

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

095/25

| 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:  
23.05.2025

## 1. Betreff: Nördliche Burdastraße - Kaufvertrag und Städtebaulicher Vertrag

| Beratungsfolge:            | Sitzungstermin | Öffentlichkeitsstatus |
|----------------------------|----------------|-----------------------|
| 1. Haupt- und Bauausschuss | 14.07.2025     | öffentlich            |
| 1. 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)

\_\_\_\_\_ €

## 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) ./\_. 1,37 Mio. €

Jährliche Belastungen \_\_\_\_\_ €

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

095/25

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 4, Abteilung 4.2  
Flächenmanagement

Bearbeitet von:  
Dudda, Barbara, Anja  
Thomann

Tel. Nr.:  
82-2360

Datum:  
23.05.2025

---

Betreff: Nördliche Burdastraße - Kaufvertrag und Städtebaulicher Vertrag

---

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

Der Haupt- und Bauausschuss nimmt die Eckpunkte des Städtebaulichen Vertrages für die Bebauung der städtischen Flächen im Bereich südlich der Burdastraße und nördlich der Senefelderstraße in Offenburg – Albersbösch der FairSpace I Verwaltungs GmbH 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.

Weiter empfiehlt der Haupt- und Bauausschuss dem Gemeinderat folgenden Beschluss zu fassen:

2. Die Stadt Offenburg veräußert das aus Teilflächen von Flst.Nr. 1672/4, 1686/12 und 6712, jeweils der Gemarkung Offenburg, neu entstehende Grundstück mit einer Größe von ca. 3.115 m<sup>2</sup> für 1.375.000,00 € an die FairSpace I Verwaltungs GmbH. Alle mit dem Vertragsabschluss zusammenhängende Kosten sind vom Käufer zu tragen.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

095/25

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 4, Abteilung 4.2  
Flächenmanagement

Bearbeitet von:  
Dudda, Barbara, Anja  
Thomann

Tel. Nr.:  
82-2360

Datum:  
23.05.2025

Betreff: Nördliche Burdastraße - 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 mit Beschluss vom 22.11.2021 (Drucksache 174/21) die Planung der Stiftung „Hoffnungsträger“ und das Projekt „Hoffnungshaus“ zustimmend zur Kenntnis genommen und beauftragte die Verwaltung das Konzept „Hoffnungshaus“ für die Stadt weiter zu entwickeln. Die Stiftung „Hoffnungshaus“ hat sich dann im September 2023 aus dem Projekt zurückgezogen, da die Wirtschaftlichkeit nicht mehr gegeben war.

Im Oktober 2023 wurde an die Stadt der Wunsch nach Entwicklungsflächen für öffentlich geförderten Wohnungsbau durch die FairSpace I Verwaltungs GmbH herangetragen. Die FairSpace I Verwaltungs GmbH besteht aus der Firma sevdesk mit Sitz in Offenburg sowie der BLACKVRST Equity GmbH, einer Tochtergesellschaft der Volksbank Lahr.

Das ehemalige Projekt der Stiftung „Hoffnungsträger“ hat sich dafür angeboten. Nach Einreichung eines Entwurfs und zwei Beratungen des Vorhabens im Gestaltungsbeirat der Stadt Offenburg hat sich das Projekt im Rahmen der Beratungen positiv weiterentwickelt. Aus zwei gegenüberliegenden Gebäudekomplexen entstanden drei freistehende Gebäude, die einen begrünten Innenbereich und Spielflächen enthalten. Das Projekt soll nun zeitnah zur Umsetzung gebracht werden.

Auf der Fläche sollen 35 Wohnungen mit einem Wohnungsmix von zwei bis fünf Zimmern entstehen. Die erforderlichen Stellplätze werden teils oberirdisch auf dem Grundstück, teils in einer Tiefgarage erstellt.

Der Städtebaulichen Vertrag soll notariell beurkundet sein, damit die Durchsetzung der baulandpolitischen Ziele gewährleistet ist.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

095/25

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 4, Abteilung 4.2  
Flächenmanagement

Bearbeitet von:  
Dudda, Barbara, Anja  
Thomann

Tel. Nr.:  
82-2360

Datum:  
23.05.2025

Betreff: Nördliche Burdastraße - Kaufvertrag und Städtebaulicher Vertrag

## 2. Wohnungspolitische Grundsätze der Stadt Offenburg

Das Projekt übersteigt in bestimmten Punkten die wohnungspolitischen Grundsätze, wie sie am 27.03.2023 (Drucksache 174/22) beschlossen wurden. Das ergibt sich aus dem besonderen Angebot der FairSpace I Verwaltungs GmbH:

- Anstelle des geförderten und preisgedämpften Wohnungsbaus von insgesamt 30 % sowie einer Belegungsbindung von 30 Jahren verpflichtet sich der Vorhabenträger zum 100 % geförderten Wohnungsbau mit einer Belegungsbindung von 40 Jahren.
- Die Miete liegt dabei mit 40 % unter der ortsüblichen Miete über den Vorgaben der wohnungspolitischen Grundsätze.
- Der Wohnungsmix der 35 Wohnungen sorgt insbesondere mit dem Angebot an 5-Zimmer-Wohnungen für eine breite Mischung an Mietern.
- In den letzten Jahren sind in Offenburg keinerlei geförderte 5-Zimmer-Wohnungen entstanden. Damit unterstützt das Vorhaben den Wohnungsmarkt in einem besonderen Segment.

## 3. 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.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich,

- die nachfolgend genannten Maßnahmen entsprechend der überarbeiteten Entwürfen im Gestaltungsbeirat vom 16.12.2024 und den noch zu erstellenden und zu genehmigenden Baugenehmigungsplanungen 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

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

095/25

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 4, Abteilung 4.2  
Flächenmanagement

Bearbeitet von:  
Dudda, Barbara, Anja  
Thomann

Tel. Nr.:  
82-2360

Datum:  
23.05.2025

Betreff: Nördliche Burdastraße - Kaufvertrag und Städtebaulicher Vertrag

mit der Auflage in Auftrag zu geben und alle Arbeiten mit der Stadt abzustimmen.

- den Bau binnen fünf Jahren nach Unterzeichnung des Kaufvertrages und Städtebaulichen Vertrags fertigzustellen.
- der Stadt ein Ankaufsrecht für die betroffenen Grundstücke durch eine Eintragung im Grundbuch in Abt. II dinglich zu sichern.
- 100 % der neu entstehenden Geschoßfläche mit öffentlich gefördertem Wohnungsbau umzusetzen. Mit einer Reduzierung der Miete 40 % unter der ortsüblichen Miete gebunden für 40 Jahre.
- zu jeder Wohnung mindestens einen Stellplatz nachzuweisen und diesen bei Vermietung an die Wohnung zu binden.
- zur Minimierung der Lärmbelästigung der Bewohner die Gebäude mit passiven Lärmschutzmaßnahmen auszustatten.
- an die Fernwärmeversorgung der Stadt Offenburg anzuschließen.
- die private Straße zum Zwecke des Gehens und Befahrens der Stadt mit Eintragung einer persönlichen Dienstbarkeit zur Duldung dieser im Grundbuch eintragen zu lassen.

## 4. Weiteres Vorgehen

Die Stadt Offenburg ist Eigentümerin der Grundstücke Flst.Nr. 1672/4 sowie 1686/12, jeweils in der Gemarkung Offenburg. Das direkt angrenzende Grundstück Flst.Nr. 6712 befindet sich im Eigentum der Netze Mittelbaden GmbH & Co. KG, Lahr.

Um das Vorhaben der FairSpace I Verwaltungs GmbH zu verwirklichen, muss aus Teilflächen der vorgenannten Grundstücke ein neues Grundstück mit einer Fläche von ca. 3.115 m<sup>2</sup> gebildet und als Baugrundstück veräußert werden. Für diese Fläche hat der Gemeinsame Gutachterausschuss Offenburg-Kinzigtal am 30.04.2025 ein Verkehrswertgutachten (19-2025) erstellt. Laut dem vorliegenden Gutachten wurde ein Verkehrswert in Höhe von 1.375.000 € (442,00 €/m<sup>2</sup>) ermittelt.

Das Grundstück Flst. Nr. 6712 ist derzeit noch im Eigentum der Netze Mittelbaden GmbH & Co.KG. Da der dort befindliche Kabelkasten im Rahmen der Entwicklung des Gesamtgebietes ohnehin verlagert werden muss, wird die Stadt entweder das Grundstück mit neuen Flächen für die Netze Mittelbaden tauschen oder das gesamte Grundstück oder mindestens den aktuell benötigten Anteil von ca. 29 m<sup>2</sup> ankaufen.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

095/25

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 4, Abteilung 4.2  
Flächenmanagement

Bearbeitet von:  
Dudda, Barbara, Anja  
Thomann

Tel. Nr.:  
82-2360

Datum:  
23.05.2025

Betreff: Nördliche Burdastraße - Kaufvertrag und Städtebaulicher Vertrag

## Grundstücksverkauf



## Städtebauliches Konzept

