Stadt
Offenburg

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.
120/26

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 4, Abteilung 4.2 Flächenmanagement	Szlusnus, Natalie Hummel, Cindy	82-2445	27.08.2026

1. Betreff: SIO - Grunderwerb zur Entwicklung des Baugebiets "Am Katzensteg" in Offenburg-Bühl

2. Beratungsfolge:

	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Haupt- und Bauausschuss	11.11.2026	öffentlich
1. Gemeinderat	16.11.2026	öffentlich

3. Finanzielle Auswirkungen: (Kurzübersicht) — Nein ☐ Ja ☒

4. Mittel stehen im aktuellen DHH bereit: — Nein ☐ Ja ☒

☐ in voller Höhe ☒ teilweise 500.000,00 €
(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) ./. _____ €

Jährliche Belastungen _____ €

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.
120/26

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 4, Abteilung 4.2 Flächenmanagement	Szlusnus, Natalie Hummel, Cindy	82-2445	27.08.2026

Betreff: SIO - Grunderwerb zur Entwicklung des Baugebiets "Am Katzensteg" in Offenburg-Bühl

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

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

1. Für das geplante Baugebiet „Am Katzensteg“ Gemarkung Bühl sind die Grundsätze zur Baulandentwicklung sowie die Maßnahmen zur aktiven Liegenschaftspolitik anzuwenden; von jedem Grundstück im Bereich des geplanten Baugebiet „Am Katzensteg“ erwirbt die Stadt Offenburg mindestens 25 % der Einwurfsfläche zum Ankaufswert von 50 €/m² zur Umsetzung der wohnungspolitischen Grundsätze.

2. Die zusätzlich benötigten Mittel in Höhe von 500.000 Euro sind überplanmäßig bereitzustellen und der vorgeschlagenen Finanzierung wird zugestimmt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.
120/26

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 4, Abteilung 4.2 Flächenmanagement	Szlusnus, Natalie Hummel, Cindy	82-2445	27.08.2026

Betreff: SIO - Grunderwerb zur Entwicklung des Baugebiets "Am Katzensteg" in Offenburg-Bühl

Sachverhalt/Begründung:

1. Strategische Ziele

Die Maßnahme 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 D2: Die Versorgung von Wohn- und Gewerbeflächen erfolgt bedarfsgerecht auf der Grundlage einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

2. Einleitung

Grundlage für die Baulandentwicklung in Offenburg ist das Siedlungs- und Innenentwicklungsmodell Offenburg (SIO). Der Gemeinderat hat hierzu die Grundsätze zur Baulandentwicklung (Drucksache Nr. 021/17) und deren Fortschreibung (Drucksache Nr. 174/22) sowie die Priorisierung für die Baulandentwicklung (Drucksache Nr. 085/17 und Nr. 143/17) beschlossen.

Das Baugebiet „Am Katzensteg“ soll entsprechend der weiteren Beschlüsse zur aktiven Liegenschaftspolitik (Drucksache Nr. 143/22) und zu den Grundsätzen der Baulandentwicklung (Drucksache Nr. 174/22) entwickelt werden.

Mit dieser Vorlage werden zum einen die bereits erfolgten Maßnahmen/Schritte zur Entwicklung des geplanten Baugebietes „Am Katzensteg“ aufgezeigt. Ferner wird der erforderliche Ankauf von mindestens 25 % der Einwurfsflächen von jedem Grundstück im Bereich des geplanten Baugebiets „Am Katzensteg“ Gemarkung Bühl zum Ankaufswert von 50 €/m² zur Beschlussfassung vorgelegt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.
120/26

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 4, Abteilung 4.2 Flächenmanagement	Szlusnus, Natalie Hummel, Cindy	82-2445	27.08.2026

Betreff: SIO - Grunderwerb zur Entwicklung des Baugebiets "Am Katzensteg" in Offenburg-Bühl

3. Sachstand

3.1 Baugebiet „Am Katzensteg“ in Bühl

Der Gemeinderat hat zur Vorbereitung der Entwicklung des Baugebietes „Am Katzensteg“ zwei Beschlüsse gefasst.

a. SIO – Fortschreibung des Zeitplans der priorisierten Gebiete

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 27.03.2023 (Drucksache-Nr. 015/23) beschlossen, dass ab Ende 2023 mit der Gebietsentwicklung aus dem Rahmenplan, östlich der B33 in Bühl gestartet werden soll.

Mit der verwaltungsinternen Bearbeitung der Gebietsentwicklung wurde Ende 2023 begonnen, indem vor Ort naturschutzrechtliche Untersuchungen durchgeführt, wie auch die planerische Abgrenzung des künftigen Gebietes festgelegt wurde.

b. Vorkaufsrechtssatzung

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 07.04.2025 (Drucksache-Nr. 242/24) eine Vorkaufsrechtssatzung für den Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans „Östlich der B33“ in Offenburg-Bühl erlassen. Mit der Veröffentlichung der Vorkaufsrechtssatzung im Offenblatt am 13.04.2025 ist diese in Kraft getreten.

Mit der Vorkaufsrechtssatzung soll die geordnete städtebauliche Entwicklung einschließlich der erforderlichen Erschließung vor dem Hintergrund der geplanten städtebaulichen Maßnahmen sichergestellt werden. Ebenso sollen durch die Vorkaufsrechtssatzung Erschwernisse oder Gefährdungen der späteren Umsetzung der städtebaulichen Planung im Gebiet vermieden werden.

Ergänzender Hinweis: Die Bezeichnung „Östlich der B33“ für die geplante Baugebietsentwicklung war nicht klar zuordenbar und wurde aus diesem Grund in den aktuellen Namen „Am Katzensteg“ umgeändert.

3.2 Abgrenzung des Baugebiets

Das Baugebiet ist – unter der Bezeichnung „Östlich der B33“ schon seit längerem im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg als geplante Wohnbaufläche dargestellt.

Die grobe Darstellung im Flächennutzungsplan ist grundsätzlich nicht parzellenscharf und kann im Rahmen eines Entwicklungsspielraums bei der Baugebietsentwicklung

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 4, Abteilung 4.2 Flächenmanagement	Szlusnus, Natalie Hummel, Cindy	82-2445	27.08.2026

Betreff: SIO - Grunderwerb zur Entwicklung des Baugebiets "Am Katzensteg" in Offenburg-Bühl

noch konkretisiert werden. Die jetzt geplante Abgrenzung der Baugebietsentwicklung übernimmt grundsätzlich die Abgrenzung des Flächennutzungsplans, wobei Grundstücke und Grundstücksteile in südlichen und östlichen Randlagen im Rahmen des Entwicklungsspielraums noch hinzugenommen wurden. So kann vermieden werden, dass Grundstücke im Osten durchschnitten werden, diese können ganz aufgenommen werden.

Durch die so leicht vergrößerte Gebietsabgrenzung bestehen auch mehr Spielräume bei der Planung, z.B. im Hinblick auf die Erschließung und unterschiedliche Wohnformen. Auch kann so mehr Wohnraum geschaffen werden. Am Rand des Baugebiets sind so ausreichend Flächen vorhanden für eine Ortsrandeingrünung und ggf. auch für die Niederschlagswasserversickerung.

Aus der Anlage 1 wird die Lage des geplanten Baugebietes „Am Katzensteg“ – auch in Bezug auf die räumliche Nähe des neuen „Klinik-Campus“ – ersichtlich.

3.3 Umsetzung/Realisierung der wohnungspolitischen Grundsätze

Entsprechend der Beschlussfassung „Fortschreibung der Grundsätze der Baulandentwicklung“ (Drucksache-Nr. 174/22) lautet die Zielvorgabe, in Neubaugebieten sowohl

- preisgünstigen Wohnraum (Eigentum und Miete – mind. 10 % der im Gebiet entstehenden Geschossfläche) als auch
- öffentlich geförderten Mietwohnungsbau (mind. 20 % der im Gebiet entstehenden Geschossfläche)

zu realisieren.

Um diesem Grundsatz Folge tragen zu können, muss die Stadt Offenburg im Eigentum entsprechender Flächenanteile sein.

In seinem Beschluss zu den Grundsätzen der Baulandentwicklung (Drucksache-Nr. 021/17) hat der Gemeinderat unter Ziffer 7.1.7 Aktive Liegenschaftspolitik festgelegt, dass im Rahmen der Grundstücksverhandlungen bei der Neuerschließung und Neuordnung die Stadt Offenburg aktiv die Übernahme von Grundstücksflächen anstrebt. Dieser Beschluss wurde mit der Beschlussvorlage 143/22 „SIO – Fortschreibung Aktive Liegenschaftspolitik und Anwendung im zukünftigen Baugebiet „In den Matten II“ in Bohlsbach weiterentwickelt und geschärft.

Die Stadt erwirbt zum Ankaufswert, von den entsprechenden Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer, einen Anteil von mindestens 25 % der in das Baugebiet eingeworfenen Fläche (Flächenabgabe).

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.
120/26

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 4, Abteilung 4.2 Flächenmanagement	Szlusnus, Natalie Hummel, Cindy	82-2445	27.08.2026

Betreff: SIO - Grunderwerb zur Entwicklung des Baugebiets "Am Katzensteg" in Offenburg-Bühl

Diese Flächenabgabe, die zur Realisierung der wohnungspolitischen Ziele erforderlich ist, wird im anschließenden Umlegungsverfahren zu städtischen Grundstücken zusammengefasst. Der Erwerb dieser Flächenanteile ermöglicht der Stadt insbesondere, flexibel auf aktuelle wohnungspolitische Anforderungen (preiswerter Wohnraum, besondere Wohnformen, innovative Wohnkonzepte/Baugruppen, Konzeptvergaben etc.) reagieren zu können bzw. diesen gerecht zu werden.

Städtische Grundstücke können entweder durch die Wohnbau Offenburg GmbH als städtische Wohnungsbaugesellschaft bebaut oder über Konzeptvergaben an Investoren vergeben werden.

Bei dem Erwerb der Flächenanteile von mindestens 25 % handelt es sich um unbestimmte Miteigentumsanteile. Auf die verbleibende Einwurfsfläche nach Flächenabgabe von 75 %, die im Eigentum der am Umlegungsverfahren beteiligten Eigentümerinnen und Eigentümer verbleibt, sichert sich die Stadt ein dingliches Ankaufsrecht.

Das dinglich gesicherte Ankaufsrecht wird im Grundbuch eingetragen und dient als Schutz und Planungssicherheit für alle Beteiligten; sowohl für die beteiligten Eigentümerinnen und Eigentümer der Baugebietsentwicklung wie auch für die Stadt Offenburg. Das Ankaufsrecht sichert die Grundstücksverfügbarkeit, um das geplante Baugebiet zügig entwickeln zu können. Im Falle einer fehlenden Mitwirkungsbereitschaft hat die Stadt Offenburg dadurch die Möglichkeit, bei Bedarf auf diese Fläche zurückzugreifen.

Die Stadt Offenburg behält sich ein Rücktrittsrecht beim Kauf der Flächenabgabe vor, falls es nicht zum Kaufvertragsabschluss aller Beteiligten vor dem Notar kommt und die Umsetzung der Baugebietsentwicklung scheitert.

Bei Eigentümer*innen, die ihr Grundstück bzw. die vollständige Einwurfsfläche an die Stadt Offenburg verkaufen, erfolgt somit eine Flächenabgabe von 100 %.

Der Ankaufswert wurde einheitlich für alle Einwurfsflächen im zukünftigen Baugebiet „Am Katzensteg“, unabhängig von der Nutzung oder der Klassifizierung im Flächennutzungsplan (FNP) von der Koordinierungsstelle Baulandumlegung des Fachbereiches 4.2 Flächenmanagement auf 50 €/m² festgelegt.

Der von der Koordinierungsstelle Baulandumlegung festgelegte Preis zum Ankauf der Flächenabgabe von 50 €/m² gilt so lange, bis der Städtebauliche Vertrag rechtskräftig abgeschlossen ist. Damit soll sichergestellt werden, dass während des gesamten Prozesses Fairness besteht und keine Preisspekulationen entstehen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.
120/26

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 4, Abteilung 4.2 Flächenmanagement	Szlusnus, Natalie Hummel, Cindy	82-2445	27.08.2026

Betreff: SIO - Grunderwerb zur Entwicklung des Baugebiets "Am Katzensteg" in Offenburg-Bühl

3.4 Anwendung auf das Baugebiet „Am Katzensteg“

Am 16.04.2026 fand die erste nichtöffentliche Eigentümerversammlung zur geplanten Entwicklung des Baugebiets „Am Katzensteg“ statt. Entsprechend einer ersten Gebietsabgrenzung wurden die Eigentümer*innen zur Versammlung eingeladen und über das Verfahren zur freiwilligen Baulandumlegung in Offenburg informiert.

Zuallererst wurde die grundsätzliche Teilnahmebereitschaft der beteiligten Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer zur geplanten Baugebietsentwicklung in Form eines Rückmeldebogens und eines Vorvertrags abgefragt. Zu den obenstehend aufgeführten Bedingungen zur Teilnahme an der Baugebietsentwicklung u.a. einer Flächenabgabe von mind. 25 % der Einwurfsfläche zum Ankaufswert von 50 €/m², sowie der Eintragung eines dinglich gesicherten Ankaufsrechts auf die verbleibende Restfläche wurden die beteiligten Eigentümer*innen ausführlich informiert.

Von allen beteiligten Eigentümer*innen gingen in der vorgegebenen Frist in Schriftform die Rückmeldungen zur Teilnahmebereitschaft ein. Der in der Anlage 2 angefügte Übersichtsplan zeigt die geplante Baugebietsabgrenzung für das Baugebiet „Am Katzensteg“ mit einer derzeitigen Größe von ca. 3,6 Hektar.

Da die Rückmeldungen der Eigentümer*innen vorliegt, kann aus Sicht der Verwaltung mit dem Ankauf gestartet werden. Für den Ankauf wird der Zeitraum von einem halben Jahr; bis zum 31.05.2027 angesetzt.

Für den Ankauf bzw. die Durchführung der Maßnahmen sind im revolvierenden Bodenfonds Mittel in Höhe von 500.000 Euro bereitgestellt. Ausgehend von der geforderten Flächenabgabe (mind. 25 % der gesamten Einwurfsfläche) und unter Berücksichtigung der Flächen, die vollständig von der Stadt erworben werden können, ist aktuell von Ausgaben für den Grunderwerb in Höhe von 1 Millionen Euro auszugehen. Der Gemeinderat stellt die zusätzlich benötigten Mittel (zusätzlich 500.000 EUR) im revolvierenden Bodenfonds überplanmäßig zur Verfügung. Zur Refinanzierung wird in gleicher Höhe im revolvierenden Bodenfonds ein Einnahmenansatz gebildet. Die im Zusammenhang mit dem Grunderwerb anfallenden Kosten (Grunderwerbsteuer, Notarkosten usw.) trägt die Stadt Offenburg. Entsprechend einer kostenneutralen Baulandentwicklung und –erschließung (Verursacherprinzip) handelt es sich hierbei um eine Zwischenfinanzierung bis zum Verkauf der Grundstücke nach Umlegung und Erschließung.

Den Eigentümer*innen wurde in der Eigentümerversammlung am 24.08.2026 der weitere Ablauf zum Ankauf der Flächenabgabe, insbesondere die festgesetzte zeitliche Frist vorgestellt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.
120/26

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 4, Abteilung 4.2 Flächenmanagement	Szlusnus, Natalie Hummel, Cindy	82-2445	27.08.2026

Betreff: SIO - Grunderwerb zur Entwicklung des Baugebiets "Am Katzensteg" in Offenburg-Bühl

4. Weiteres Vorgehen – Zeitschiene (Ausblick)

Nach Beschluss stehen folgende Schritte an:

- Ankauf der Flächenabgabe: Schließen der Kaufverträge mit jeder/m Eigentümer/in zum Erwerb der Flächen und Sicherung der Grundstücksverfügbarkeit vor dem Notar
- Nach vollumfänglich erfolgtem Ankauf der Flächenabgabe, in der gesetzten Frist, wird anschließend mit den Arbeiten zur Entwicklung und Planung des Gebiets begonnen (Gutachten, städtebauliche Grundlagen: städtebaulicher Wettbewerb, Bebauungsplanverfahren usw.).
- Sollte, trotz schriftlicher Zusagen der Eigentümer*innen, im vorgegebenen gesetzten Zeitrahmen, der vollumfänglich vorgesehene Ankauf nicht gelingen, so wird das Gebiet, wenn möglich,
  - auf die Flächen verkleinert, deren Kaufverträge vor dem Notar erfolgreich abgeschlossen werden konnten
  - bei dringendem Wohnraumbedarf wird ein Verfahrenswechsel (ggf. zu einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme) geprüft.

5. Vorberatung im Ortschaftsrat

Eine Vorberatung im Ortschaftsrat Bühl findet am 13.10.2026 statt. Zum Ergebnis der Beratung wird in der Sitzung des Haupt- und Bauausschuss mündlich berichtet.

Anlage 1 Übersichtsplan, Baugebiet "Am Katzensteg", Bühl
Anlage 2 Baugebiet „Am Katzensteg“, Bühl geplante Baugebietsabgrenzung Stand: 17.09.2026