

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

091/25

Beschluss

Nr.

vom

wird von StSt OB-Büro ausgefüllt

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Abteilung 4.2
Flächenmanagement

Bearbeitet von:
Dudda, Barbara, Anja
Thomann

Tel. Nr.:
82-2360

Datum:
22.05.2025

1. Betreff: Konzeptvergabe „Alte Winzergenossenschaft Fessenbach,, - Kaufvertrag und Städtebaulicher Vertrag

2. Beratungsfolge:

Sitzungstermin

Öffentlichkeitsstatus

1. Haupt- und Bauausschuss

14.07.2025

öffentlich

2. Gemeinderat

28.07.2025

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)

600.000 €

5. Beschreibung der finanziellen Auswirkungen:

1. Investitionskosten

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

Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse usw.) ./.

1,5 Mio. €

Kosten zu Lasten der Stadt (brutto) 0,4 Mio. €

2. Folgekosten

Personalkosten _____ €

Laufender Betriebs- und Unterhaltungsaufwand
nach Inbetriebnahme der Einrichtung bzw. der
Durchführung der Maßnahme

_____ €

Zu erwartende Einnahmen (einschl. Zuschüsse) ./.

1,5 Mio. €

Jährliche Belastungen

_____ €

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

091/25

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Abteilung 4.2
Flächenmanagement

Bearbeitet von:
Dudda, Barbara, Anja
Thomann

Tel. Nr.:
82-2360

Datum:
22.05.2025

Betreff: Konzeptvergabe „Alte Winzergenossenschaft Fessenbach,, - Kaufvertrag
und Städtebaulicher Vertrag

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Haupt- und Bauausschuss nimmt die Eckpunkte des Städtebaulichen Vertrages für die Konzeptvergabe der „Alten Winzergenossenschaft Fessenbach“ zur Kenntnis und empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss zu fassen:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Vorhabenträger einen Städtebaulichen Vertrag über Bebauung und anschließende Nutzung des Baugrundstücks entsprechend den Eckpunkten dieser Vorlage abzuschließen.

Der Haupt- und Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat hinsichtlich des Verkaufs des Grundstücks folgenden Beschluss zu fassen:

2. Die Stadt Offenburg beschließt das auf Grundstück Flst.Nr. 2685 der Gemarkung Fessenbach stehende Gebäude („Alte Winzergenossenschaft“) in Wohneigentumsanteile, Gemeinschaftseigentumsanteile sowie Sondereigentumsanteile aufteilen zu lassen. Die Teile, welche nicht auf die Räumlichkeiten für Ortsverwaltung in Kombination mit einem Mehrzweckraum sowie dem öffentlichen Veranstaltungsraum (Gemeinbedarfseinrichtung) und der sanitären Anlage in den Kellergewölben entfallen sollen für 562.500,00 € an die Orbau Bauunternehmen GmbH veräußert werden. Alle mit dem Vertragsabschluss zusammenhängenden Kosten sind vom Käufer zu tragen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

091/25

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Abteilung 4.2
Flächenmanagement

Bearbeitet von:
Dudda, Barbara, Anja
Thomann

Tel. Nr.:
82-2360

Datum:
22.05.2025

Betreff: Konzeptvergabe „Alte Winzergenossenschaft Fessenbach,, - Kaufvertrag
und Städtebaulicher Vertrag

Sachverhalt/Begründung:

Diese 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 A4

Das Engagement und die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger für Offenburg und die Identifikation mit ihrer Stadt werden gestärkt.

Ziel D2

Die Versorgung von Wohn- und Gewerbeflächen erfolgt bedarfsgerecht auf der Grundlage einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

1. Einführung

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 9.10.2023 (Drucksache 134-1/23) folgenden Beschluss gefasst:

Die Verwaltung wird beauftragt:

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.

Im Fortschritt des Projektes und der Vergabekriterien für das LEADER-Förderprogramm musste das Vorgehen in dem Maße angepasst werden, dass nur der von der Orbau zu erwerbende Teil veräußert wird, zum Preis von 562 500.00 €. die bei der

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

091/25

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 4, Abteilung 4.2	Dudda, Barbara, Anja	82-2360	22.05.2025
Flächenmanagement	Thomann		

Betreff: Konzeptvergabe „Alte Winzergenossenschaft Fessenbach,, - Kaufvertrag und Städtebaulicher Vertrag

Stadt verbleibenden Flächen bleiben unangetastet. Der Betrag wurde gegenüber dem Ergebnis der Konzeptvergabe insoweit angepasst, als dass die ursprüngliche Summe um den Anteil reduziert wurde, den die Orbau nicht erwirbt (25 % der Flächen bleiben städtisch). Anlage 1

Der Städtebauliche Vertrag soll notariell beurkundet werden, damit die Durchsetzung der baulandpolitischen Ziele gewährleistet ist.

2. Eckpunkte des städtebaulichen Vertrags

Der Vertrag basiert auf den Regelungen des § 11 Baugesetzbuch (BauGB). Durch die vertraglichen Regelungen ist sichergestellt, dass der Stadt im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen keinerlei Kosten entstehen und die baulandpolitischen Ziele eingehalten werden.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich,

- die nachfolgend genannten Maßnahmen entsprechend der rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 „Am Winzerkeller“, nach den Regelungen dieser Verträge sowie nach der noch zu erstellenden und zu genehmigenden Baugenehmigungsplanung durchzuführen.
- erforderliche Anpassungsmaßnahmen im öffentlichen Raum im eigenen Namen und auf eigene Rechnung durchzuführen.
- sofern städtische Liegenschaften betroffen sind, eventuelle Katastervermessungsarbeiten durch den Vorhabenträger auf eigene Kosten bei einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder beim Staatlichen Vermessungsamt mit der Auflage in Auftrag zu geben und alle Arbeiten mit der Stadt abzustimmen.
- den Bau binnen vier Jahren nach Unterzeichnung des Kaufvertrages und Städtebaulichen Vertrags nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 „Am Winzerkeller“ zu beginnen. Der hierfür erforderliche Bauantrag ist spätestens ein Jahr vor Ablauf der Bauverpflichtung bei der unteren Baurechtsbehörde der Stadt Offenburg einzureichen. Der Bauantrag ist auf Grundlage der eingereichten Bewerbungsunterlagen zu erstellen.
- die Bauausführung entsprechend der eingereichten Bewerbungsunterlagen aus der Konzeptvergabe „Alte Winzergenossenschaft Fessenbach“ und den schriftlichen Erläuterungen dazu, zu erbringen und die Bauausführung durch ergänzende Anpassung der Unterlagen zu erbringen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

091/25

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Abteilung 4.2
Flächenmanagement

Bearbeitet von:
Dudda, Barbara, Anja
Thomann

Tel. Nr.:
82-2360

Datum:
22.05.2025

Betreff: Konzeptvergabe „Alte Winzergenossenschaft Fessenbach,, - Kaufvertrag
und Städtebaulicher Vertrag

- im Bestandsgebäude der alten Winzergenossenschaft im Dachgeschoß seniorengerechtes Wohnen zu realisieren.
- der Stadt ein Ankaufsrecht für die betroffenen Grundstücke durch eine Eintragung im Grundbuch in Abt. II dinglich zu sichern.
- zu jeder Wohnung mindestens einen Stellplatz nachzuweisen und diesen bei Vermietung an die Wohnung zu binden. Für die Seniorenwohnungen kann ein reduzierter Stellplatzschlüssel angewendet werden, sofern die Voraussetzungen für sogenanntes „Altenwohnen“ vorliegen und das Nutzungskonzept „Altenwohnen“ über die Baugenehmigung abgesichert wird. Die Stellplätze für die Versammlungsräume und gewerblich genutzte Räume können auf dem Parkplatz der „Reblandhalle“ nachgewiesen werden.
- Keine Maßnahmen durchzuführen, welche die LEADER-Förderung des Veranstaltungsraumes gefährden.

3. Weiteres Vorgehen

Die Unterzeichnung des städtebaulichen Vertrages nach § 11 BauGB und des Kaufvertrags.

Die Planungen seitens Orbau und Stadt laufen weiter. Das Projekt wird im Zeitraum vom Frühjahr 2026 bis Ende 2027 gebaut werden.