

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

134/23

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 4, Bauservice

Bearbeitet von:  
Färber, Stephan;  
Dudda, Barbara

Tel. Nr.:  
82-2784

Datum:  
31.07.2023

1. **Betreff:** Konzeptvergabe „Alte Winzergenossenschaft Fessenbach,, – Vergabeentscheidung

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Haupt- und Bauausschuss	25.09.2023	öffentlich
2. Gemeinderat	09.10.2023	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)

0,6 Mio. €

5. **Beschreibung der finanziellen Auswirkungen:**

1. Investitionskosten

Gesamtkosten der Maßnahme (brutto) 1,9 Mio. €

Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse usw.) ./.

1,0 Mio. €

Kosten zu Lasten der Stadt (brutto) 0,9 Mio. €

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.

134/23

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 4, Bauservice

Bearbeitet von:  
Färber, Stephan;  
Dudda, Barbara

Tel. Nr.:  
82-2784

Datum:  
31.07.2023

---

Betreff: Konzeptvergabe „Alte Winzergenossenschaft Fessenbach,, –  
Vergabeentscheidung

---

## **Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):**

1. Der Gemeinderat folgt der Empfehlung der Bewertungskommission und vergibt den Zuschlag an die orbau Bauunternehmen GmbH.
2. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung mit dem Entwurf eines städtebaulichen Vertrags mit Kaufvertrag zum Verkauf der Liegenschaft zum Preis von 750.000 € an die orbau Bauunternehmen GmbH sowie des späteren Rückkaufs der öffentlich genutzten Flächen entsprechend Abschnitt 5 dieser Vorlage.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Planung für die öffentlich genutzten Flächen im Gebäude weiterzuentwickeln.
4. Die Verwaltung wird beauftragt die notwendigen Haushaltsmittel - wie in der Vorlage dargestellt - zum Doppelhaushalt 2024/25 bzw. die mittelfristige Finanzplanung bis 2027 anzumelden.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

134/23

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 4, Bauservice

Bearbeitet von:  
Färber, Stephan;  
Dudda, Barbara

Tel. Nr.:  
82-2784

Datum:  
31.07.2023

Betreff: Konzeptvergabe „Alte Winzergenossenschaft Fessenbach,, –  
Vergabeentscheidung

## Sachverhalt/Begründung:

### Zusammenfassung:

Gemeinsam mit dem Ortschaftsrat sowie Teilen der Bevölkerung wurde 2019 – 2020 ein Nutzungskonzept für die Konversion der Gebäude der „Alten Winzergenossenschaft“ (WG) Fessenbach erarbeitet. Die Aufgabe besteht neben einem Umbau des WG-Gebäudes aus einer Nachnutzung oder einem Rückbau des Kellereigebäudes sowie einem Ideenteil zum Umgestaltung des angrenzenden Kriegerdenkmals.

Auf Grundlage der Ausschreibung wurden drei Entwürfe eingereicht. Die Arbeiten schlagen unterschiedliche Lösungsansätze vor, zeugen in Bezug auf ihre inhaltliche Auseinandersetzung mit der Fragestellung aber von einer vergleichbaren Bearbeitungstiefe.

Die Arbeit der Orbau sticht mit dem Vorschlag, auch das Kellereigebäude zu erhalten und dieses zu ergänzen, deutlich hervor. Dieser Entwurf erfüllt die Anforderungen an die künftige Nutzung in besonders guter Art und Weise, weshalb sie von der Bewertungskommission mit der höchsten Wertung versehen wurde.

### Strategische Ziele:

- A2: Die Stadt Offenburg verfolgt eine innovative städtebauliche Entwicklung und eine hochwertige Gestaltung des Stadt- und Ortsbilds. Sie bewahrt das baukulturelle Erbe.
- A4: Das Engagement und die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger für Offenburg und die Identifikation mit ihrer Stadt werden gestärkt.
- D2: Die Versorgung von Wohn- und Gewerbeflächen erfolgt bedarfsgerecht auf der Grundlage einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

### Inhalt:

1. Verfahren .....	4
2. Planerische Vorgaben.....	4
3. Eingereichte Entwürfe .....	6
4. Weiteres Vorgehen .....	10
5. Finanzielle Aspekte .....	11
6. Zeitplan .....	12

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

134/23

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 4, Bauservice

Bearbeitet von:  
Färber, Stephan;  
Dudda, Barbara

Tel. Nr.:  
82-2784

Datum:  
31.07.2023

---

Betreff: Konzeptvergabe „Alte Winzergenossenschaft Fessenbach,, –  
Vergabeentscheidung

---

## 1. Verfahren

Die Stadt Offenburg hat mit Beschluss vom 15.07.2019 (Vorlage 072/19) das Flst. 2685 im Ortsteil Fessenbach zum Preis von 625.000 € erworben, um dieses einer angemessenen Nachnutzung zuzuführen. Gemeinsam mit dem Ortschaftsrat sowie Teilen der Bevölkerung wurde dann ein grobes Nutzungskonzept erarbeitet. Dessen Bestandteile werden im Abschnitt 2 dargelegt.

Ziel der Konzeptvergabe war die Auswahl des besten Konzeptes und nicht die Erzielung eines möglichst großen Kaufpreises. Daher wurde für dieses Verfahren nur ein Mindest-Kaufpreis festgesetzt. Ansonsten bestimmten die qualitativen Aspekte die Bewertung der Angebote.

Um eine möglichst hohe Planungsqualität zu erzielen, wurde die Konzeptvergabe in zwei Stufen aufgeteilt: Die Bieter erhielten im Rahmen der ersten Sitzung der Bewertungskommission im Rahmen einer eigenen Präsentation die Gelegenheit, ihre Arbeit vorzustellen. Auf den anschließenden Austausch mit der Verwaltung hatten die Bieter knapp einen Monat Zeit, ihre Konzepte zu überarbeiten. Die finalen Entwürfe wurden daraufhin nochmals von der Bewertungskommission geprüft und bewertet. Die Bewertungskommission bestand aus fachkundigen Vertretern der Verwaltung sowie Vertretern aus dem Ortschaftsrat Fessenbach und der BI „Alte WG“.

## 2. Planerische Vorgaben

### 1.1 Bauliche Vorgaben

Das Gebäude der WG im Norden des Grundstücks ist zu erhalten und entsprechend umzubauen. Die bestehenden Anbauten sollen rückgebaut werden, um das Gebäude wieder umfassend wahrnehmbar zu machen.

Für das südlich liegende frühere Kellereigebäude wurde eine Empfehlung zum Erhalt desselben ausgesprochen. Gleichzeitig wurde den Bietern auch die Möglichkeit eingeräumt, das Bestandsgebäude mit zwei weiteren Geschossen aufzustocken, sofern diese allseits von der Fassade des Bestands zurücktreten.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

134/23

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 4, Bauservice

Bearbeitet von:  
Färber, Stephan;  
Dudda, Barbara

Tel. Nr.:  
82-2784

Datum:  
31.07.2023

---

Betreff: Konzeptvergabe „Alte Winzergenossenschaft Fessenbach,, –  
Vergabeentscheidung

---

## 1.2 Nutzungen

Sowohl der Ortschaftsrat als auch ein Teil der Fessenbacher Bevölkerung hatte sich an der Entwicklung eines Nutzungskonzepts beteiligt (Vorlage 088/20). Die Eckpunkte dieses Nutzungskonzepts waren von den Bietern zu beachten:

- 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 beispielbaren Erweiterungsbereich für bspw. einen Dorfgemeinschaftsraum mit Dorfcafé entstehen.
- Die oberen Geschosse des ehemaligen Winzerkellers sollen für Wohnzwecke genutzt werden. Dort sollen barrierefreie bzw. barrierearme Mietwohnungen entstehen.
- Für das südliche Keltereigebäude ist eine Mischnutzung aus nicht störendem Gewerbe, Praxisräumen und Wohnen möglich. Diese können auch weiter veräußert werden.

## 1.3 Ideenteil

Das nördlich der WG liegende Kriegerdenkmal war im Rahmen des Ideenteils ebenfalls zu überplanen. Dieser Bereich soll als öffentliche Fläche nutzbar werden. Hierfür sollten die Bieter zumindest Denkansätze liefern. Die konkrete Umgestaltung des Kriegerdenkmals ist aber nicht Teil des Projekts „Alte Winzergenossenschaft Fessenbach“.

## 1.4 Kaufpreis und Eigentumsverhältnisse

Für das Grundstück mit bestehender Bebauung wurde ein Mindest-Kaufpreis von 750.000 € festgesetzt.

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

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

134/23

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 4, Bauservice

Bearbeitet von:  
Färber, Stephan;  
Dudda, Barbara

Tel. Nr.:  
82-2784

Datum:  
31.07.2023

Betreff: Konzeptvergabe „Alte Winzergenossenschaft Fessenbach,, –  
Vergabeentscheidung

### 3. Eingereichte Entwürfe

Innerhalb der Frist wurden drei Arbeiten eingereicht. Alle Arbeiten haben die Mindestanforderungen erfüllt und wurden daher zur Wertung zugelassen. Nach den Bietergesprächen wurden die Arbeiten in Teilen überarbeitet. Die Bewertungskommission erteilte den Zuschlag einstimmig dem Konzept der Orbau.

#### Punktevergabe

	<b>Orbau</b>	<b>Gemi-Bau</b>	<b>Gantner</b>
Gestaltungskonzept (max. 300)	<b>265</b>	<b>140</b>	<b>195</b>
Nutzungskonzept (max. 250)	<b>235</b>	<b>170</b>	<b>195</b>
Ökologisches Konzept (max. 200)	<b>170</b>	<b>125</b>	<b>160</b>
Ökonomisches Konzept (max. 250)	<b>220</b>	<b>240</b>	<b>175</b>
<b>Summe</b>	<b>890</b>	<b>675</b>	<b>725</b>

### ORBAU

#### Bewertung:

##### *Bauliches Konzept*

Der Erhalt beider Gebäude zeugt von einem verantwortungsvollen Umgang mit dem Bestand und ergibt nach der Weiterentwicklung ein Ensemble, an dem man weiterhin die Geschichte des Ortes ablesen kann. Es entsteht eine städtebaulich und architektonisch besondere Situation, die einen weiteren Identifikationspunkt in Fessenbach schafft.

Das robuste Grundkonzept legt ein Band vom gemeinsamen Tiefhof über eine neue Freitreppe zum Haupteingang der Winzergenossenschaft. Dieses könnte mittelfristig – wie im Ideenteil vorgeschlagen – über die Winzerstraße zum Kriegerdenkmal weitergeführt werden.

##### *Materialien und Gestaltqualität*

Die Gebäude werden für die neuen Nutzungen Weitergebaut, aber nicht verfremdet. Hierzu tragen neben der insgesamt ruhigen Gestaltung zahlreiche Punkte bei:

- Erhalt des Nordgiebels der WG samt Schriftzug und der meisten Fensterformate.
- Eine gut proportionierte und begrünte Flachdachauskragung an der Gebäudekante.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

134/23

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 4, Bauservice

Bearbeitet von:  
Färber, Stephan;  
Dudda, Barbara

Tel. Nr.:  
82-2784

Datum:  
31.07.2023

Betreff: Konzeptvergabe „Alte Winzergenossenschaft Fessenbach,, –  
Vergabeentscheidung

- Die Verwendung einheitlicher Materialien für WG und Kelterei mit einem holzverkleideten Sockel und gut proportionierten Fenstern in Holzoptik in den oberen Teilen.
- Das bewusste Herausschieben des Satteldaches der Kelterei aus der baulichen Mitte des Gebäudes.
- Die Nutzung einheitlich gestalteter Schleppegauben mit großzügigen Abständen zu den Giebeln. Das Dach bleibt gut ablesbar.

### *Freiflächen und Stellplätze*

Die durch die Treppenanlage entstehende Wegeverbindung bildet einen öffentlich nutzbaren Mehrwert. Die Treppe dient nicht nur der Höhenüberwindung, sondern lädt mit der Einfassung durch die bestehende Wandscheibe zum Aufenthalt ein.

Am Fuß der der Treppe zweigt der Tiefhof ab, der im vorderen Bereiche eine einladend gestaltete Adresse für den Winzerkeller wie auch die dort ansässigen Gewerberäume bildet. Im hinteren Bereich wandelt sich der Freiraum in einen intimen Aufenthaltsbereich, der trotz hoher seitlicher Umfassungswände eine hohe Qualität durch die vorgesehene (Wand-) Begrünung erfährt.

Die Stellplätze werden in offener Form größtenteils entlang der Straße „In den Feldreben“ angeordnet und mit Baumbeeten aufgelockert. Weitere Stellplätze werden im Nordwesten des Grundstücks untergebracht, wo sie die Beziehung zum Kriegerdenkmal hin nicht stören.

### *Nutzungskonzept*

Die verschiedenen Nutzungen werden im Gebäude der WG konzentriert und fügen sich zusammen. Vom zentralen Eingang der WG verzweigen sich viele Nutzungen (Ortsverwaltung, Dorfcafé, Praxis, öffentliches WC), deren Raumbedarf den Vorgaben entspricht.

Im Obergeschoss werden sechs unterschiedlich große, barrierefreie Wohnungen angeboten. Teile des Dachstuhls werden freigestellt und erlebbar.

Der Aufzug verbindet alle Etagen der WG. Das Kellergeschoss erreicht man außerdem über die erhaltene Treppe im Nordwesten sowie den neuen Tiefhof zwischen den Gebäuden. Der Hof wird von einer Deckenscheibe eingefasst, deren Aussparung aber ein offener Raumcharakter erhalten bleibt. Der Vereinsraum bietet eine gute Größe, die übrigen Flächen könnten hingegen noch optimiert werden.

Die Wohnungen in der Kelterei bedienen unterschiedliche Ansprüche. Die Begrünung der Deckenscheibe sowie der Staffel sorgen für eine bessere Einfügung der

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

134/23

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 4, Bauservice

Bearbeitet von:  
Färber, Stephan;  
Dudda, Barbara

Tel. Nr.:  
82-2784

Datum:  
31.07.2023

Betreff: Konzeptvergabe „Alte Winzergenossenschaft Fessenbach,, –  
Vergabeentscheidung

aufgehenden zwei Geschosse. Durch die gewerblichen Einheiten am Tiefhof werden Störungen des Wohnens bei Veranstaltungen reduziert.

### *Energetisches Konzept*

Auf dem Dach der Kelterei wird mit einer geplanten Photovoltaikanlage regenerativer Strom erzeugt. Gewonnener Strom soll durch eine hohe Eigennutzung verwendet werden. Für die Wärmeerzeugung soll eine Wärmepumpe verwendet werden, die mittels Fußbodenheizung die Gebäude beheizt. Die gesamte Gebäudehülle wird energetisch saniert und auf einen KfW-Standard für bestehende Immobilien gebracht.

### *Ökonomisches Konzept*

Die Orbau bietet den angesetzten Kaufpreis. Für den Rückkauf der öffentlichen Flächen als veredelter Rohbau wird ein im Bietervergleich mittlerer Preis angesetzt, der insgesamt einen Betrag von rund 1,6 Mio. € ergibt.

## **GEMIBAU**

### **Bewertung:**

Der Entwurf der Gemibau konnte mit der Überarbeitung verbessert werden. Die bisherige Konzeption mit Rückbau und Ersatz des Kellereigebäudes mit einer Reihenhausbauung sowie der vollständigen Umgestaltung des Altbaus wurde beibehalten.

Positiv hervorzuheben ist die Nutzungskonzeption im Erdgeschoss des Altbaus. Mit der Ausrichtung des Dorfcafés / Multifunktionsraums nach Norden ist eine verbesserte Anbindung zum Kriegerdenkmal gegeben. Durch die Möglichkeit einer Verbindung zwischen Dorfcafé / Multifunktionsraum und Ortsverwaltung können flexible Raumnutzungen geschaffen werden. Die im Erdgeschoss vorgesehenen vier separaten Zugänge zu den unterschiedlichen Nutzergruppen machen jedoch eine Adressbildung des umgestalteten Altbaus schwierig.

Mit der Weiterentwicklung wird nun auf den Luftraum über dem Multifunktionsraum zugunsten weiterer Wohnungen verzichtet. Die im Dachspitz für die Wohnungen vorgesehenen Abstellräume sind durch einen Fahrstuhl erreichbar. Gleichwohl ist keine durchgehende oder barrierefreie Verbindung zwischen den Ober-/ Erdgeschoss und den Räumlichkeiten im Untergeschoss vorgesehen. Dies ist hinsichtlich der begrüßenswerten Nutzungsmischung im Altbau zu bedauern.

Im Untergeschoss des umgestalteten Altbaus sind Veranstaltungsräume in dem Gewölbekeller mit Zugang über den Tiefhof vorgesehen. Aufgrund der Ausrichtung der südlichen Reihenhäuser und deren Schlafräumen in Richtung Tiefhof sind hierdurch

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

134/23

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 4, Bauservice

Bearbeitet von:  
Färber, Stephan;  
Dudda, Barbara

Tel. Nr.:  
82-2784

Datum:  
31.07.2023

Betreff: Konzeptvergabe „Alte Winzergenossenschaft Fessenbach,, –  
Vergabeentscheidung

erhebliche Nutzungskonflikte zu erwarten. Die Zugänglichkeit des Tiefhofs von zwei Seiten ist dabei zu begrüßen. Jedoch sind dadurch auch weitere Nutzungskonflikte anzunehmen.

Die Reihenhausbauung fügt sich hinsichtlich ihrer Dimensionierung in die Umgebungsbebauung ein. Die mit Dachgestaltung mit der durch die Dachgauben durchbrochene Traufe ist dabei jedoch suboptimal. Auch die nach Süden orientierten Freisitze wirken aufgrund der Dimensionierung wenig überzeugend. In Zusammenhang mit den o. g. potenziellen Nutzungskonflikten ist der Gebäudetypus des Reihenhauses an dieser Stelle grundsätzlich zu hinterfragen.

Mit dem vorgesehenen Stellplatzkonzept können die notwendigen Stellplätze nachgewiesen werden. Durch die Anordnung und Vielzahl oberirdischer Stellplätze wird jedoch die Straßenraum „Am Winzerkeller“ beeinträchtigt. Auch muss die Nutzbarkeit der Stellplätze hinsichtlich des Straßengefälles in Frage gestellt werden.

Die unterschiedlichen Dachformen der Dachaufbauten des Altbaus – Schleppgauben und Flachdachgauben – ist dabei auch wenig überzeugend. Die vorgesehenen Markisen am Altbau, wie auch an der Reihenhausbauung, sind dabei für die alte Winzergenossenschaft ein ortsuntypisches Gestaltungselement. Der insgesamt in Kauf genommene Verlust der historischen Substanz bzw. Strukturen und der historischen Identität ist kritisch zu bewerten.

## **GANTNER / HYLLA / FIX**

### **Bewertung:**

Mit der Überarbeitung hat sich der Entwurf der Bietergemeinschaft deutlich zum Positiven weiterentwickelt. Das Grundkonzept aus Altbau und einer neuen Wohnanlage aus drei miteinander über eine gemeinsame Erschließungsanlage (Laubengang) verbundenen Mehrfamilienhäuser wurde beibehalten.

Positiv ist in der Weiterbearbeitung insbesondere die Kürzung des südlich an der Straße „In den Feldreben“ gelegene Gebäude. Dies erlaubt nun eine bessere Ablesbarkeit des Gebäudeensembles. Gleichzeitig führt die deutliche Kniestockabsenkung zu einer besseren Integration in die Umgebung, da das Gebäude nun klar mit drei Geschossen in Erscheinung tritt. Demgegenüber ist allerdings der überhohe Kniestock und die durchbrochene Traufe des Neubaus entlang der Straße „Am Winzerkeller“ wenig überzeugend. Die Wohnanlage weist insgesamt weiterhin die größte Dichte der Entwürfe auf, wobei dieses nun grundsätzlich ortsverträglich ist.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

134/23

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 4, Bauservice	Bearbeitet von: Färber, Stephan; Dudda, Barbara	Tel. Nr.: 82-2784	Datum: 31.07.2023
--	---	----------------------	----------------------

---

Betreff: Konzeptvergabe „Alte Winzergenossenschaft Fessenbach,, – Vergabeentscheidung

---

Die Laubengänge ermöglichen eine sehr effiziente Erschließung über lediglich eine Treppe mit Aufzug. Gleichzeitig wird dadurch jedoch der Innenhof nochmals deutlich eingeeengt und die Wirkung der Gebäude mit ihren eigentlich schlanken Giebelseiten beeinträchtigt.

Das von der Straße „In den Feldreben“ erschlossene Garagengeschoss ist leider weiterhin stark im öffentlichen Raum präsent. Der davorliegende Freibereich ermöglicht eine intensive Begrünung. Auch die Straße „Am Winzerkeller“ wird von den dort vorgesehenen oberirdischen Längsstellplätzen beeinträchtigt.

Hinterfragt wird die Einhaltung bauordnungsrechtlicher Vorschriften, insbesondere die Abstandsflächen zwischen Altbau und dem Neubau an der Straße „Am Winzerkeller“.

Positiv ist die Nutzungsmischung im Altbau mit den Veranstaltungsräumen im Kellergeschoss, den gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss und einer Senioren-WG im Dachgeschoss. Der Veranstaltungsraum liegt mittig im Kellergeschoss ohne direkte Verbindung zum südlichen Innenhof. Damit ist eine optimale Lärmabschirmung gewährleistet, andererseits verfügt der Raum dadurch über keinen direkt zugeordneten Freibereich und keine direkte Belichtungsmöglichkeit. Der neue Erschließungskern bindet alle Nutzungen im Altbau an. Hinterfragt wird, dass insb. die Gewerbeinheit im westlichen Gebäudeteil über keinen direkten Zugang zur Winzerstraße verfügt, was für deren unabhängig Nutzung sinnvoll wäre.

## 4. Weiteres Vorgehen

Der Entwurf der Orbau wird gemeinsam mit dieser weiterentwickelt. Insbesondere die öffentlich genutzten Flächen sind hinsichtlich der städtischen Anforderungen und Raumbedarfe im Detail anzupassen. Am Grundkonzept wird aber festgehalten. Mit dem Vorhabenträger werden auch die Schnittstellen zur Übergabe der künftigen städtischen Flächen im „veredelten Rohbau“ weiter detailliert.

Parallel wird ein städtebaulicher Vertrag mit inkludiertem Grundstückskaufvertrag aufgesetzt. In diesem werden die Modalitäten zum Kauf und teilweisem Rückkauf geregelt. Im städtebaulichen Teil werden die geplanten Nutzungen und das vom Bieter vorgeschlagene Konzept festgehalten.

Der bislang rechtswirksame Bebauungsplan „Im Ries - Obere Erbgasse“ setzt das Grundstück als Gewerbegebiet fest. Um das neue Nutzungskonzept planungsrechtlich abzubilden, wird der bisherige Bebauungsplan „Im Ries - Obere Erbgasse“ vom in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Am Winzerkeller“ ersetzt. Der Aufstellungsbeschluss wurde bereits am 04.10.2021 gefasst (siehe Vorlage 124/21) und am 16.10.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

134/23

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 4, Bauservice

Bearbeitet von:  
Färber, Stephan;  
Dudda, Barbara

Tel. Nr.:  
82-2784

Datum:  
31.07.2023

Betreff: Konzeptvergabe „Alte Winzergenossenschaft Fessenbach,, –  
Vergabeentscheidung

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a (1) Nr. 1 BauGB aufgestellt.

## 5. Finanzielle Aspekte

Die Stadt hatte das Grundstück im Jahr 2019 von der Winzergenossenschaft zum Preis von 625.000 € erworben. Die Mittel stammten aus dem revolvingierenden Bodenfonds. Die Einnahmen in Höhe von 750.000 € werden diesem Bodenfonds wieder zugeführt. Die Mehreinnahmen bilden den Aufwand der Stadt zur Projektentwicklung sowie der vorangegangenen Bürgerbeteiligung ab.

Nach erfolgtem Umbau kauft die Stadt die öffentlichen Flächen im Ausbaustandard eines veredelten Rohbaus (Kosten von 4.250 €/m<sup>2</sup> brutto, BKI Stand heute - der BKI folgt der Entwicklung der Baupreise) zurück. Hierbei ergibt sich nach derzeitigem Stand eine Summe von rund 1,63 Mio. €. Geringfügige Verschiebungen sind aufgrund von Umplanungen im UG möglich. Den Endausbau wird die Stadt in Eigenregie vornehmen. Ohne vorliegende Ausbauplanung werden die Kosten mit ca. 500 €/m<sup>2</sup> umrissen. Auf Basis der bislang als öffentlich definierten Flächen ergibt dies Ausbaukosten von etwa 200 T. €.

Die im Ideenteil dargestellte Umgestaltung des Platzes am Kriegerdenkmal ist grundsätzlich wünschenswert, aber kurzfristig finanziell nicht darstellbar.

Des Weiteren war von Beginn des Projektes an klar und auch mit der Ortschaft vereinbart, dass das Grundstück mit dem bisherigen Rathaus und Feuerwehrhaus nach Realisierung der Maßnahme "Alte WG" und Feuerwehrhaus Rebland für eine städtebauliche Entwicklung insbesondere mit Wohnnutzungen verkauft werden und der Verkaufserlös zur Gegenfinanzierung eingesetzt wird. Der Mindestverkaufserlös würde Stand heute rund 560 T € betragen (Grundstücksfläche x aktueller Bodenrichtwert von 350 EUR/qm).

Fessenbach ist Teil des Förderprogramms „LEADER“. Hierbei handelt es sich um ein Förderprogramm der Europäischen Union und des Landes Baden-Württemberg zur Stärkung und Weiterentwicklung ländlicher Räume. Der Umbau der alten WG findet sich im Regionalen Entwicklungskonzept.

Da die förderfähigen Projektkosten innerhalb der Förderkulisse 700.000 € nicht übersteigen dürfen, laufen Gespräche mit der Regionalentwicklung Ortenau e.V. sowie dem RP Freiburg, welche Teilprojekte konkret förderfähig sind. Die förderfähigen Kosten werden mit 60 % bezuschusst, was eine maximale Fördersumme von 420.000 € ergibt.

Die Finanzierung der von der Stadt für den Rückkauf und Ausstattung der Ortsverwaltung sowie Gemeinschaftsräume zu zahlenden ca. 1,9 Mio. € würde sich wie folgt darstellen:

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

134/23

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 4, Bauservice

Bearbeitet von:  
Färber, Stephan;  
Dudda, Barbara

Tel. Nr.:  
82-2784

Datum:  
31.07.2023

---

Betreff: Konzeptvergabe „Alte Winzergenossenschaft Fessenbach,, –  
Vergabeentscheidung

---

Gesamtkosten ca. 1,9 Mio. €

Förderung LEADER bis zu Verkaufserlös mind. Bodenfonds)	0,4 Mio. € (im Doppelhaushalt 2024/2 einzuplanen)
zusätzl. Haushaltsmittel ca. stellen)	0,6 Mio. EUR (Vorfinanzierung aus revolvingenden)
	0,9 Mio. € (im Doppelhaushalt 2024/25 bereit zu stellen)

Die eigentliche Haushaltsbelastung beträgt somit voraussichtlich ca. 0,9 Mio. EUR. Der Ankauf sowie die Projektentwicklung können aus dem vereinbarten Verkaufspreis von 750 T € finanziert werden.

## 6. Zeitplan

Der städtebauliche Vertrag mit integriertem Grundstückskaufvertrag wird im Anschluss an diesen Beschluss mit der Orbau abgestimmt. Ziel ist eine Beurkundung Anfang 2024.

Die neuen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen bilden die Grundlage für eine entsprechende Baugenehmigung. Bei entsprechender Planreife des Bebauungsplans können die Bauantragsunterlagen voraussichtlich im Q3 2024 eingereicht werden. Ein Baubeginn könnte dann im Q1 2025 erfolgen. Die Dauer der Bauarbeiten ist mit dem Vorhabenträger noch im Detail zu besprechen.

### Anlagen:

1. Lageplan
2. Wertungsmatrix
3. Planunterlagen Orbau
4. Planunterlagen Gantner / Hylla / Fix
5. Planunterlagen Gemibau