhält durch diese Regelung die Möglichkeit, bereits im Frühstadium der Vorbereitung städtebaulicher Maßnahmen Grundstücke zu erwerben. Das Instrument des Vorkaufsrechts stellt der Gesetzgeber ihr indes nicht als Mittel einer allgemeinen Bodenbevorratung oder zum Erwerb von Grundstücken zur Verfügung, die zur Umsetzung der von ihr betriebenen Bauleitplanung ersichtlich nicht benötigt werden. Förmlich konkretisierter Planungsabsichten bedarf es nicht. Die Gemeinde muss jedoch Planungsvorstellungen haben, die zum Ausdruck bringen, welche städtebaulichen Maßnahmen zur Lösung des zugrunde gelegten Konflikts in Betracht kommen.

Spezielle Anwendung auf den Klinikstandort Holderstock

Die Vorkaufsrechtssatzung dient hier dem Ziel, im Vorgriff der neu aufzustellenden Bauleitpläne - Änderungsverfahren von Flächennutzungsplan, Bebauungspläne - mittels gemeindlichen Grunderwerb die gesamtheitliche Realisierung der beabsichtigten städtebaulichen Maßnahme „Neubau des Klinikums Offenburg“ im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB am Standort Holderstock frühzeitig vorzubereiten und sicherzustellen.

Die Standortentwicklung am Holderstock liegt im öffentlichen Interesse und ist für die Entwicklung der Gemeinde und für das Wohl der Allgemeinheit von besonderer Bedeutung. Der freihändige Grunderwerb der benötigten Flächen wird wie unter Punkt 3 beschrieben im November 2019 nach dem Beschluss durch den Gemeinderat ge-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

144/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Bauservice

Bearbeitet von:
BM Oliver Martini
Prof. Dr. Erwin Drixler
Peter Winkels

Tel. Nr.:
82-2305

Datum:
18.10.2019

Betreff: Neubau des Ortenau Klinikums in Offenburg - Grunderwerb

startet. Eine Weiterveräußerung von Grundstücken an Dritte im Zeitraum bis zum Satzungsbeschluss der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ohne die Zugriffsmöglichkeit der Stadt Offenburg über ein Vorkaufsrecht würde das Erreichen der angestrebten Standortentwicklung erschweren und verzögern.

Einbeziehung der angrenzenden Gewerbeflächen

Die Gebietsabgrenzung der Vorkaufsrechtssatzung reicht über das eigentliche Klinikgelände hinaus und orientiert sich an den möglichen freiraumplanerischen Maßnahmen, ökologischen Ausgleichsmaßnahmen und erforderlichen Erschließungsmaßnahmen, z.B. zur Entwässerung, die für die Umsetzung der ganzheitlichen Standortentwicklung notwendig sind (siehe Anlage 3a).

Der Gemeinderat der Stadt Offenburg hat dazu am 06.05.2019 beschlossen: *Beim Grunderwerb ist insbesondere zu prüfen, ob weitere Grundstücke in den umgebenden Gewerbegebieten erworben werden und für das Klinikum genutzt werden können.*

Die Vorkaufsrechtssatzung bezieht daher auch angrenzende Grundstücke im Gewerbegebiet Holderstock und Industriegebiet Nord mit ein. Wenn dort ein Erwerb von Grundstücken möglich und für die Gesamtentwicklung des Klinikstandortes sinnvoll ist, können dort ggf. bestimmte Folgeeinrichtungen, wie z.B. eine Rettungswache, angesiedelt werden.

Der Geltungsbereich der Vorkaufsrechtssatzung ist in einem Lageplan dargestellt, der Bestandteil der Satzung wird. Satzung und Lageplan sind in Anlage 3a und 3b beigefügt.

Die Ausübung eines Vorkaufsrechts obliegt nach Hauptsatzung dem Gemeinderat, so dass jeder Ausübungsfall dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorgelegt wird. Das besondere Vorkaufsrecht soll insbesondere für solche Grundstücke ausgeübt werden, die für die Realisierung des Klinikums, der freiraumplanerischen Maßnahmen, der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen oder auch der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen, z.B. zur Entwässerung, notwendig sind. Es besteht kein Zwang zur Ausübung, sondern das Vorkaufsrecht räumt der Gemeinde lediglich eine Möglichkeit ein

5. Vorbereitung eines Beschlusses über Vorbereitende Untersuchungen für die Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Klinikstandort Holderstock“

Die Stadt Offenburg verpflichtet sich gegenüber dem Ortenaukreis am „Klinikstandort Holderstock“ das tatsächlich benötigte Gesamtgrundstück von rund 20 ha bereitzustellen. Der Ortenaukreis möchte den Klinikneubau in den nächsten Jahren zügig durchführen, um die Klinikstrukturreform „Agenda 2030“ umsetzen zu können und so eine optimale medizinische Versorgung im Ortenaukreis auch künftig gewährleisten

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

144/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Bauservice

Bearbeitet von:
BM Oliver Martini
Prof. Dr. Erwin Drixler
Peter Winkels

Tel. Nr.:
82-2305

Datum:
18.10.2019

Betreff: Neubau des Ortenau Klinikums in Offenburg - Grunderwerb

zu können. Da die Stadt selbst nur im Eigentum von rund 15 % der Grundstücksflächen ist, müssen die verbleibenden Flächen hinzuerworben werden. Dazu wird in einem ersten Schritt versucht, die Flächen durch einen freihändigen Erwerb zu erhalten. Als Anreiz wird für diese Erwerbsphase der heute landwirtschaftlich genutzten Grundstücke ein Beschleunigungszuschlag von 100 % gewährt. Sollte der Grunderwerb nicht vollumfänglich freihändig getätigt werden können, ist ein geeignetes bodenrechtliches Instrument heranzuziehen. Unter den im BauGB angebotenen Instrumenten ist einzig die Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme nach §§ 165 BauGB geeignet, den Grunderwerb entsprechend den Zielsetzungen zu ermöglichen.

Die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme zeichnet sich von allen anderen Instrumenten des allgemeinen und besonderen Städtebaurechts dadurch aus, dass sie auf eine einheitliche Vorbereitung und eine zügige Umsetzung durch die Stadt angelegt ist und sich dazu die Enteignungsfrage dem Grunde nach bereits als Voraussetzung für den Einsatz des Instrumentes stellt. Die Stadt soll gemäß § 166 Abs. 3 Satz 1 BauGB die Grundstücke im städtebaulichen Entwicklungsbereich erwerben, notfalls im Wege der Enteignung. Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen unterliegen daher einer hohen, an den Maßstäben des Art. 14 Abs. 3 GG zu messenden Rechtfertigung.

Die Maßnahme muss beispielsweise dazu dienen, Ortsteile und andere Teile des Gemeindegebietes entsprechend ihrer besonderen Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinde erstmalig zu entwickeln.

Daneben wird eine besondere Bedeutung der Maßnahme für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung in der Gemeinde erforderlich. Dies kann sich quantitativ aus der Größe oder qualitativ aus der besonderen Lage des Gebietes ergeben. Ein weiterer Gesichtspunkt kann in der Bedeutung der anstehenden Maßnahme für die Gemeinde als Ganzes oder für einzelne Stadtteile liegen, was insbesondere bei Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen der Fall ist.

Ebenso muss die Durchführung der Maßnahme das Wohl der Allgemeinheit erfordern. Dies ist insbesondere zur Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten, zur Errichtung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen oder zur Wiedernutzung brachliegender Flächen gegeben.

Der Neubau des Klinikums in Offenburg erfüllt die Voraussetzungen für eine Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme. Sollte also der vorgeschaltete freihändige Grunderwerb nicht vollumfänglich gelingen, ist die Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme das bodenpolitische Instrument für den flächendeckenden Grunderwerb.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

144/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Bauservice

Bearbeitet von:
BM Oliver Martini
Prof. Dr. Erwin Drixler
Peter Winkels

Tel. Nr.:
82-2305

Datum:
18.10.2019

Betreff: Neubau des Ortenau Klinikums in Offenburg - Grunderwerb

Das Baugesetzbuch fordert vor der förmlichen Festlegung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme die Durchführung Vorbereitender Untersuchungen gem. § 165 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 141 BauGB. Die Untersuchungen werden mit Beschluss durch den Gemeinderat und anschließender Bekanntmachung eingeleitet. In der Vorbereitenden Untersuchung wird u.a. die Verkaufsbereitschaft der Eigentümer/innen nochmals erfragt und dokumentiert. Bei Kaufverträgen, die in diesem Verfahrensschritt abgeschlossen werden, entfällt der Beschleunigungszuschlag.

Die Verwaltung wird dem Gemeinderat im Frühjahr 2020 das Ergebnis des freihändigen Erwerbs vorstellen und, falls erforderlich, die Einleitung vorbereitender Untersuchungen für die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Klinikstandort Holderstock“ zur Beschlussfassung vorlegen.

6. Außerplanmäßige Bereitstellung von Mittel für die Projektsteuerung und für vorbereitende Maßnahmen

Die Stadt Offenburg, als Standortkommune, übernimmt zur Entwicklung des neuen Klinikstandorts u.a. die folgenden Aufgaben (siehe auch Beschlussvorlage 006/16 vom 05.06.2019):

- Bereitstellung der Grundstücke
- Integriertes Verkehrskonzept
- Rahmenkonzept zur Orts- und Stadtteilentwicklung
- Städtebau und Bauleitplanung (Baurecht) für den neuen Klinikstandort
- Naturschutz und ökologischer Ausgleich
- Beteiligung und Projektbegleitgremium
- Öffentlichkeitsarbeit

Zur Wahrung dieser Aufgaben werden die entsprechenden Mittel für die zukünftigen Haushalte angemeldet. Die Vorbereitungen des Grunderwerbs, der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme und der Bauleitplanung wurden bereits im Jahr 2019 begonnen. Veranstaltungen zur Information der Öffentlichkeit wurden und werden ebenfalls durchgeführt.

Hierfür werden außerplanmäßig die folgenden Mittel benötigt:

Rechtsberatung	40.000 €
Flächennutzungsplanung und Bebauungsplanung einschließlich der erforderlichen Umweltgutachten	35.000 €
Freihändiger Grunderwerb / Vorbereitung	
Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme	25.000 €
Öffentlichkeitsbeteiligung	5.000 €

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

144/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Bauservice

Bearbeitet von:
BM Oliver Martini
Prof. Dr. Erwin Drixler
Peter Winkels

Tel. Nr.:
82-2305

Datum:
18.10.2019

Betreff: Neubau des Ortenau Klinikums in Offenburg - Grunderwerb

Im Rahmen des Doppelhaushalts 2020/21 werden entsprechend die weiteren Mittel zur Entwicklung des Vorhabens angemeldet. Die Mittel für den Grunderwerb in Höhe von 6.000.000 € wurden bereits mit dem Nachtragshaushalt 2019 bereitgestellt.