

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

033/20

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Bauservice

Bearbeitet von:
Prof. Dr. Erwin Drixler

Tel. Nr.:
82-2305

Datum:
12.02.2020

1. **Betreff:** Neubau Ortenau Klinikum - Sachstandsbericht zum Grunderwerb und Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Eilentscheidung nach vorherigem Gremienvotum		nicht öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis von den Zwischenergebnissen zum freihändigen Grunderwerb.

Der Gemeinderat beschließt für Grunderwerbsfälle, bei denen eine Einigung bis zum 31.03.2020 erfolgt ist, ein Notartermin im März 2020 aus formalen Gründen aber nicht mehr möglich ist, und auf Grund der aktuellen Situation, eine Fristverlängerung für den jeweiligen Notartermin bis längstens 30.06.2020.

Der Gemeinderat beschließt den unverzüglichen Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen für eine Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme für das in Anlage 1 abgegrenzte Gebiet gemäß § 165 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 141 Abs. 3 BauGB, sofern bis zum 31.03.2020 nicht alle bislang landwirtschaftlich genutzten Grundstücke im Gebiet „Klinikcampus Offenburg“ erworben werden konnten bzw. Einigung zum Grunderwerb erzielt wurde (Vorratsbeschluss).

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

033/20

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Bauservice

Bearbeitet von:
Prof. Dr. Erwin Drixler

Tel. Nr.:
82-2305

Datum:
12.02.2020

Betreff: Neubau Ortenau Klinikum - Sachstandsbericht zum Grunderwerb und Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen

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.

2. Sachverhalt:

Am 18.11.2019 hat der Gemeinderat die Verwaltung beauftragt (Vorlage 144/19), allen Eigentümerinnen und Eigentümern, deren Grundstücke im Entwicklungsgebiet „Klinikstandort Holderstock“ und außerhalb des Gewerbegebietes Holderstock liegen, ein Kaufangebot befristet bis zum 31. März 2020 anzubieten. Diese Grundstücke sind in der Anlage blau umrandet. Das Kaufangebot mit 30 €/m² basiert auf dem gutachterlich festgestellten Verkehrswert von 15 €/m² sowie einem Beschleunigungszuschlag von 100 % auf diesen Verkehrswert.

Zum Zeitpunkt der Vorlagenerstellung zeichnete es sich ab, dass einige wenige Eigentümerinnen und Eigentümer Ihre Grundstücke nicht an die Stadt veräußern werden. Neben einer grundsätzlichen Ablehnung wurden im Wesentlichen die Verweigerung einer Rückübertragung im Falle der Nicht-Realisierung des Klinikums sowie steuerliche Aspekte als Begründung angegeben.

In einigen wenigen Fällen konnte zwar eine Einigung zum Grunderwerb erzielt werden, aus formalen Gründen ist jedoch ein Notartermin bis zum 31. März 2020 nicht möglich. In diesen Fällen schlägt die Verwaltung vor, die Frist zum Abschluss des Notarvertrags bis längstens 30. April 2020 zu verlängern.

Zur Gemeinderatssitzung wird die Verwaltung eine anonymisierte Information zum Grunderwerb geben.

Die Grunderwerbsverhandlungen zu den beiden Grundstücken der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben BImA, die innerhalb des Gewerbegebietes Holderstock liegen, sind erfolgreich verlaufen. Derzeit erfolgt die Abstimmung zum verbilligten Erwerb nach den Verbilligungsrichtlinien des Bundes.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

033/20

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 4, Bauservice	Bearbeitet von: Prof. Dr. Erwin Drixler	Tel. Nr.: 82-2305	Datum: 12.02.2020
--	--	----------------------	----------------------

Betreff: Neubau Ortenau Klinikum - Sachstandsbericht zum Grunderwerb und Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen

3. Beschluss über Vorbereitende Untersuchungen für die Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Klinikcampus Offenburg“

Entsprechend Punkt 5 der o.g. Beschlussvorlage hat der Gemeinderat die Verwaltung beauftragt, im Falle eines Scheiterns des vollumfänglichen freihändigen Grunderwerbs, die Einleitung Vorbereitender Untersuchungen für die Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Klinikstandort Holderstock“ zur Beschlussfassung vorzulegen.

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 Vorbereitenden Untersuchungen sollen für das in der Anlage dargestellte, rot umrandete Gebiet durchgeführt werden, wenn bis zum 31.03.2020 nicht alle Grundstücke erworben werden konnten bzw. keine Einigung zum Grunderwerb erzielt wurde. Das Untersuchungsgebiet umfasst die Grundstücke, die im Entwicklungsbereich „Klinikcampus Offenburg“ liegen.

Der spätere Entwicklungsbereich kann, je nach Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen und den dann vorliegenden Erkenntnissen, auch kleiner bzw. größer abgegrenzt werden.

Bereits vorliegende Beschlüsse, Grundlagen und Konzepte werden in die Vorbereitenden Untersuchungen einfließen.

Bei entsprechendem Beschluss des Gemeinderats und nicht möglichem Erwerb aller Grundstücke bis zum 31.03.2020 wird die Verwaltung die Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen für das Gebiet gemäß Anlage 1 förmlich bekanntmachen und die Durchführung beauftragen. Die Verwaltung wird die Vorbereitenden Untersuchungen unter Einbeziehung der STEG Stadtentwicklung GmbH aus Stuttgart durchführen. Nach Vorliegen der Ergebnisse wird die Verwaltung dem Gemeinderat hierzu berichten. Die Vorbereitenden Untersuchungen sind ergebnisoffen. Sie müssen nicht zwingend die förmliche Festlegung einer Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ergeben.

Ende 2020, nach Vorliegen der Vorbereitenden Untersuchungen, soll dann bei einem entsprechenden Ergebnis der Untersuchungen der Gemeinderatsbeschluss zur förmlichen Festlegung der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme erfolgen. Für diesen Fall ist auch die Abgrenzung des Entwicklungsbereichs endgültig festzulegen.