



Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

116/21

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:

Fachbereich 4, Abteilung 4.2

Bearbeitet von:

Röhler, Hannah

Tel. Nr.:

82-2573

Datum:

30.06.2021

1. **Betreff:** SIO – Grunderwerb zur Entwicklung des Baugebiets "In den Matten II" in Offenburg – Bohlsbach

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Haupt- und Bauausschuss	20.09.2021	öffentlich
1. Gemeinderat	04.10.2021	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 _____ €

Zu erwartende Einnahmen (einschl. Zuschüsse) ./.. _____ €

Jährliche Belastungen _____ €

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

116/21

Dezernat/Fachbereich:

Fachbereich 4, Abteilung 4.2

Bearbeitet von:

Röhler, Hannah

Tel. Nr.:

82-2573

Datum:

30.06.2021

Betreff: SIO – Grunderwerb zur Entwicklung des Baugebiets "In den Matten II" in
Offenburg – Bohlsbach

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Haupt- und Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

Zur Umsetzung der Rahmenbedingungen für die städtebauliche Entwicklung des Baugebiets „In den Matten II“ jeder Eigentümerin und jedem Eigentümer ein Kaufangebot zu machen bzw. entsprechende vertragliche Vereinbarungen zu treffen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

116/21

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 4, Abteilung 4.2	Bearbeitet von: Röhler, Hannah	Tel. Nr.: 82-2573	Datum: 30.06.2021
---	-----------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: SIO – Grunderwerb zur Entwicklung des Baugebiets "In den Matten II" in Offenburg – Bohlsbach

Sachverhalt/Begründung:

1. Zusammenfassung

Das Baugebiet „In den Matten II“ ist eine Entwicklungsfläche des Siedlungs- und Innenentwicklungsmodells Offenburg (SIO). Gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 27.11.2017 (vgl. Drucksache Nr. 143/17), zuletzt erneut beraten und beschlossen am 18.11.2019 (vgl. Drucksache Nr. 161/19), hat die Entwicklung der Fläche im Jahr 2020 gestartet.

Der Gemeinderat hat am 26.07.2021 (Drucksache Nr. 075/21) den Rahmenbedingungen für die weitere städtebauliche Entwicklung des Baugebiets „In den Matten II“ in Bohlsbach zugestimmt.

Mit dieser Beschlussvorlage wird ein Konzept für den notwendigen, frühzeitigen und freihändigen Grunderwerb zur Realisierung der ambitionierten Rahmenbedingungen vorgelegt.

Sollte der freihändige Erwerb mindestens der für den Geschosswohnungsbau notwendigen Fläche nicht möglich sein, kann das Gebiet vorerst nicht weiterbearbeitet werden.

2. Strategische Ziele

Die 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.“

3. Grunderwerb

In den Rahmenbedingungen (Drucksache 075/21) sind u.a. folgende Wohnungspolitische Ziele beschreiben:

- „Es wird ein Mix von je 50% Geschosswohnungsbau sowie 50% Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser bezogen auf die entstehende Geschossfläche vorgeschlagen.“
- Im Geschosswohnungsbau soll eine ausgewogene Mischung an unterschiedlichen Wohnungsgrößen sowie an Miet- und Eigentumswohnungen entstehen.“

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

116/21

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 4, Abteilung 4.2	Bearbeitet von: Röhler, Hannah	Tel. Nr.: 82-2573	Datum: 30.06.2021
---	-----------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: SIO – Grunderwerb zur Entwicklung des Baugebiets "In den Matten II" in Offenburg – Bohlsbach

Weiter wird in der Drucksache 075/21 zum Grundstückserwerb und zur Vermarktungsstrategie folgendes ausgeführt:

„Die erläuterten Leitziele und Ziele sind insgesamt nur zu erreichen, wenn die jeweiligen Grundstückseigentümer auch an der Umsetzung konstruktiv mitwirken. Daher ist ein Konzept für den strategischen Grundstückserwerb und für die Vermarktung von Bauflächen wichtig.

Insbesondere die Realisierung ambitionierter, über gesetzliche Notwendigkeiten hinausgehender Klimaschutzkonzepte aber auch von neuen Wohnformen und nicht zuletzt das sozialpolitische Ziel der Preisdämpfung auf dem Grundstücks- und Wohnungsmarkt lassen sich i.d.R. am besten realisieren, wenn die öffentliche Hand aktiv wird und z.B. über Grundstücksvergaben aktiv Einfluss nehmen kann.

Ein erster Schritt ist hierfür die bereits erlassene Vorkaufsrechtssatzung für das Gebiet (vgl. Drucksache 220/20). Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob und welche ergänzenden Instrumente ggf. erforderlich sind, um eine zügige Gesamtentwicklung i.S. der o.g. Ziele zu gewährleisten. Dies betrifft etwa die Frage der Fortschreibung des Grundsatzes zur aktiven Liegenschaftspolitik hin zu einer aktiven Ankaufs- und Vermarktungspolitik seitens der Stadt Offenburg. So könnte beispielsweise jedem Eigentümer und jeder Eigentümerin im Vorfeld ein Kaufangebot unterbreitet werden. Die anschließenden Grundstücksvergaben könnten dann im Rahmen von Konzeptvergaben erfolgen.

*Dieses Vorgehen wurde bereits in der Vergangenheit in anderen Baugebieten erfolgreich erprobt. **Voraussetzung ist jedoch, dass die Stadt im Eigentum der entsprechenden Grundstücke ist.** Die notwendigen Haushaltsmittel könnten über eine Aufstockung des revolvingenden Bodenfonds bereitgestellt werden. Hierzu wird dem Gemeinderat noch eine gesonderte Beschlussvorlage zur Beratung vorgelegt.“*

Die Ziele und Rahmenbedingung sind, wie bereits in der Drucksache 075/21 beschrieben nur realisierbar, wenn die Stadt Offenburg mindestens im Eigentum der für den Geschosswohnungsbau vorgesehen Fläche ist. Grundsätzlich sollen jedoch auch darüber hinaus Flächen erworben werden, um die ambitionierten klimapolitischen, energetischen und städtebaulichen Ziele bestmöglich umsetzen zu können.

Aktuell befinden sich von der Gesamtfläche von 8,3 ha

- 0,6 ha im Eigentum der Stadt Offenburg
- 7,7 ha in privatem Eigentum.

Im Flächennutzungsplan sind für das Gesamtgebiet drei unterschiedliche Festsetzungen getroffen. Diese drei Festsetzungen sind auch so in der aktuellen Bodenrichtwertkarte (Wertermittlungstichtag 31.12.2020) abgebildet:

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

116/21

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 4, Abteilung 4.2	Bearbeitet von: Röhler, Hannah	Tel. Nr.: 82-2573	Datum: 30.06.2021
---	-----------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: SIO – Grunderwerb zur Entwicklung des Baugebiets "In den Matten II" in
Offenburg – Bohlsbach

Wohnbauflächen	Bodenrichtwert 40 €/m ² (Bauerwartungsland)
Gewerbliche Bauflächen	Bodenrichtwert 20 €/m ² (Bauerwartungsland)
Grünflächen	Bodenrichtwert 15 €/m ² (Sondernutzung)

Für den angestrebten Wohnungsmix werden ca. 40% der Gesamtgrundstücksfläche für den Geschosswohnungsbau benötigt (Ann. GFZ 0,8 und 1,2), somit müssten noch mindestens weitere ca. 2,7 ha durch die Stadt Offenburg erworben werden.

Die Stadt Offenburg wird hierzu jeder Eigentümerin und jedem Eigentümer ein Kaufangebot zum Ankauf des lastenfreien Grundstücks unterbreiten. Zwei Vertragsgestaltungen sind möglich:

1. Sofortiger bedingungslosen Ankauf

Der Ankauf durch die Stadt Offenburg erfolgt sofort und bedingungslos zum aktuellen Bodenrichtwert mit einem Zuschlag von 10%, hier differenziert nach den o.g. Festsetzungen im Flächennutzungsplan.

Beispielrechnung:

Eigentümer A ist Eigentümer von 1000 m² Fläche die im FNP aktuell mit Wohnbaufläche (40 €/m²) ausgewiesen ist.

$$1.000 \text{ m}^2 * (40 \text{ €/m}^2 + 4 \text{ €/m}^2) = 44.000 \text{ €}$$

Eigentümer A erhält **sofort und bedingungslos** 44.000 €.

2. Notarielles Kaufangebot vom jetzigen Eigentümer/in an die Stadt

Der jetzige Eigentümer / die jetzige Eigentümerin macht der Stadt ein befristetes notarielles Kaufangebot zum Boderichtwert. Ergänzend wird eine Nachzahlungsklausel über den Differenzbetrag zum tatsächlichen Einwurfswert zum Zeitpunkt der Einleitung der Umlegung bzw. freiwilligen Grundstücksneuordnungsverfahren vereinbart. Die Frist wird auf 4 Jahre festgesetzt.

Beispielrechnung:

Eigentümer B ist Eigentümer von 1000 m² Fläche die im FNP aktuell mit Wohnbaufläche (40 €/m²) ausgewiesen ist.

$$1.000 \text{ m}^2 * (40 \text{ €/m}^2 + x \text{ €/m}^2) = y \text{ €/m}^2$$

x [€/m²]: Differenz zwischen aktuellem Bodenrichtwert und tatsächlichem Einwurfswert

y [€]: Verkaufswert, den Eigentümer A erhält

Im Falle einer erfolgreichen Entwicklung des Baugebiets in den Matten II nimmt die Stadt Offenburg das Kaufangebot an und Eigentümer A erhält „In den Matten II“ den Wert y €.

Sollte das Baugebiet „In den Matten II“ scheitern nimmt die Stadt Offenburg das Kaufangebot nicht an und der Eigentümer verbleibt im Eigentum seines 1.000 m² großen Grundstücks.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

116/21

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 4, Abteilung 4.2	Bearbeitet von: Röhler, Hannah	Tel. Nr.: 82-2573	Datum: 30.06.2021
---	-----------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: SIO – Grunderwerb zur Entwicklung des Baugebiets "In den Matten II" in Offenburg – Bohlsbach

Angenommener Einwurfswert ca. 80 €/m²
 1.000 m² * (40 €/m² + 40 €/m²) = ca. 80.000 €/m²
 Eigentümer B erhält im Falle einer erfolgreichen Entwicklung und nach Annahme des Kaufangebots (**nach ca. 3 – 4 Jahren**) durch die Stadt ca. 80.000 €.

Alternativ sind gesonderte vertragliche Vereinbarungen mit Eigentümer und Eigentümerinnen von größeren Flächen als weitere Option zur Sicherung der Ziele und Rahmenbedingung möglich. Diese sind jeweils individuell auszuhandeln.

Die Vertragsgestaltungen bzw. Vereinbarungen stellen die Verfügbarkeit der Flächen für die Stadt Offenburg sicher.

Die notwendigen Mittel stehen im revolvingierenden Bodenfonds zur Verfügung und sind dort für den Ankauf der Grundstücke im Baugebiet „In den Matten II“ reserviert.

Wie schon in der Beschlussvorlage Drucksache 075/21 beschrieben, können die Rahmenbedingungen nur umgesetzt werden, wenn die Stadt Offenburg im Eigentum der notwendigen Flächen ist.

Angestrebt wird der freihändige Grunderwerb von ca. 50% der Fläche, ca. 4 ha. Zur Realisierung der Rahmenbedingungen müssen mindestens die für den Geschosswohnungsbau notwendigen Flächen im Eigentum der Stadt Offenburg sein. Dazu sind mindestens ca. 2,7 ha freihändig zu erwerben.

Sollte der freihändige Erwerb der Mindestfläche nicht möglich sein, kann das Gebiet vorerst nicht weiterbearbeitet werden. Alternativ wären die formulierten klimapolitischen, energetischen und städtebaulichen Ziele anzupassen, was jedoch nicht empfohlen werden kann.

4. Zeitplan:

Oktober 2021	Schriftliches Kaufanbot an alle Eigentümerinnen und Eigentümer
6 Monate	Kaufverhandlungen
Mai 2022	Entscheidung zum weiteren Vorgehen