



# Konzeptvergabe Alte Winzergenossenschaft in Offenburg-Fessenbach Am Winzerkeller 2



Die Stadt Offenburg führt zum Zweck der Veräußerung der „Alten Winzergenossenschaft“ im Ortsteil Fessenbach ein öffentliches Konzeptverfahren durch.

Das Grundstück mit der Flst.Nr. 2685 hat eine Fläche von 2.169 m<sup>2</sup>. Die vorhandenen Gebäude sind weitestgehend zu erhalten.



Die Stadt hat eine Mindestkaufpreiserwartung in Höhe von 750.000 €.

Das zum Verkauf stehende Grundstück befindet sich in zentraler Lage von Fessenbach. Das Grundstück ist überbaut mit den Gebäulichkeiten der ehemaligen Winzergenossenschaft Fessenbach.

Das Konzeptverfahren richtet sich an Investoren, Genossenschaften sowie an gewerbliche und private Bauherren.

Die Teilnahmevoraussetzung ist, dass der Bieter für die Immobilie ein Kaufangebot abgibt und wirtschaftlich in der Lage ist, dieses Gebot nach Zuschlag zu zahlen sowie das in der Bewerbung konzeptionell vorgestellte Bauvorhaben zu realisieren.

Die Höhe des Preisangebots für den Verkauf des Grundstücks ist nicht das alleinige Entscheidungskriterium für die Vergabe.

Die eingereichten Konzepte werden auch am funktionellen und architektonischen Umgang mit dem Gebäude sowie an der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des Teilnehmers gemessen.

Die Bieter haben die Möglichkeit, das zu veräußernde Objekt selbst zu besichtigen bzw. die vorliegenden Bauakten zu sichten. Unterlagen zur Gebäudesubstanz und zum Gebäudezustand stehen nicht zur Verfügung. Es gibt die Möglichkeit 3D-Scan Daten des Gebäudes mit einer Genauigkeit von +/- 20 – 30 mm zu erhalten.

Nähere Informationen zum Ablauf des Konzeptverfahrens, zur Gewichtung der einzelnen Bewertungskriterien sowie zu den planerischen Vorgaben sind den nachfolgenden Ausführungen zu entnehmen.

Die Beschlussfassung über die Grundstücksvergabe erfolgt durch den Gemeinderat der Stadt Offenburg.

## **Der Standort Offenburg-Fessenbach im Überblick**

Die Stadt Offenburg liegt in Mittelbaden zwischen Karlsruhe und Freiburg. Sie ist Große Kreisstadt und mit rund 60.000 Einwohnern gleichzeitig auch größte Stadt des Ortenaukreises. Seit 1996 ist Offenburg zudem Oberzentrum innerhalb der Region Südlicher Oberrhein.

Der Wirtschaftsstandort Offenburg ist geprägt von über 40.000 Arbeitsplätzen in 2.000 Betrieben. Offenburg ist die zentrale Einkaufsstadt und Dienstleistungszentrum des mittelbadischen Raumes und übernimmt damit wichtige Versorgungsfunktionen für das Umland. 20 Kilometer südöstlich von Straßburg gelegen, ist sie auch beliebtes Ausflugs- und Einkaufsziel für französische Kunden.

Fessenbach ist einer von elf Offenburger Ortsteilen und liegt im Osten der Stadt. Es zeichnet sich aus durch seine herrliche Lage an der Vorbergzone zum Schwarzwald, die durchgehend mit Reben bepflanzt ist. Fessenbach ist vom milden Klima des Rheintals geprägt.

## **Lage**

Das Verkaufsobjekt liegt mitten im Ortskern des Ortsteils Fessenbach. Der Ortsteil ist ca. 3 km von der Innenstadt Offenburg entfernt. Die Buslinien fahren im Stundentakt nach Offenburg und zurück. Über die Buslinienverbindung wird auch der Bahnhof mit ICE-Haltestelle erreicht. Fessenbach verfügt über einen Kindergarten und eine Grundschule. Fessenbach hat seinen dörflichen Charakter erhalten. In zahlreichen Vereinen finden Kinder, Jugendliche und Erwachsene je nach Interesse ein breites Betätigungsfeld.

## **Grundstück**

Das Grundstück Flst.Nr. 2685 mit einer Grundbuchfläche von 2.169 m<sup>2</sup> ist im Eigentum der Stadt Offenburg. Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen. Das Grundstück ist erschlossen und altlastenfrei. Hausanschlüsse (Schmutzwasser, Regenwasser, Wasser, Strom u.ä.) sind aus der Vornutzung vorhanden. Veränderungen sind vom Käufer zu tragen.

Auf dem Grundstück steht der Gebäudekomplex der ehemaligen Winzergenossenschaft Fessenbach. Der Nordteil des Gebäudes (Winzerkeller) ist zwingend zu erhalten (siehe Abschnitt Nutzungskonzept).

## **Bau- und Planungsrecht/ Städtebauliche Zielsetzung**

Der Gemeinderat der Stadt Offenburg hat mit Datum vom 04.10.21 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 10 „Am Winzerkeller“ in Fessenbach gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13 a BauGB gefasst. In dem Bebauungsplan soll ein Allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt werden. Die Beschlussvorlage liegt als Anlage bei. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans ist die Ermöglichung einer Umsetzung der geplanten Nutzungsänderung auf dem Grundstück des ehemaligen Winzerkellers (Flst.Nr. 2685, Gemarkung Fessenbach) von Gewerbenutzung hin zur Wohnnutzung auf Grundlage des beigefügten partizipativ erarbeiteten Nutzungskonzepts. Das Bebauungsplanverfahren wird auf der Grundlage des Ergebnisses aus diesem Vergabeverfahren fortgeführt.

## Nutzungskonzept

Das Grundstück liegt zentral in der Dorfstruktur von Fessenbach und ist für die weitere Ortsentwicklung bedeutsam. Sowohl der Ortschaftsrat als auch ein Teil der Fessenbacher Bevölkerung hatten sich für die Entwicklung eines Nutzungskonzepts ausgesprochen.

Die Eckpunkte des erarbeiteten Nutzungskonzepts sind in den Angeboten für diese Konzeptvergabe zu beachten. Abweichungen hiervon sind zu begründen und darzustellen.



## Nutzungskonzept

Die Eckpunkte des Nutzungskonzeptes sind:

- Freistellung des ehemaligen Winzerkellers im Norden durch einen Teilrückbau im Süden zum Keltereigebäude. Hierdurch entsteht ein Tiefhof zwischen Winzerkeller und Keltereigebäude.
- Nutzung der Kellergewölbe im Untergeschoss des ehemaligen Winzerkellers zum einen als öffentlicher Veranstaltungsraum (Gemeinbedarfseinrichtung) und zum anderen für Gewerbe; mit dem Einbau sanitärer Anlagen.
- Im Erdgeschoss des ehemaligen Winzerkellers sollen neben Wohneinheiten auch Räume für die Ortsverwaltung in Kombination mit einem multifunktional bespielbaren Erweiterungsbereich für bspw. einen Dorfgemeinschaftsraum mit Dorfcafé entstehen.
- Die oberen Geschosse des ehemaligen Winzerkellers sollen für Wohnzwecke genutzt werden. Es sind dort barrierefreie bzw. barrierearme Mietwohnungen herzustellen.
- Für das südliche Keltereigebäude ist eine Mischnutzung aus nicht störendem Gewerbe, Praxisräumen und Wohnen möglich. Diese können auch weiter veräußert werden.
- Aufstockung des Keltereigebäudes um maximal zwei allseits zurückgesetzte Geschosse ist städtebaulich vertretbar

Durch die Gemeinbedarfsnutzungen im Erdgeschoss des ehemaligen Winzerkellers mit Ausrichtung nach Norden zum dort gelegenen Platz am Kriegerdenkmal kann dort eine neue Dorfmitte entstehen. Hierauf soll im Angebot entsprechend reagiert werden (Ideenteil).



Stellplätze für die Versammlungsräume können auf dem Parkplatz der westlich gelegenen Reblandhalle nachgewiesen werden.

Der Gebäudeteil „Winzerkeller“ muss im Bestand des Bieters gehalten werden. Vor einer späteren Veräußerung ist die Zustimmung der Stadt erforderlich.

Der öffentliche Veranstaltungsraum im UG sowie die Räumlichkeiten im EG für den Dorfgemeinschaftsraum und die Ortsverwaltung sollen nach Fertigstellung der Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten dauerhaft für die Stadt gesichert werden. Die Stadt führt den Innenausbau für diese Räumlichkeiten selbst durch.

Dies kann erfolgen durch:

a. Erste Präferenz

Verkauf des Grundstücks an den Bieter und Rückerwerb dieser Räume durch die Stadt (Bildung von Teileigentum)

In diesem Falle fließen der angebotene Kaufpreis für das Grundstück sowie der verlangte Kaufpreis für das Teileigentum in das Bewertungskriterium „Ökonomisches Konzept“ ein.

oder

b. Zweite Präferenz

Vergabe des Grundstücks in Erbaupacht an den Bieter und langfristige Anmietung (25 Jahre) dieser Räume durch die Stadt

In diesem Falle fließen der angebotene Erbbauzins für das Grundstück sowie die verlangte Miete in das Bewertungskriterium „Ökonomisches Konzept“ ein.

Die erste Variante a wird dabei von der Stadt bevorzugt.

## **Beurteilungskriterien für die Konzeptvergabe**

Die Beschlussfassung über die Konzeptvergabe erfolgt durch den Gemeinderat der Stadt Offenburg.

Die Stadt Offenburg hat eine Kaufpreiserwartung von mindestens 750.000 €. Allerdings orientiert sich die ökonomische Bewertung an deutlich mehr Parametern wie beispielsweise auch die Ankaufkonditionen für die von der Stadt beabsichtigten Rückkauf der Gemeinbedarfsflächen bzw. in der Variante „Erbbaupacht“ an dem Erbbauzins und der Miete.

Die Bieter werden darauf hingewiesen, dass die eingereichten Konzepte anhand nachfolgender Kriterien und Gewichtungen durch den Gemeinderat der Stadt Offenburg beurteilt werden:

### A) Gestaltungskonzept 30 %

- Gestaltungsqualität Gebäude (z.B. Umgang mit Alter WG, Fassadengliederung, Adressbildung, Materialität)
- Umgang mit dem städtebaulichen Umfeld (z.B. Maßstäblichkeit, Einfügen in die Nachbarschaft)
- Freiraum- und Stellplatzkonzept (z.B. Umgang mit Kriegerdenkmalplatz, Außenanlagen)

### B) Nutzungskonzept 25 %

- Typologie und Qualität der Wohnungen
- Qualität und Anordnung der öffentlichen Nutzungen
- Ergänzende Nutzungen

### C) Ökologisches Konzept 20 %

- Energetisches Konzept
- Nachhaltigkeit (z.B. Baustoffe, Begrünungselemente)

### D) Ökonomisches Konzept 25 %

- Kaufpreis / Rückerwerbspreis für die Gemeinbedarfsflächen
- Erbbauzins / Mietpreis für die Gemeinbedarfsflächen
- Geplante Miethöhen für die Mietwohnungen im Gebäudeteil Winzerkeller

## **Verkaufsmodalitäten**

- Der Kaufvertrag soll unmittelbar nach der Vergabeentscheidung abgeschlossen werden. Der Kaufpreis ist 4 Wochen nach Vertragsabschluss fällig. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Vollzug des Eigentumswechsels im Grundbuch erst nach vollständiger Kaufpreiszahlung erfolgen kann. Vorher ist daher eine grundbuchmäßige Beleihung nicht möglich.
- Der Käufer trägt die mit dem Vertragsabschluss zusammenhängenden Kosten (Notariats- und Grundbuchkosten, Grunderwerbsteuer usw.). Der Käufer übernimmt mit Kauf des Grundstücks die Verpflichtungen, spätestens nach 12 Monaten nach Erwerb ein vollständiges und genehmigungsfähiges Baugesuch über die Bebauung des Grundstücks bei der Baurechtsbehörde der Stadt Offenburg einzureichen und spätestens 1 Jahr nach Erteilung der Baugenehmigung mit dem Bau zu beginnen.

## **Information zum Verfahren**

Das Verfahren richtet sich an Investoren sowie an gewerbliche und private Bauherren bzw. Bauherrengemeinschaften.

Es handelt sich um ein zweistufiges Konzeptverfahren, wobei die Höhe des Preisgebots für den Verkauf des Grundstücks nicht das alleinige Entscheidungskriterium ist. Es steht der Stadt Offenburg frei, nach Abgabe der Gebote, mit einem oder mehreren Bietern in Verhandlungen zu treten.

Bei dem Verfahren handelt es sich nicht um ein Verfahren im Sinne der Richtlinie 18/2004/EG sowie des Vergaberechts und unterliegt insbesondere nicht den Regelungen des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB), der Verordnung über die Vergabe öffentlicher Aufträge (VgV) oder der VOB/A, der VOL/A bzw. der VOF.

Die Beschlussfassung über die Grundstücksvergabe erfolgt durch den Gemeinderat der Stadt Offenburg. Die Stadt Offenburg behält sich ausdrücklich vor, das Verfahren jederzeit zu stoppen oder einzustellen, ohne dass hierdurch Ansprüche potentieller Interessenten geltend gemacht werden können. Des Weiteren ist eine Aufwandsentschädigung seitens der Stadt Offenburg gegenüber Bietern - auch bei Nichtrealisierung des Vorhabens - ausgeschlossen. Ferner lassen sich aus der Angebotsabgabe keine Verpflichtungen der Stadt Offenburg herleiten und es können auch keine Ansprüche gegen die Stadt Offenburg geltend gemacht werden, insbesondere auch nicht aus der Nichtberücksichtigung von Angeboten oder für den Fall, dass eine Vergabe des Grundstücks, aus welchen Gründen auch immer, nicht erfolgt.

Sämtliche technischen und wirtschaftlichen Ausarbeitungen, die Interessenten im Laufe der Projektentwicklung erbringen, verbleiben im Sinne des Urheberrechts in deren Eigentum. Diese Unterlagen dürfen ohne die schriftliche Zustimmung der Bieter Dritten weder ausgehändigt noch sonst wie zugänglich gemacht werden. Es steht Bietern frei, im Falle der Nichtrealisierung des Vorhabens, diese Unterlagen anderweitig zu verwenden.

Das Exposé wurde mit Sorgfalt erstellt. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann jedoch keine Haftung übernommen werden. Das Exposé stellt kein vertragliches Angebot dar. Maßgeblich sind die im Kaufvertrag geschlossenen Vereinbarungen.

## **Teilnahmevoraussetzung/ Einzureichende Unterlagen**

Teilnahmevoraussetzung ist, dass für das ausgeschriebene Grundstück ein Kaufgebot abgegeben wird und der Teilnehmer bereit und wirtschaftlich in der Lage ist, dieses Gebot nach Zuschlag zu zahlen sowie das in der Bewerbung konzeptionell vorgestellte Bauvorhaben zu realisieren.

### Dem Gebot sind folgende Unterlagen beizufügen:

- Angaben von Referenzen von bisher umgesetzten Bauvorhaben
- Finanzierungsnachweis über die Höhe des Finanzierungsvolumens (Grundstückserwerb und Bebauung)
- Textliche Erläuterungen zu der Planung, mit Aussagen zum Nutzungskonzept

- Lageplan mit Darstellung der absoluten Grundflächen und absoluten Höhen (Trauf- und Firsthöhen, jeweils gemessen von der Oberkante der dazugehörigen Erschließungsstraße)
- Erdgeschossgrundriss (schematisch) mit Darstellung der Erschließung
- Freiflächengestaltungsplan (auch im EG-Plan integrierbar) M 1:200
- Exemplarische Grundrisse der Obergeschosse mit Nachweis der Altengerechtigkeit i.S. von § 35 Abs. 1 LBO M 1:200
- Ansichten/ Fassadenabwicklung M 1:200
- ggf. weitere zum Verständnis des Entwurfs erforderliche Pläne, Ansichten und Schnitte M 1:200

Die bauordnungsrechtlichen Grundlagen (insb. Feuerwehraufstellflächen, Abstandsflächen u.ä.) sind zu beachten und in den Grundzügen darzustellen.

Das Kaufangebot nebst o.g. Unterlagen ist in einem verschlossenen Umschlag mit dem Vermerk

*„Ausschreibung Konzeptverfahren „Alte WG Fessenbach“ nur vom Fachbereich Bauservice zu öffnen“*

schriftlich einzureichen bei

Stadt Offenburg  
 Fachbereich Bauservice  
 Wilhelmstraße 12  
 77654 Offenburg

### **Fristen und Zeitplanung**

Es werden nur die Gebote berücksichtigt, die spätestens **bis zum 31.03.2023** bei der Stadt Offenburg schriftlich und vollständig eingegangen sind.

### **Anlagen Exposé**

Dem Exposé sind folgende Anlagen beigelegt:

- Stadtplan - Lage des Grundstücks
- Lageplan des Grundstücks inkl. Abgrenzung Ideenteil
- Beschlussvorlage zum Nutzungskonzept
- Beschlussvorlage zur Aufstellung des Bebauungsplans „Am Winzerkeller“
- Architekturmodell im LOD 200 (3D-DWG)

### **Ansprechpartner**

Zum Verfahren	Prof. Dr.-Ing. Erwin Drixler Barbara Dudda	0781-822305 0781-822360
Bauleitplanung	Augustine Zemla	0781-822362
Gebäude	Andreas Kollefrath	0781-822322
Kaufvertrag	Karin Rahner Karin Hofmann	0781-822644 0781-822355