



Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

125/21

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:
Dezernat III

Bearbeitet von:
Kopp, Hans-Peter

Tel. Nr.:
82-2300

Datum:
15.07.2021

1. **Betreff:** Alte Winzergenossenschaft Fessenbach – Sachstandsbericht und Vorschlag zum weiteren Vorgehen

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

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Haupt- und Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat, folgenden Beschluss zu fassen.

Die Verwaltung wird beauftragt, auf Basis der Variante 5 und den in der Vorlage skizzierten Rahmenbedingungen eine Konzeptvergabe des Grundstücks und der Gebäude vorzubereiten und das Verkaufsexposé wieder den Gremien zur Beratung und Beschlussfassung vorzulegen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

125/21

Dezernat/Fachbereich:
Dezernat III

Bearbeitet von:
Kopp, Hans-Peter

Tel. Nr.:
82-2300

Datum:
15.07.2021

Betreff: Alte Winzergenossenschaft Fessenbach – Sachstandsbericht und Vorschlag zum weiteren Vorgehen

Sachverhalt/ Begründung:

1. Strategische Ziele

Strategische Ziele A2, A4 und D2:

- Die Stadt Offenburg verfolgt eine innovative städtebauliche Entwicklung und eine hochwertige Gestaltung des Stadt- und Ortsbilds. Sie bewahrt das baukulturelle Erbe
- Das Engagement und die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger für Offenburg und die Identifikation mit ihrer Stadt werden gestärkt
- Die Versorgung von Wohn- und Gewerbeflächen erfolgt bedarfsgerecht auf der Grundlage einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung

2. Bisheriges Verfahren und Sachstand zur Alten Winzergenossenschaft Fessenbach

Das Gebäude des ehemaligen Winzerkellers (Grundstück Flst. Nr. 2685) steht bereits seit längerer Zeit leer und stand zum Verkauf an. Mit Beschluss, Drucksache-Nr. 072/19, vom 01. Juli 2019 im Haupt- und Bauausschuss und am 15. Juli 2019 im Gemeinderat wurde dem Erwerb des Grundstücks durch die Stadt Offenburg zugestimmt. Der Beschluss umfasste den Prozess zur Entwicklung eines Nutzungskonzepts als Grundlage für die spätere Konzeptvergabe. Für die Entwicklung eines Nutzungskonzeptes im Rahmen eines Beteiligungsprozesses wurde das Büro sutter³ GmbH&Co.KG aus Freiburg beauftragt. Das Büro hat Expertise sowohl in der Nachnutzung von Bestandsimmobilien als auch bei Fragen der Trägerschaften, Finanzierungen und dafür geeigneter Rechts- und Organisationsformen. Der Prozess ist im Spätsommer 2019 gestartet.

Nach einem großen Beteiligungsverfahren mit mehreren Veranstaltungen (teilweise digital aufgrund der Corona-Pandemie) wurde dem Haupt- und Bauausschuss am 13.07.2020 ein erster Zwischenbericht erteilt und 3 Varianten vorgestellt (GR Vorlage Nr. 088/20). Der Grundtenor der Beratung zeigte damals eine Präferenz für die vorgestellte Variante 3. Auf Basis der bis dahin gelaufenen Bürgerbeteiligungen und weiterer Beratungen im Ortschaftsrat (14.09.2020) wurden die Varianten weiterentwickelt, in einer Bürgerinfo am 1. Oktober 2020 schließlich die **Variante 3a** als eindeutiges Präferenzmodell vorgestellt und ein weiteres Feedback der Bürgerschaft eingeholt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

125/21

Dezernat/Fachbereich:
Dezernat III

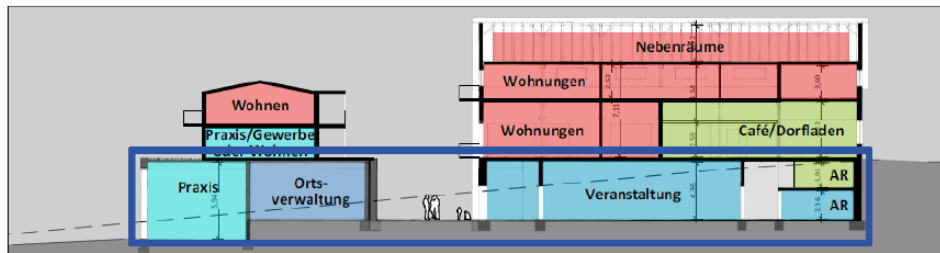
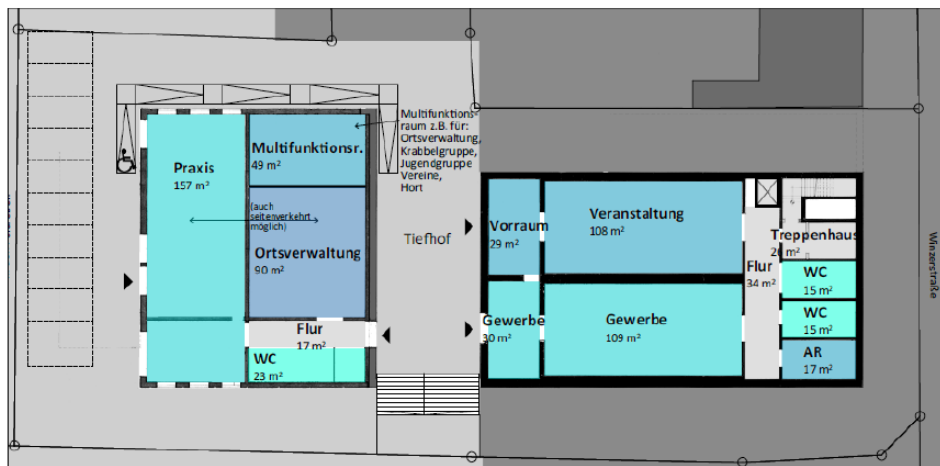
Bearbeitet von:
Kopp, Hans-Peter

Tel. Nr.:
82-2300

Datum:
15.07.2021

Betreff: Alte Winzergenossenschaft Fessenbach – Sachstandsbericht und Vorschlag zum weiteren Vorgehen

Variante 3a - UG



Flächenlayout Nutzungsverteilung Grundriss UG / Schnitt

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

125/21

Dezernat/Fachbereich:
Dezernat III

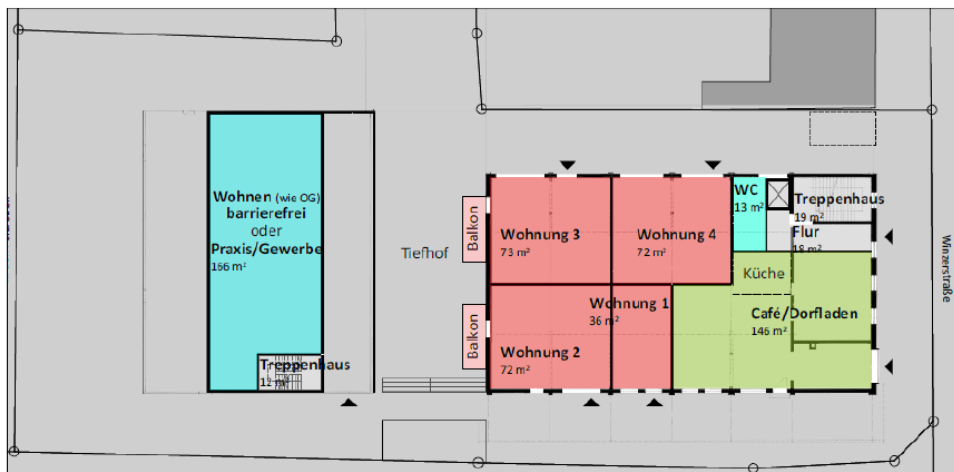
Bearbeitet von:
Kopp, Hans-Peter

Tel. Nr.:
82-2300

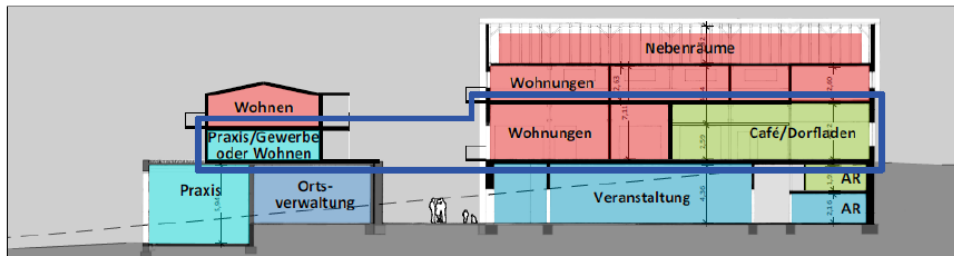
Datum:
15.07.2021

Betreff: Alte Winzergenossenschaft Fessenbach – Sachstandsbericht und Vorschlag zum weiteren Vorgehen

Variante 3a - EG



Grundriss EG



Flächenlayout Nutzungsverteilung Grundriss EG/ Schnitt

Dabei wurde die Parkplatzfrage thematisiert. Für den Veranstaltungsbereich im Gewölbekeller können die notwendigen Parkplätze bei der Reblandhalle Fessenbach nachgewiesen werden. Für die Gewerbeflächen und Wohnungen wird eine ausreichende Zahl an Stellplätzen auf der Fläche selber vorgehalten werden können. Die baurechtlich erforderlichen Stellplätze sind auf jeden Fall darstellbar. Des Weiteren wurden mögliche Emissionen des im Gewölbekellers vorgesehenen Veranstaltungsbereichs diskutiert. Insgesamt wurde die Variante 3a jedoch sehr begrüßt. Die Variante umfasst **ca. 300 qm öffentliche Flächen sowie weitere 170 qm für den Dorfladen**.

Nach einem extern begleiteten Workshop der BI über mögliche Betreiber- und Finanzierungsmodelle, folgten weitere Beratungen, die schließlich darin mündeten, dass die BI Alte WG Fessenbach gemeinsam mit dem Ortschaftsrat eine **neue Variante 4** ins Spiel brachte, die eine Verdoppelung der Flächen des Veranstaltungsbereichs in den Gewölbekellern vorsah und die Ortsverwaltung an eine andere Stelle im Gebäude verlagerte. Des Weiteren wurde gewünscht, die öffentlichen Flächen (Veranstaltungsflächen, Ortsverwaltung) aber auch den Dorfladen langfristig z.B. durch ein Erbbaurecht für die Stadt zu sichern. Diese Variante beinhaltet auch aus Sicht der

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

125/21

Dezernat/Fachbereich:
Dezernat III

Bearbeitet von:
Kopp, Hans-Peter

Tel. Nr.:
82-2300

Datum:
15.07.2021

Betreff: Alte Winzergenossenschaft Fessenbach – Sachstandsbericht und Vorschlag zum weiteren Vorgehen

Stadt positive Elemente; war mit rund **400 qm öffentlicher Fläche zzgl. 170 qm** für den Dorfladen in dieser Dimension jedoch nicht mehr wirtschaftlich darstellbar. Des Weiteren sollte die Stadt auch für die Dorfladenfläche quasi eine Art Bestandsgarantie übernehmen, falls sich dieser nicht etabliert bzw. sich nicht selbständig trägt, was die **öffentliche Fläche auf 570 qm** erhöht hätte.

Im weiteren Verlauf hat die Verwaltung gemeinsam mit Büro sutter³ auf Basis der BI-Variante und gemeinsam mit dem Ortschaftsrat die nun neue Variante 5 entwickelt und in mehreren Besprechungen abgestimmt. Der Ortschaftsrat hat einstimmig beschlossen, dass diese neue **Variante 5** in einer weiteren Bürgerinfo am 08.07.2021 der interessierten Bürgerschaft vorgestellt werden soll und - sofern die weiteren städtischen Gremien zustimmen - einer Konzeptvergabe zu Grunde gelegt werden soll. Die neue Variante 5 wurde in der Bürgerinformation insgesamt positiv aufgenommen, weil sie den aus der Bürgerschaft zu Beginn des Prozesses formulierten Anforderungen sehr weitgehend entspricht. Gleichzeitig ist davon auszugehen, dass diese Variante **mit rund 360 qm öffentlichen Flächen** auch wirtschaftlich dargestellt werden kann. Der Ortschaftsrat Fessenbach wird diese Vorlage noch vor der HBA-Sitzung beraten - über das Votum wird in der Sitzung mündlich berichtet.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

125/21

Dezernat/Fachbereich:
Dezernat III

Bearbeitet von:
Kopp, Hans-Peter

Tel. Nr.:
82-2300

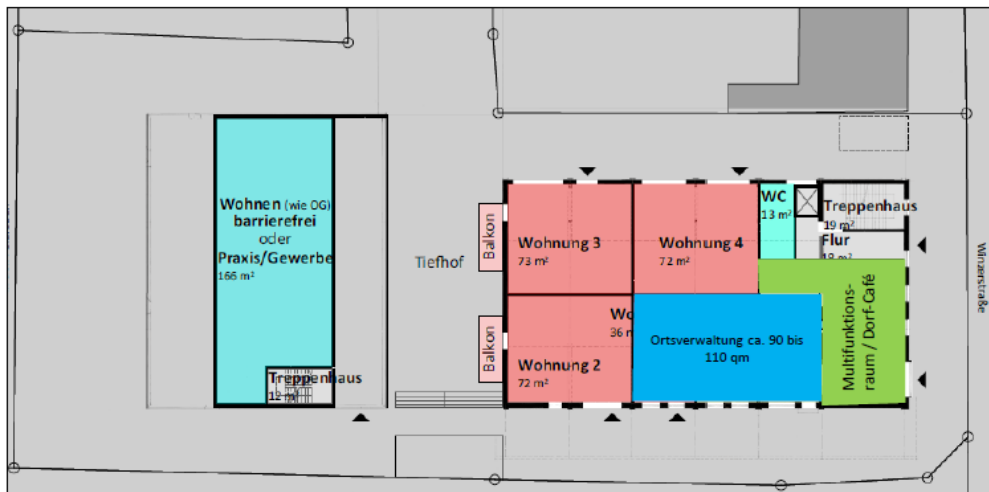
Datum:
15.07.2021

Betreff: Alte Winzergenossenschaft Fessenbach – Sachstandsbericht und Vorschlag zum weiteren Vorgehen

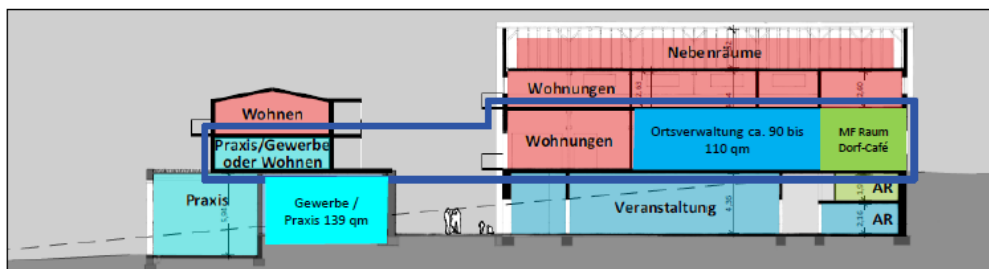
3. Wesentliche Merkmale der Variante 5 und Unterschiede zur Variante 3a

a) Wesentliche Unterschiede der Variante 5 zur Variante 3a

Variante 5 – EG:



Grundriss EG



Flächenlayout Nutzungsverteilung Grundriss EG/ Schnitt

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

125/21

Dezernat/Fachbereich:
Dezernat III

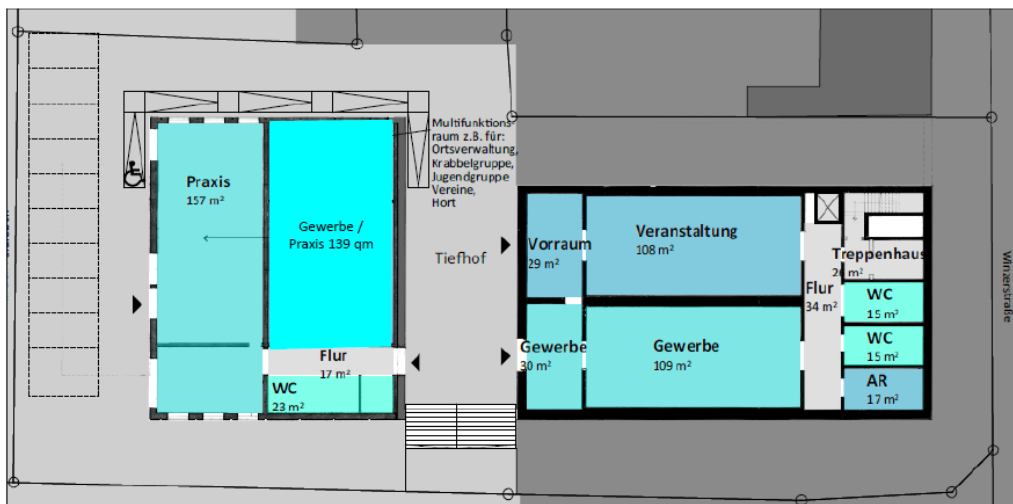
Bearbeitet von:
Kopp, Hans-Peter

Tel. Nr.:
82-2300

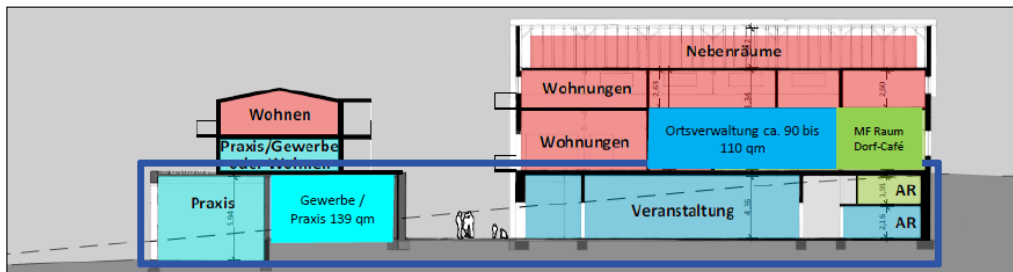
Datum:
15.07.2021

Betreff: Alte Winzergenossenschaft Fessenbach – Sachstandsbericht und Vorschlag zum weiteren Vorgehen

Variante 5 UG



Grundriss UG



Flächenlayout Nutzungsverteilung Grundriss UG / Schnitt

Wie auch bei der Variante 4 von der BI und dem Ortschaftsrat vorgeschlagen, wird die Ortsverwaltung vom Tiefgeschoss der Kelterei (Gebäudeteil links auf dem Plan) auf die Erdgeschoss-Ebene der ehem. WG verlagert (s. dunkelblaue Fläche). Dies wird als vorteilhaft gesehen, weil dadurch alle öffentliche Nutzungen im Gebäude der Alten WG (Gebäudeteil rechts auf dem Plan) konzentriert werden und auch die ebenerdige Lage der Ortsverwaltung in Verbindung zum vorliegenden Platz und dem danebenliegenden Dorfgemeinschaftsraum (grüne Fläche) als günstig angesehen wird.

Der ursprünglich ebenfalls im Tiefgeschoss der Kelterei vorgesehene Multifunktionsraum (siehe dunkelgrüne Fläche) soll ebenfalls nach oben ins EG des WG-Gebäudes verlagert werden. Die Kelterei steht damit komplett für eine private Nutzung zur Verfügung, was als positiv gesehen wird, weil sich damit größere Wohn- und Gewerbeflächenpotenziale ergeben und bessere Möglichkeiten um Teileigentum zu bilden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

125/21

Dezernat/Fachbereich: Dezernat III	Bearbeitet von: Kopp, Hans-Peter	Tel. Nr.: 82-2300	Datum: 15.07.2021
---------------------------------------	-------------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Alte Winzergenossenschaft Fessenbach – Sachstandsbericht und Vorschlag zum weiteren Vorgehen

Der ursprünglich an der nördlichen Ecke im EG vorgesehene Dorfladen, der von einer privat zu organisierenden Genossenschaft oder in anderer Rechtsform anzumieten und zu betreiben gewesen wäre, wird dementsprechend zu Gunsten dieses multifunktional nutzbaren Dorfgemeinschaftsraums mit ca. 70 bis 80 qm nicht weiterverfolgt (siehe grüne Fläche). Der multifunktionale Raum wird von der Stadt getragen und ist Sitzungsraum des Ortschaftsrats. Dort kann an bestimmten Tagen beispielsweise auch ein ehrenamtliches Dorfcafé-Angebot gemacht werden. Des Weiteren kann dieser Raum als Treffpunkt für Jugendliche, Senioren oder Krabbelgruppen genutzt werden und auch Vereine könnten hier tagen. Darüber hinaus kann dieser Raum als Vorfläche der WG bis hin zur Fläche des Kriegerdenkmals im Rahmen von Festen „bespielt“ werden, was ein großer Wunsch der Ortschaft war.

b) Wesentliche Merkmale der Variante 5

Die Variante 5 umfasst insgesamt **rund 360 qm öffentliche Flächen** und liegt damit rund 60 qm oberhalb der Variante 3a. Wie bei allen bislang diskutierten Varianten ist auch bei der Var. 5 der **Tiefhof** ein wesentliches Element, der zum einen die beiden Bauteile „Alte WG“ und „Kelterei“ trennt und damit eine Erschließung der Gewölbekeller im UG der Alten WG ermöglicht. Im Bereich des Tiefhofs wäre auch die Errichtung einer Fahrradabstellanlage umsetzbar.

In der **Kelterei** sind ausschließlich noch gewerbliche Nutzungen/ Praxen und Wohnen vorgesehen. Im UG stehen nun ca. 300 qm für Gewerbenutzungen zur Verfügung. Im EG und 1. OG kann Gewerbe und/oder Wohnen auf ca. 330 qm angeboten werden. Es besteht Konsens mit dem Ortschaftsrat, dass im Bereich der Kelterei auch Teileigentum gebildet werden kann. Die Räume im UG sind barrierefrei erreichbar.

Im **Gebäude der Alten WG werden im UG** die beiden Gewölbekeller durch den neuen Tiefhof zugänglich. Der Gewölbekeller auf der westlichen Seite soll als Veranstaltungsraum ausgestaltet werden. Dieser Raum kann auch gut gemeinschaftlich mit dem Dorfgemeinschaftsraum im EG genutzt werden. Er wird ergänzt durch eine für beide Räume zentral angeordnete Toilettenanlage. Es ist vorgesehen, dass bei der Ausstattung und Gestaltung dieser Räume die Dorfgemeinschaft Eigenleistungen einbringt bei einem Materialkostenzuschuss der Stadt. Der zweite Gewölbekeller Richtung Osten ist für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen.

Im **Erdgeschoss** werden weitere öffentliche Nutzungen gebündelt. Die ca. 90 bis 110 qm große **Ortsverwaltung** schließt direkt an den ca. 70 bis 80 qm großen **Dorfgemeinschaftsraum** an. Beide Flächen sind barrierefrei direkt von den Vorplätzen zugänglich. Der ursprünglich vorgesehene **privat zu bewirtschaftende Dorfladen** ist nicht mehr eingeplant. Nach den Diskussionen im Frühjahr 2021 mit dem Ortschaftsrat über die neue Variante der BI wurde aus Sicht der Stadt deutlich, dass das

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

125/21

Dezernat/Fachbereich:
Dezernat III

Bearbeitet von:
Kopp, Hans-Peter

Tel. Nr.:
82-2300

Datum:
15.07.2021

Betreff: Alte Winzergenossenschaft Fessenbach – Sachstandsbericht und Vorschlag zum weiteren Vorgehen

Vertrauen in den dauerhaften Bestand eines sich selbst tragenden Dorfladens nicht sehr hoch ausgeprägt ist. Im Gegensatz zu vielen Dorfladenkonzepten in Gebieten ohne wesentliche Nahversorgung, gibt es innerhalb eines Umkreises von 1 bis 1,5 km sehr viele unterschiedliche Einkaufsmöglichkeiten (Feinkost, Vollsortimenter/ EDEKA und Discounter/ PENNY). Nachdem selbst gut gehende Dorfläden in Gegenden ohne entsprechende „Konkurrenz“ wirtschaftlich meist auf „Kante genäht“ sind, muss von einem sehr hohen Risiko ausgegangen werden, dass sich ein entsprechendes Konzept in Fessenbach nicht trägt. Zwar ist es verständlich, dass hierfür eine Absicherung – insbesondere des Dorfladenraums – durch die Stadt erwartet wurde, andererseits wäre dann die von der Stadt zu verantwortende (Variante der BI) **öffentliche Fläche auf gut 570 qm** angewachsen, was wirtschaftlich und finanziell nicht mehr vertretbar wäre. Auch wäre es gegenüber anderen Gewerbetreibenden nicht zu rechtfertigen, wenn die Stadt einen Dorfladen über Gebühr und dauerhaft subventionieren würde.

Als Alternative wurde anstelle des Dorfladens an dieser attraktiven Lage **ein Dorfgemeinschaftsraum** platziert von dem aus der Platz davor sehr gut bespielt werden kann (s. hier auch Kapitel 3a). Dieser Raum kann multifunktional beispielsweise als ehrenamtliches Dorfcafé, Verkaufspunkt örtlicher Produkte, Treffpunkt für Jugendliche, Senioren und Kleinkindgruppen sowie als Sitzungsraum für den Ortschaftsrat und Vereine genutzt werden.

Alle anderen Flächen in der Alten WG sind für ca. **8 bis 12 barrierearme Mietwohnungen** (je nach Größe) vorgesehen, die barrierefrei über einen Aufzug oder direkt vom Außengelände aus erreichbar sind. Diese Wohnungen sollen insbesondere auch für Senioren oder Seniorinnen aus dem Ortsteil eine attraktive Wohnalternative darstellen, wenn beispielsweise das Eigenheim zu groß wird.

4. Projektumsetzung im Rahmen einer Konzeptvergabe, Rahmenbedingungen und weiteres Vorgehen

Die Umsetzung des Projekts soll durch einen privaten Bauträger erfolgen, der im Rahmen einer Konzeptvergabe gewonnen werden soll (siehe Beispiel Windschlag, GR Vorlagen Nrn. 161/17 und 077/18). Bei der Konzeptvergabe sollen neben dem angebotenen Kaufpreis/Erbpachtzins noch weitere inhaltliche Kriterien relevant sein, wie z.B. die architektonische Umsetzung der Variante 5. Auch sollen Bauträger, die eine Realisierung im Rahmen eines genossenschaftlichen Modells anbieten, zusätzliche Punkte erhalten.

Des Weiteren sollen Vorgaben gemacht und im Kaufvertrag verbindlich vereinbart werden wie z.B.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

125/21

Dezernat/Fachbereich: Dezernat III	Bearbeitet von: Kopp, Hans-Peter	Tel. Nr.: 82-2300	Datum: 15.07.2021
---------------------------------------	-------------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Alte Winzergenossenschaft Fessenbach – Sachstandsbericht und Vorschlag zum weiteren Vorgehen

- Der Gebäudeteil „Alte WG“ muss barrierefreie/arme Mietwohnungen enthalten, sowie die benannten öffentlichen Räume der Stadt
- Der Gebäudeteil „Alte WG“ muss als eigene Lagebuchnummer im Bestand des Bauträgers gehalten werden bzw. vor Veräußerung ist die Zustimmung der Stadt erforderlich.
- Die öffentlichen Räume sind dauerhaft für die Stadt zu sichern, indem
 - a) mit erster Präferenz das Grundstück verkauft wird und die Stadt die öffentlichen Räume in Teileigentum übernimmt (in diesem Falle sind der angebotene Kaufpreis für das Grundstück sowie der verlangte Kaufpreis für das Teileigentum entscheidende Kriterien) oder
 - b) mit zweiter Präferenz das Grundstück in Erbbaupacht übernommen wird und die Stadt die Räume langfristig (mind. 25 Jahre) anmietet (in diesem Falle sind die Höhe des Erbbauzinses und der Mierte weitere entscheidende Kriterien für die Vergabe)
- Der Gebäudeteil „Kelterei“ soll sowohl für gewerbliche als auch wohnwirtschaftliche Zwecke genutzt werden – Teileigentum ist grundsätzlich möglich.
- Für die gewerblichen und wohnwirtschaftlichen Nutzungen sollen möglichst viele Stellplätze auf dem Grundstück vorgehalten werden, soweit dies stadtgestalterisch noch vertretbar ist. Für Veranstaltungen in den öffentlichen Räumen können sowohl baurechtlich als auch tatsächlich die Parkplätze an der Reblandhalle genutzt werden.

Sofern der Gemeinderat dieser Vorlage zustimmt, sollen diese ersten Rahmenbedingungen Grundlage für die weitere **Entwicklung des Exposés** werden, das voraussichtlich **Ende 2021/ Anfang 2022** wieder den Gremien zur Beschlussfassung vorgelegt wird.

Die **Konzeptvergabe** (Ausschreibung, Bietergespräche, Auswahl und Entscheidung) soll möglichst **bis zu den Sommerferien 2022** erfolgen. Analog dem Vorgehen in Windschlag, soll eine Jury unter Ltg. des Baubürgermeisters und der stellv. Ltg. des Finanzbürgermeisters mit sachkundigen Mitgliedern aus der Verwaltung und mit dem Ortsvorsteher sowie einem weiteren Ortschaftsrat einer weiteren Ortschaftsrätin aus Fessenbach, das Verfahren begleiten und einen Vorschlag für die Gremien erarbeiten.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

125/21

Dezernat/Fachbereich:
Dezernat III

Bearbeitet von:
Kopp, Hans-Peter

Tel. Nr.:
82-2300

Datum:
15.07.2021

Betreff: Alte Winzergenossenschaft Fessenbach – Sachstandsbericht und Vorschlag zum weiteren Vorgehen

5. Wirtschaftlichkeit und Finanzierung

Für alle Varianten wurden vom Büro sutter³ immer auch begleitende Wirtschaftlichkeitsberechnungen angestellt. Danach ist die Variante 5 für einen Bauträger unter Berücksichtigung marktgängiger Mieten und Fördermöglichkeiten wirtschaftlich darstellbar. Dabei wurde bereits davon ausgegangen, dass nicht alle öffentliche Räume – insbesondere der Gewölbekeller – mit einer Miet- bzw. Kaufzahlung hinterlegt werden, weil diese als Mehrwert für das gesamte Ensemble, die Ortschaft und deren Bewohner/innen insgesamt vom Projekt erwirtschaftet werden sollen.

Insgesamt soll das Projekt möglichst haushaltsneutral für die Stadt finanziert werden. Die Erwerbskosten für das Teileigentum der öffentlichen Flächen (bzw. die Miete) sollen

- a) als erster Finanzierungsbaustein durch den erlösten Verkaufspreis (bzw. Erbpachtzins) für das Grundstück getragen werden
- b) als zweiter Finanzierungsbaustein ist mit der Ortschaft verbindlich vereinbart und Grundlage aller Beschlüsse, dass das derzeitige Rathaus sowie die Flächen des künftig abgängigen Feuerwehrhauses entwickelt und dann verkauft werden sollen und die Erlöse für das Projekt Alte WG eingesetzt werden

Als dritter Baustein wurde von Seiten der Stadt die Aufnahme in das LEADER-Programm angestrebt, einem Programm zur Stärkung des ländlichen Raums. Für kommunale Projekte können Zuschüsse von bis zu 60% der Kosten erlangt werden. Allerdings ist in der Vergangenheit Offenburg regelmäßig bei derartigen Förderprogrammen leer ausgegangen, trotzdem soll diese Chance genutzt werden. Im besten Falle könnten so nicht nur die neuen öffentlichen Flächen finanziert werden, sondern auch der ursprüngliche Grunderwerb.