



Nachhaltiges Wohnumfeld „Bieber Waldhof West“ Eigentümerinformation

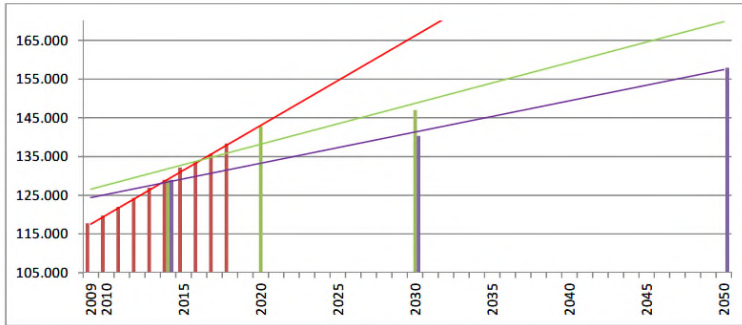
Offenbach
am Main

OF

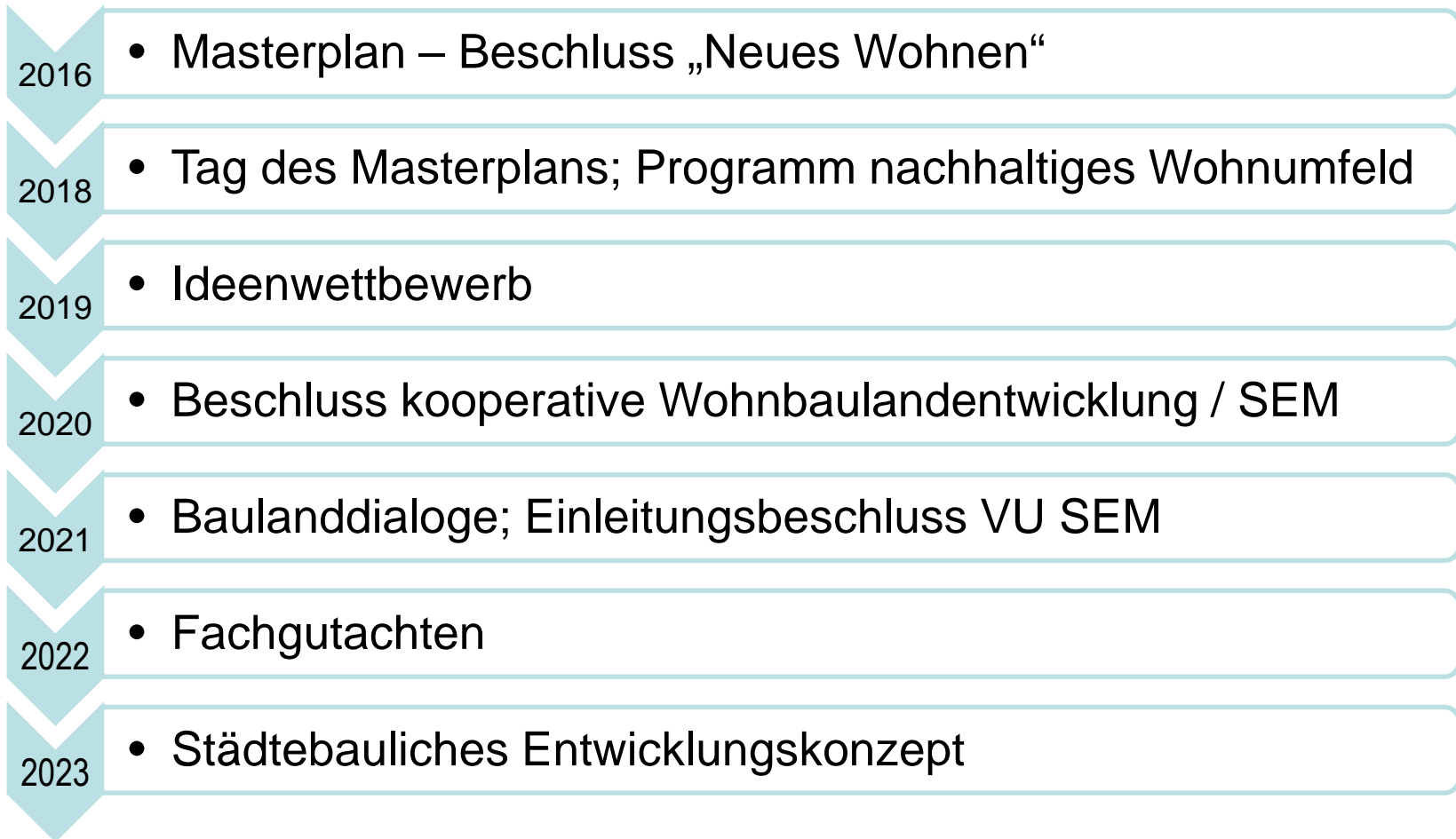
Tagesordnung

- Begrüßung und Vorstellung der Referenten
Stadtrat Paul-Gerhard Weiß
- Moderation, Einordnung, bisheriger Prozess und Verfahren
Marion Rüber-Steins
- Stand der städtebaulichen Planung
Jutta Kempf
- Erarbeitung des Bodenwertgutachtens – [Rückfragen](#)
Dr. Egbert Dransfeld, IBoMa
- Grunderwerb in einer SEM und Kaufvertrags-Muster – [Rückfragen](#)
Dr. Bettina Wirmer-Donos, Dr. Cedric Vornholt, FPS
- Weiteres Vorgehen / Ausblick – [Rückfragen](#)
Andreas Nagel, Marion Rüber-Steins
- Verabschiedung
Stadtrat Paul-Gerhard Weiß

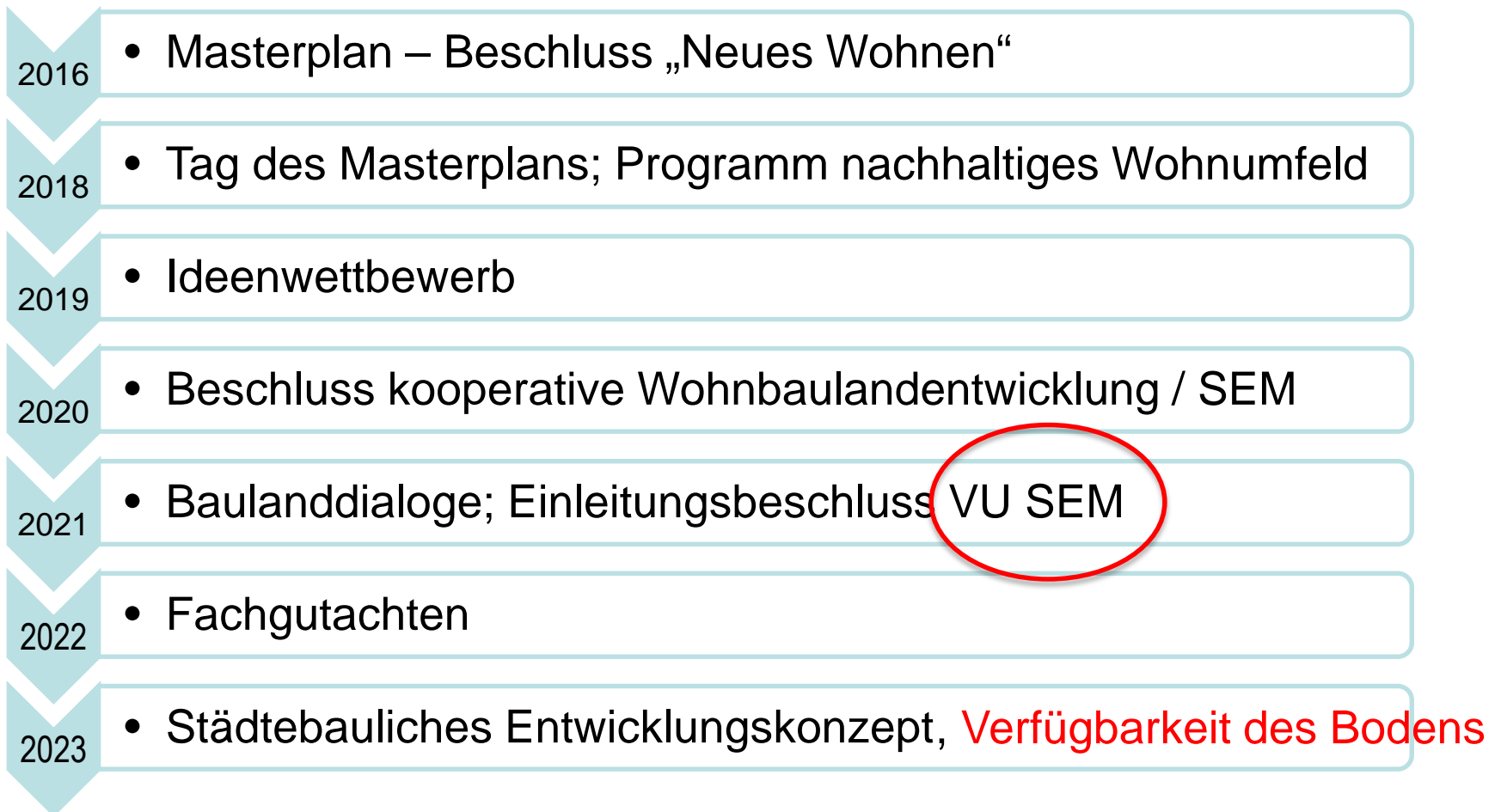
Bewältigung des Wachstums



Bisheriger Prozess



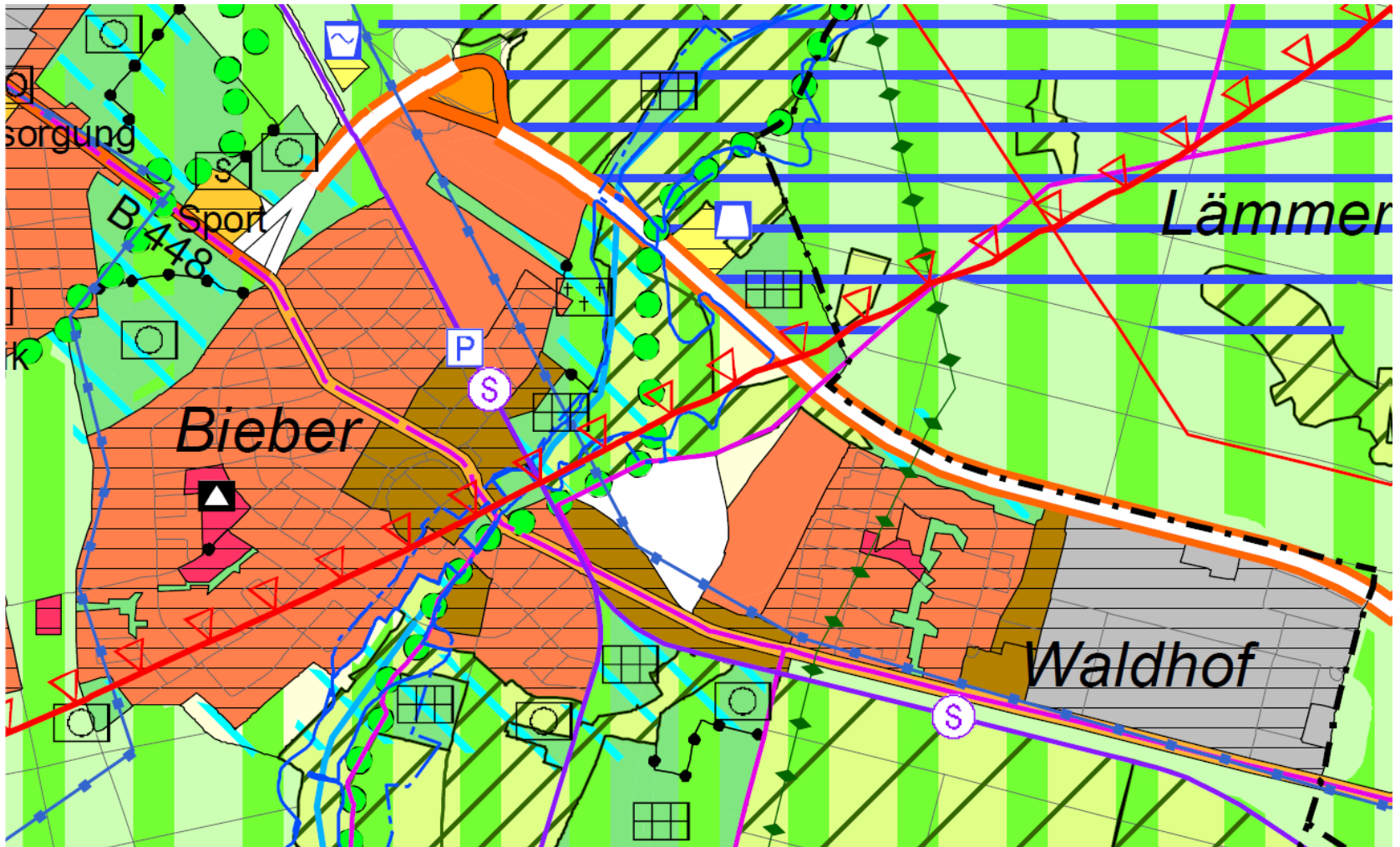
Bisheriger Prozess



Verfahren der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme

Voraussetzungen	Ziele / Optionen	Mittel
Dringendes Erfordernis für das Gemeinwohl	Vermeidung von Bodenspekulation / Baulandaktivierung	Kommunaler (Zwischen-) Erwerb aller betroffenen Grundstücke
Gebundenheit an gutachterliche Bodenwerte	Internalisierung der Entwicklungskosten	Zentralisierte und transparente Gesamtfinanzierung
Zügiger zeitlicher Realisierungshorizont	Kein Erfordernis eines Bodenordnungsverfahrens	Vorbereitende Untersuchungen mit Eigentümergesprächen
Nur bei Scheitern aller sonstiger, „klassischer“ Baurechtsinstrumente	Zulässigkeit von Enteignungsverfahren	Zeitnahe Verfügbarkeit des Bodens

Das Planungsgebiet



Freiraumplanerische Aussagen zur Verbesserung von Landschaftsbild und ökologischer Funktion:

- Aufwertung des Uferbereichs
- ggfs. Integration von Maßnahmen zur Oberflächenwasserableitung aus „Waldhof West“
- Zusätzliche Pflanzungen
- Revision und ggfs. Verbesserung des Wegesystems, Klärung der Freizealnutzung

Landschaftsraum

„Suchraum“

- „Weiße Fläche“ des RegFNP 2010
- Planungsziele siehe „rot“

- Wohnbäuliche Entwicklung ggfs. mit integrierten (öffentlichen) Grünflächen optional verzahnt mit dem Landschaftsraum zwischen der teilräumlichen Differenzierung in „rot“ und „blau“
- Schaffung eines attraktiven und verträglichen Übergangs von Siedlungs- zu Außenbereichsflächen

DEZ IV STADTPLANUNG VERKEHRS- UND BAUMANAGEMENT
Bereich 60.3

Wettbewerb Waldhof West

Anlage zum Städtebauförderantrag

- Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches
- Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches
- Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Übersichtsplan

Best. DSZ	Regelgröße	Blatt	Blatt
Rt. 04	Stadtbereich 100-116-118	42	116
04000		100-116-118	116-118

Maßstab: 1:2000

Nachhaltiges Wohngebiet Bieber Waldhof West



Städtebaulicher Entwurf Lageplan | 14.11.2020



Ideenwettbewerb 2019



Städtebaulicher Entwurf - Planstand

Wesentliche Änderungen zum Ideenwettbewerb – 2019 und heute

- Abstand zur bestehenden Bebauung

- erweitert

© rheinflügel severin



Ideenwettbewerb 2019



Städtebaulicher Entwurf - Planstand

Wesentliche Änderungen zum Ideenwettbewerb – 2019 und heute

- Abstand zur bestehenden Bebauung
- erweitert
- Baumasse am Übergang zum Bestand
- verringert

© rheinflügel severin



Ideenwettbewerb 2019



Städtebaulicher Entwurf - Planstand

Wesentliche Änderungen zum Ideenwettbewerb – 2019 und heute

- Abstand zur bestehenden Bebauung
- Baumasse am Übergang zum Bestand
- Ausdehnung zum Wäldchen
- erweitert
- verringert
- reduziert

© rheinflügel severin



Ideenwettbewerb 2019



Städtebaulicher Entwurf - Planstand

Wesentliche Änderungen zum Ideenwettbewerb – 2019 und heute

- Abstand zur bestehenden Bebauung
- Baumasse am Übergang zum Bestand
- Ausdehnung zum Wäldchen
- Flächenverbrauch insgesamt
- erweitert
- verringert
- reduziert
- verringert

© rheinflügel severin

Nachhaltiges Wohngebiet Bieber Waldhof West

rheinflügel severin mit weihrauch + fischer

- 600 neue Wohnungen auf 10 ha Fläche
- 60 WE/ha, überwiegend 3- bis 5-geschossig
- 30 % geförderter Mietwohnungsbau
- 35 % Konzeptvergabe (Erbbaurecht)

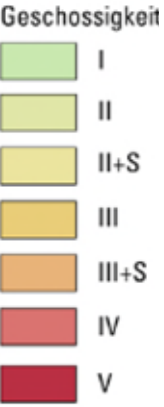
- Kita
- zentrale Quartiersgarage
- zentraler Platz und Landschaftspark

© rheinflügel severin



- Angliederung an Waldhof und an Bieber
- Verbindungsachsen nach Bieber und Waldhof
- Anordnung in Wohnhöfen
- Erschließung über Wohnhöfe
- Bevorzugung von Rad- und Fußverkehr durch zentrale Quartiersgarage und reduzierten Verkehr

© reinflügel severin

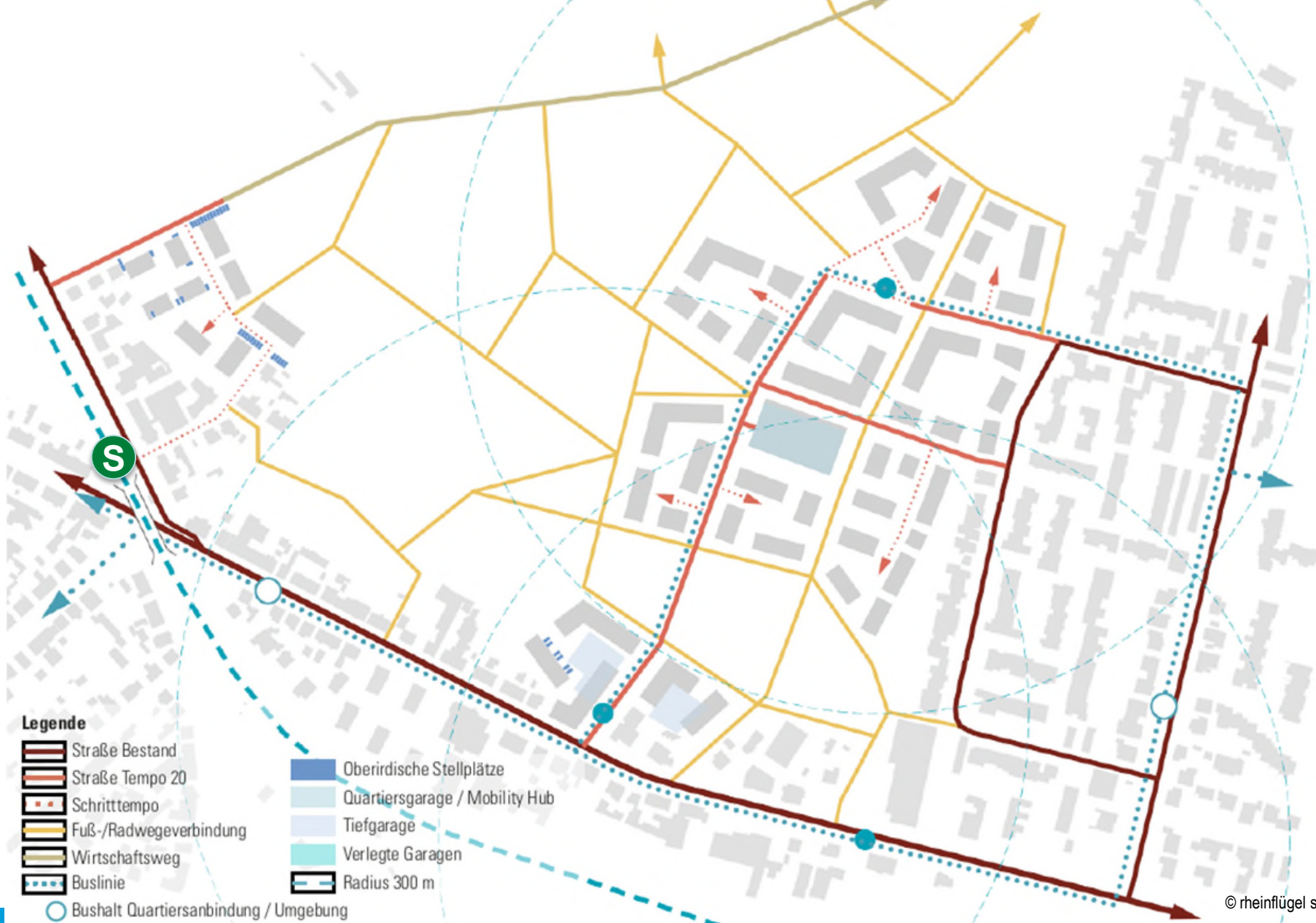


© rheinflügel severin

Bruttobauland ca. 15,10 ha

- ① Baufelder
 - Nettbauland (NBL) insgesamt: ca. 6,4 ha
 - Fläche im öffentlichen Eigentum
- Sonderbausteine:
- Gemeinschaftliche Wohnungen





Legende

-  Straße Bestand
-  Straße Tempo 20
-  Schritttempo
-  Fuß-/Radwegeverbindung
-  Wirtschaftsweg
-  Buslinie
-  Bushalt Quartiersanbindung / Umgebung
-  Oberirdische Stellplätze
-  Quartiersgarage / Mobility Hub
-  Tiefgarage
-  Verlegte Garagen
-  Radius 300 m

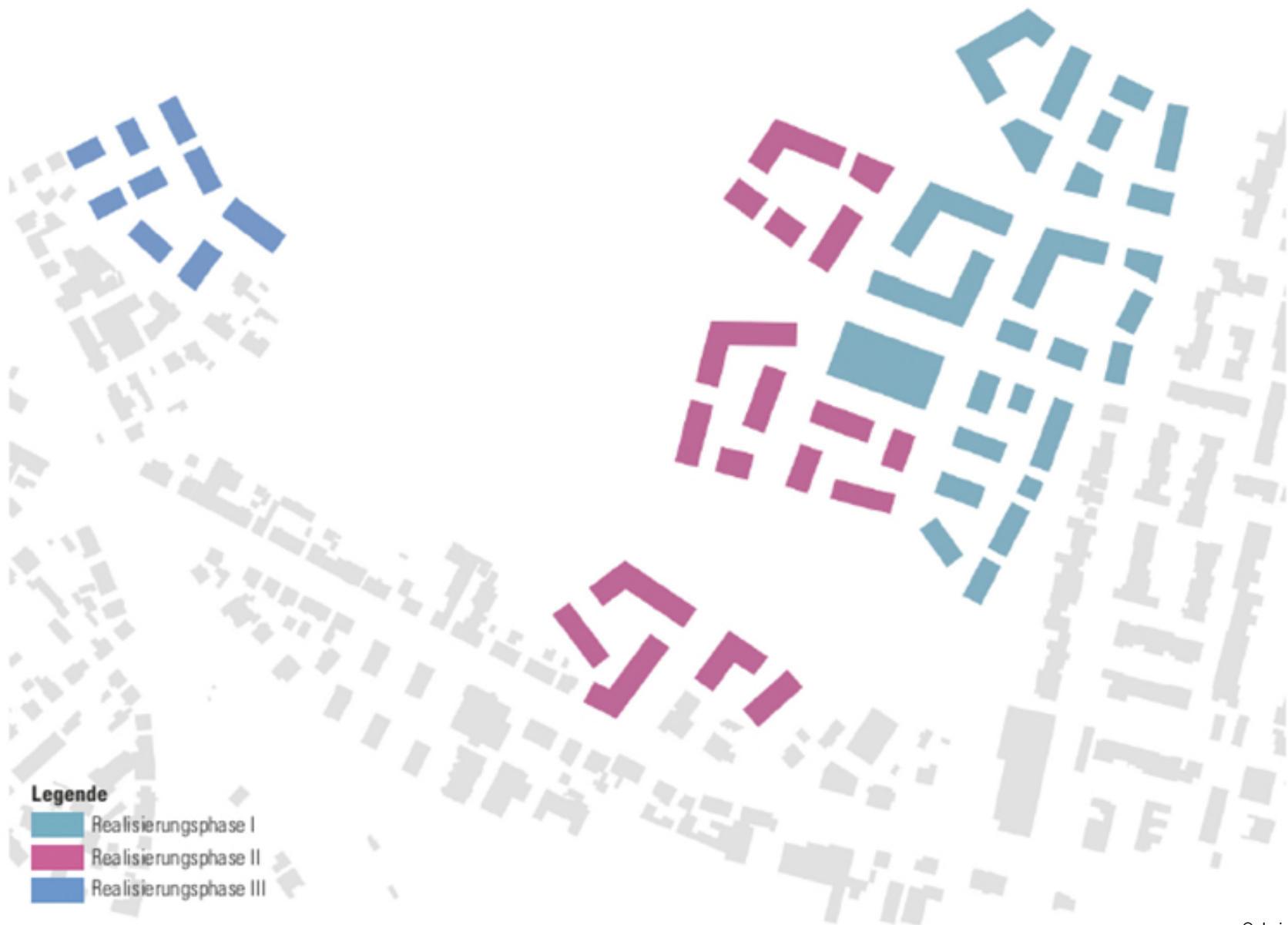
© reinflügel severin



Legende

- Doppelhaus
- Reihenhaus
- Geschosswohnungsbau
- Gemeinschaftliches Wohnen
- Quartiersgarage
- Gewerbe/Gemeinwohl
- KiTa

© reinflügel severin



© reinflügel severin

Informationsveranstaltung – Offenbach, 2. November 2023

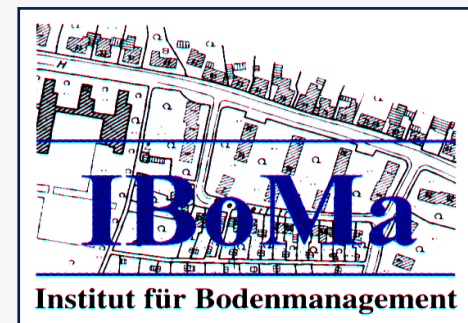
„**Entwicklungsunbeeinflusste Anfangswerte**“ Voruntersuchungsbereich „Bieber Waldhof- West“

Dr.-Ing. Egbert Dransfeld

Institut für Bodenmanagement

Stadtplanung Stadtforschung
Bodenordnung Wertermittlung

Deggingstraße 81, 44141 Dortmund
Tel. 0231/952975-0, www.iboma.de



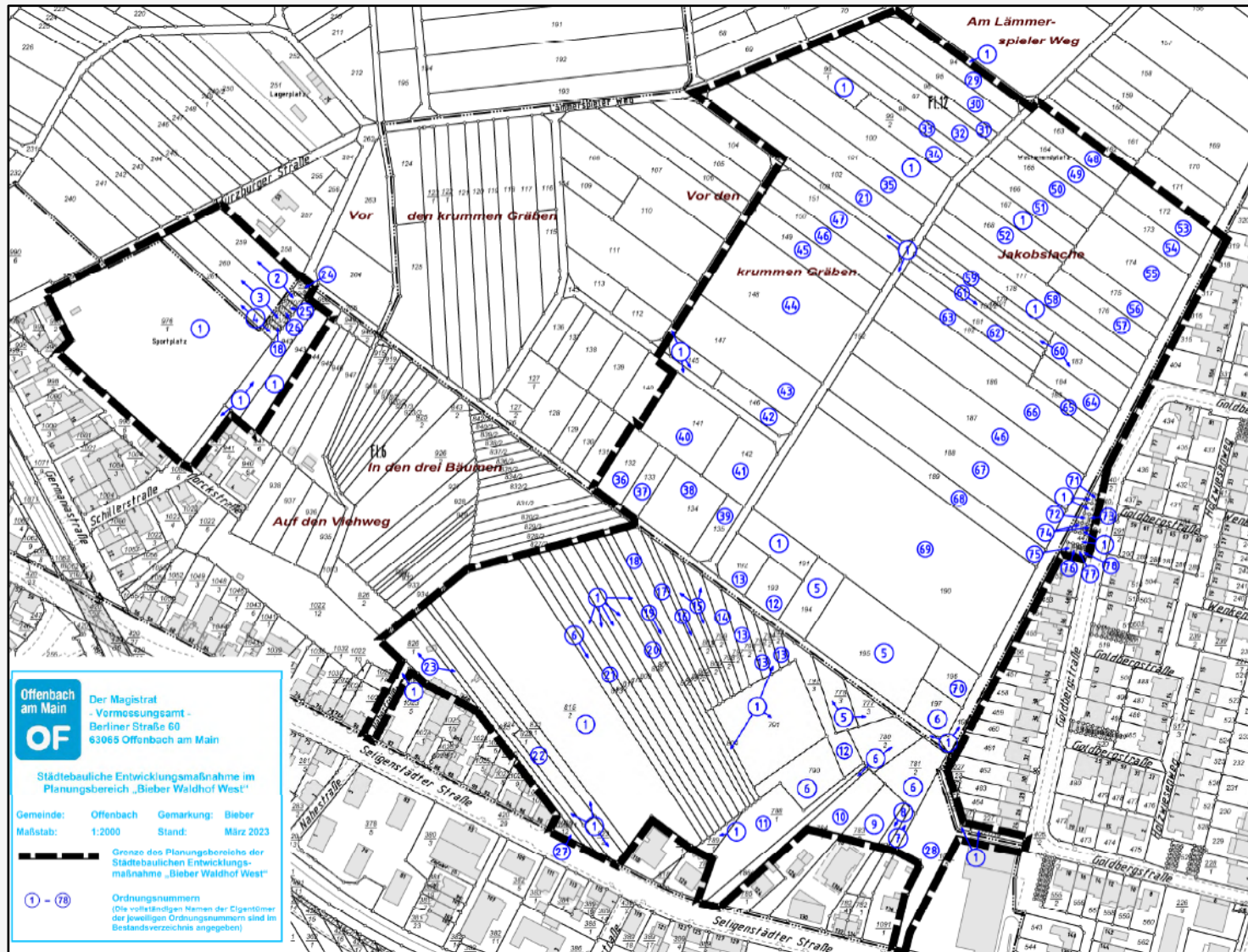
- Steigende Bevölkerungs- und Beschäftigtenzahlen in Offenbach in den vergangenen Jahren und auch mittelfristig prognostiziert
- Erhöhter Bedarf insbesondere an Wohnbauflächen
- Vorbereitende Planungen (Flächennutzungsplan) bereits in den 1980er Jahren
- Städtebaulicher Wettbewerb 2019
- Bestreben der Stadt, alle Grundstücke für eine erfolgreiche Baulandentwicklung zu erwerben
- Beschluss zur Einleitung vorbereitender Untersuchungen für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (§§ 165 ff. BauGB) im Voruntersuchungsbereich „Bieber Waldhof-West“

„Waldhof-West“ Luftbild



„Waldhof-West“

Bewertungsbereich (Voruntersuchung)



▪ **Anfangswerte**

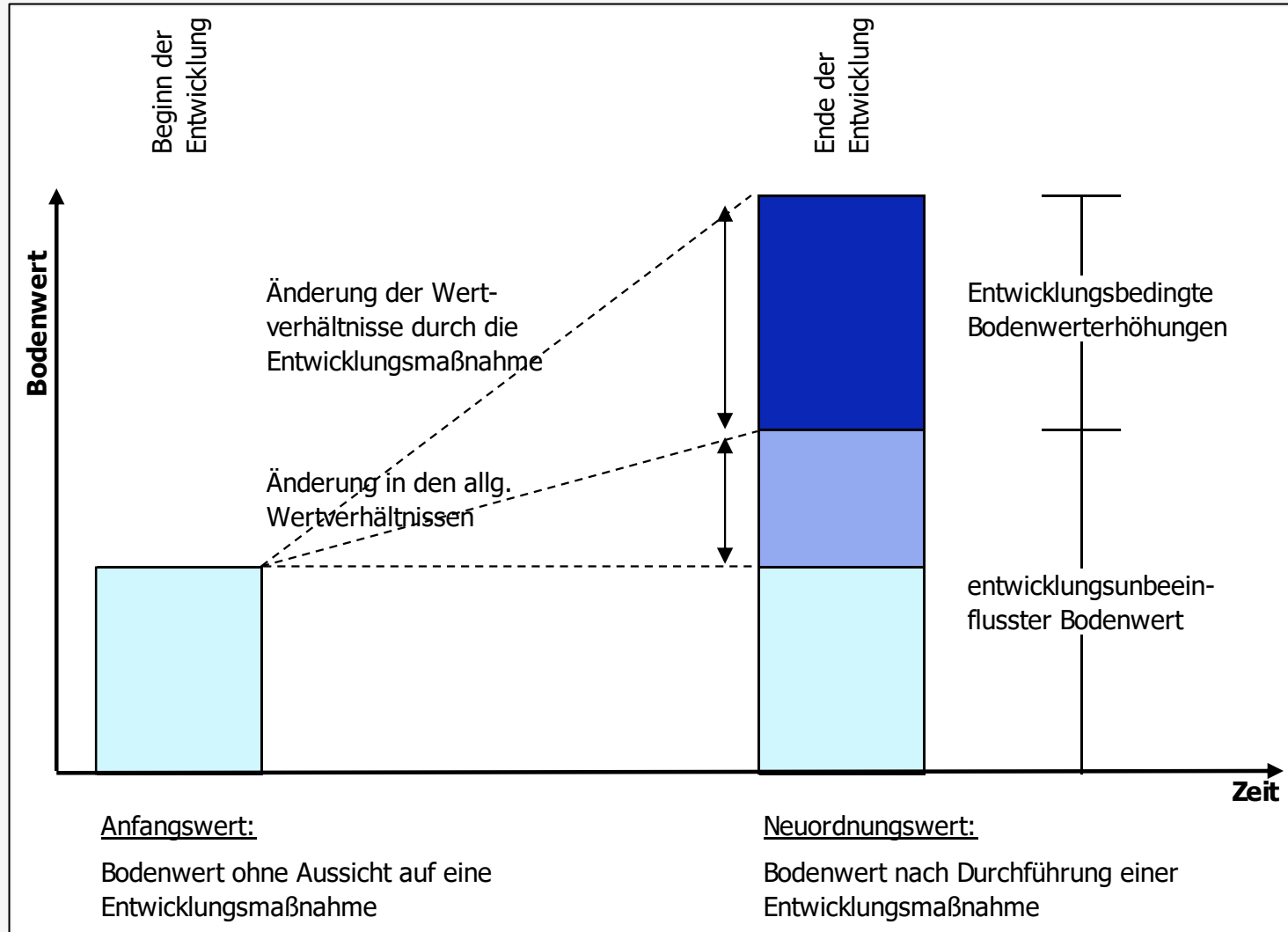
- a) Bestimmung des Stichtages (Ausschluss der Entwicklungserwartung)
- b) Ermittlung der Grundstücksqualität
- c) Ermittlung des (entwicklungsunbeeinflussten) Verkehrswertes zum aktuellen Wertermittlungstichtag

▪ **Neuordnungswerte (nicht Bestandteil der Arbeit)**

- Bestimmung der Grundstücksqualität entsprechend der Neuplanung
- Ermittlung des Verkehrswertes zu einem vorgegebenen Stichtag (z.B. Abschluss der Entwicklungsmaßnahme)

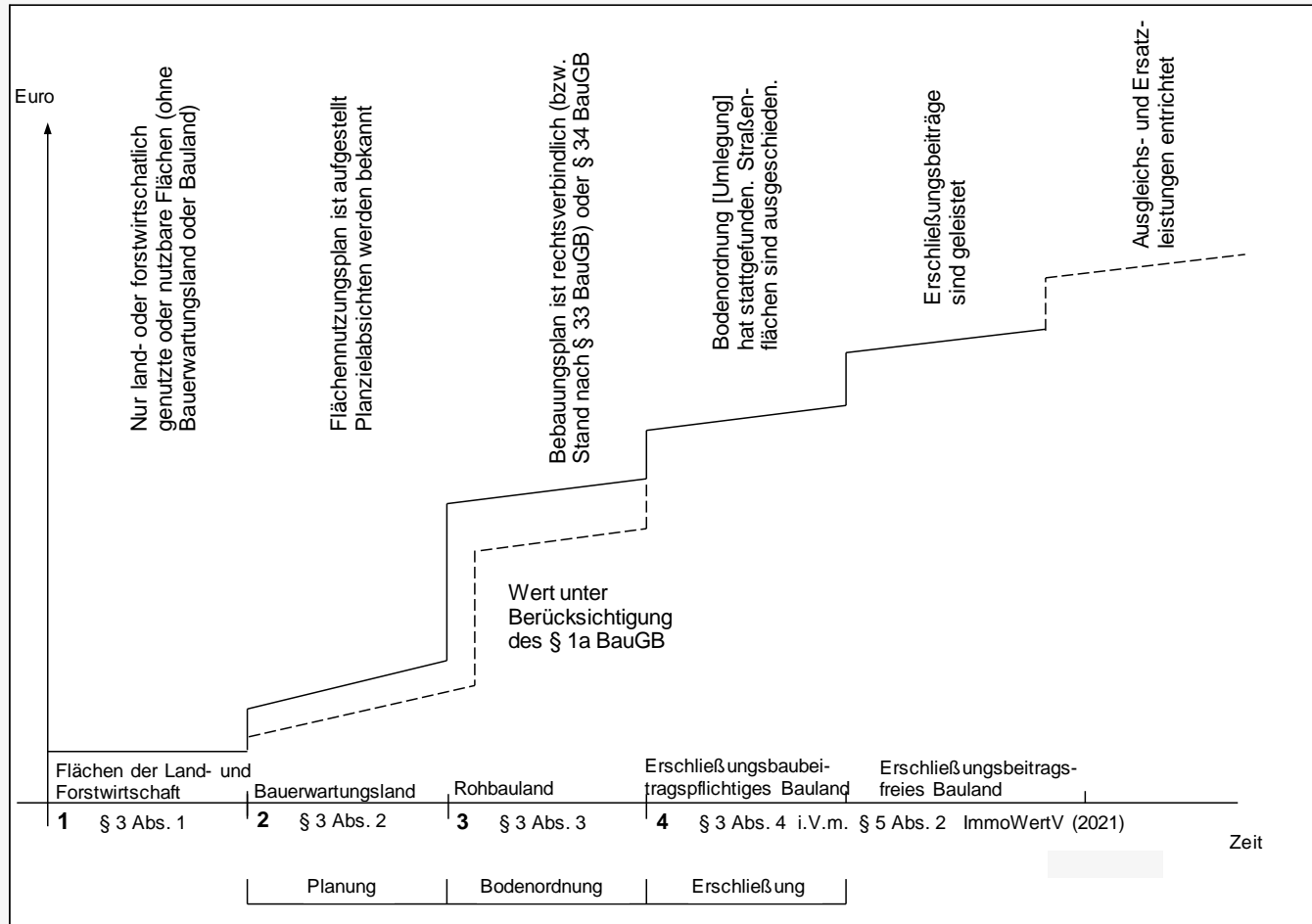
Wertermittlung

Modell entwicklungsbedingter Bodenwerterhöhungen



- Darstellung der Flächen im regionalen FNP teils als Wohnbauflächen, teils als Grün oder ohne Planaussage; wechselnde Darstellung im Laufe der Jahre
- Städtebaulich-freiraumplanerischer Ideenwettbewerb »Entwicklung Bieber Waldhof West«; öff. Ausstellung der Ergebnisse Ende Oktober 2019 im Foyer d. Rathauses
- Vorbereitende Untersuchungen nach § 165 Abs. 4 BauGB vom Rat am 09.09.2021 beschlossen und am 05.10.2021 öffentlich bekanntgemacht
- **Qualitätsstichtag 05.10.2021**

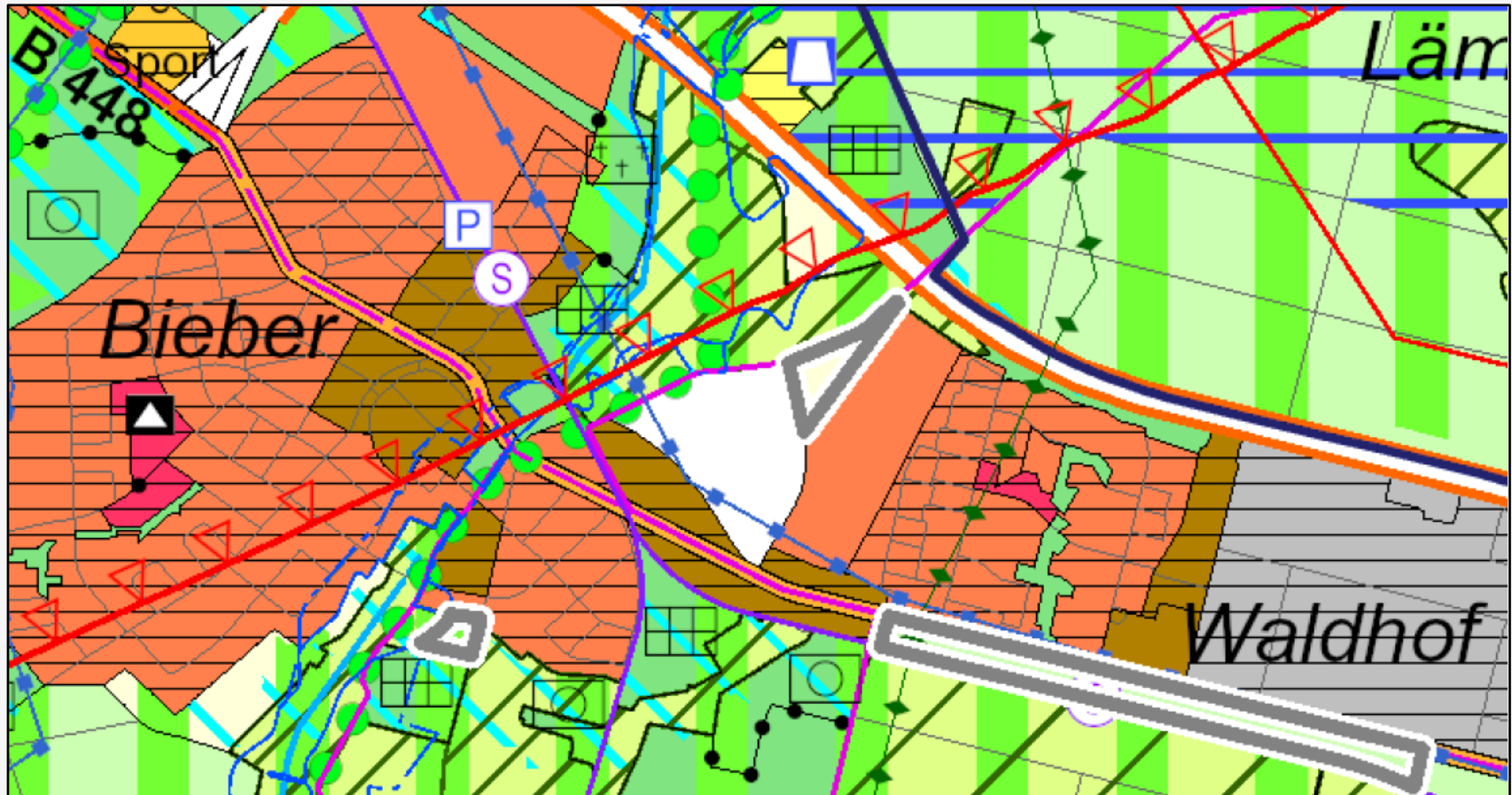
Festlegung der Qualitätsstufe nach § 3 ImmoWertV



Wertermittlung

Bestimmung der Anfangsqualitäten zum Stichtag

regionaler Flächennutzungsplan, Stand 2020



Wertermittlung

Bestimmung der Anfangsqualitäten zum Stichtag

Städtebaulich-freiraumplanerischer Ideenwettbewerb: Siegerentwurf



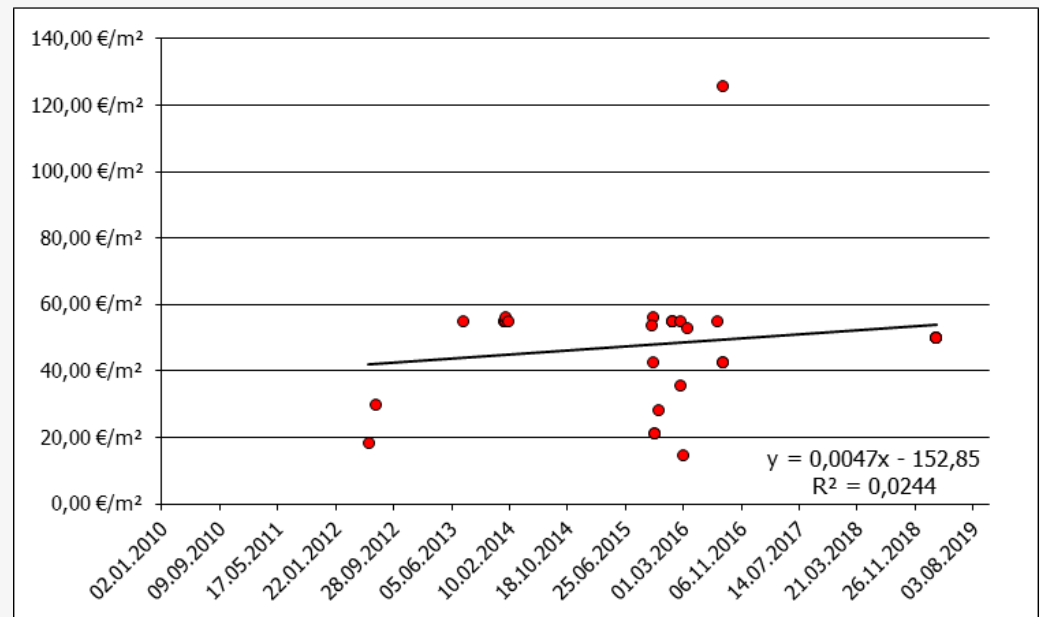
Abgeleitet insbesondere aus:

- Darstellung im Flächennutzungsplan
- Kontinuierlich voranschreitender Rahmenplanprozess
- Aussagen in der Bodenrichtwertkarte als Indikator
- Aussagen des städtebaulichen Wettbewerbs 2019
- Allgemeines / sonstiges Verhalten der Stadt Offenbach am Main

- a) Bodenrichtwertanalyse
- b) Vergleichspreisanalyse
- c) Deduktives Verfahren

- Ausgangswerte für die Deduktion des Bauerwartungsland-Wertes (Wohnen)
- Berücksichtigung der historischen Entwicklung der Kaufpreise im Lichte der aktuellen politischen und ökonomischen Rahmenbedingungen
- **Fiktives Beispiel:**

Kauffall	Datum	Preis in €/m ²
1	13.06.2012	18,52
2	12.07.2012	30
3	15.10.2015	53,72
4	20.10.2015	42,5
5	28.10.2015	21,25
6	29.10.2015	28,25
7	12.11.2015	52,9
8	17.03.2016	42,5
9	18.08.2016	42,5
10	18.08.2016	-
11	05.10.2016	-
12	05.10.2016	125,88



- Deduktive Wertermittlung werdenden Baulands

- **Fiktives Beispiel:**

Bauerwartungsland Wohnen		
Ausgangswert		500,00
Baureifmachung	-	150,00
Zwischenergebnis		350,00
Flächenabzug 'f'	40% -	140,00
Zwischenergebnis		210,00
Diskontierung		
Entwicklungszinssatz		6,0%
Wartezeit		6 Jahre
Entwicklungsrisiko		5 Jahre
Gesamtwartezeit (inkl. 3 Jahre Risikozuschlag)		11 Jahre
Diskontierungsfaktor		0,5268
Zwischenwert		110,63
Nebenkosten	10% -	11,06
Bodenwert Bauerwartungsland Wohnen		99,56
Bodenwert Bauerwartungsland Wohnen, rund		100,00



Gibt es Fragen oder Anmerkungen?

Dr.-Ing. Egbert Dransfeld

Deggingstraße 81, 44141 Dortmund

Tel. 0231/952975-0, www.iboma.de

Grunderwerb durch die Stadt OF

- BauGB sieht vorbereitend freihändigen Ankauf von Grundstücken durch die Stadt vor (§ 166 Abs. 3 S. 1 BauGB)
- Vorkaufsrechtssatzung der Gemeinde ab förmlicher Festlegung des Entwicklungsbereichs (§ 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB) oder ab Inkrafttreten einer Vorkaufssatzung (§ 25 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB)
- Ausnahmen von kommunaler Erwerbspflicht in Ausnahmefällen möglich (§ 166 Abs. 3 S. 3 Nr. 2 BauGB)
- Wenn freihändiger Erwerb nicht möglich ist, hat der Eigentümer einen Ausgleichswert in Höhe der Bodenwertsteigerung zu entrichten (§ 166 Abs. 3 S. 4 BauGB)
- Wiederveräußerungspflicht an Voreigentümer nach abgeschlossener Entwicklung (§ 169 Abs. 6 BauGB); auch bei Scheitern oder Abbruch der SEM

Grunderwerb durch die Stadt OF

- normaler Grundstückskaufvertrag zwischen Verkäufer und Stadt mit einzelnen Besonderheiten:
- **Übliche Regelungen:**
 - Erwerb im Istzustand
 - Grundschulden werden aus Kaufpreis abgelöst
 - Übernahme etwaiger Pachtverträge durch Käufer
 - Kaufpreiszahlung=Besitzübergang=Übergang von Nutzen und Lasten
 - Kosten der Beurkundung und Durchführung des Kaufvertrags trägt Stadt Offenbach
 - Kosten der Löschung etwaiger Grundschulden trägt Verkäufer

Grunderwerb durch die Stadt OF

→ Besonderheiten:

- Kaufpreis entspricht Verkehrswert ohne Bodenwertsteigerung durch Baulandentwicklung
- Bei Vorkaufsrecht Preislimitierung möglich (§ 28 Abs. 3 BauGB)
- Vorrang der Verkäufer beim späteren Erwerb von Baugrundstücken
- Geringes Rückabwicklungsrisiko des Kaufvertrags, wenn Grundstück belastet ist

Weitere Schritte

1/2024

- Anschreiben mit konkreter Rückmeldefrist

7/2024

- Berichterstattung Erfüllungsstand an den Magistrat

12/2024

- Abschluss der (letzten) Verträge

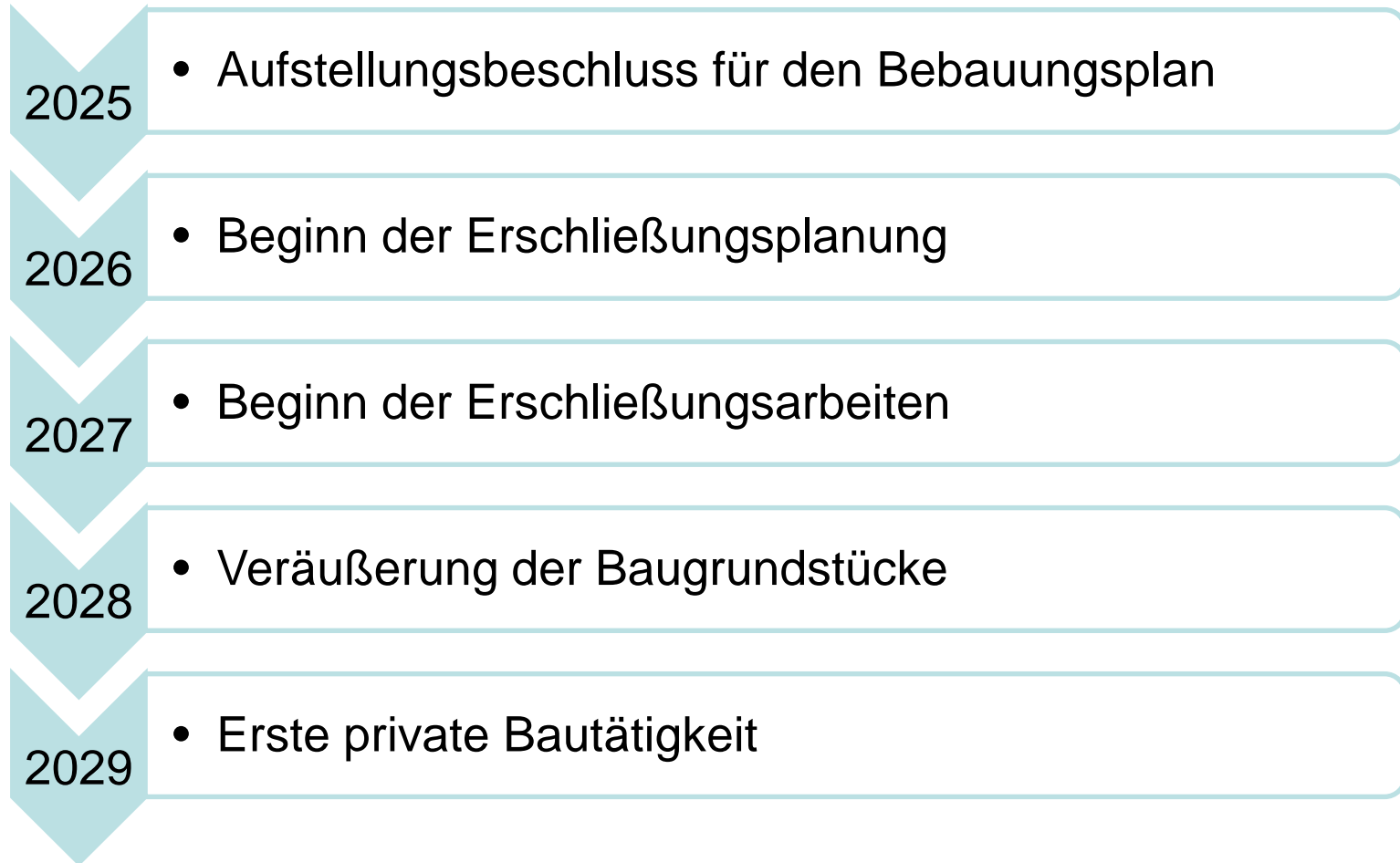
Qu. I/25

- Prüfung Erfordernis der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme; Abschlussbericht der VU

2025

- Ggf. Beschluss nach § 165 Abs. 3 BauGB oder
- Beschluss über Abschluss und Einstellung der VU

Weitere Perspektive



Unsere Bitte um Ihre Unterstützung

Sofern Sie

- die Einladung zur heutigen Veranstaltung auf Irrwegen erreicht hat oder
- Sie Kenntnis haben über bisher nicht von uns erreichte Grundstücks- (mit-)eigentümer im Planungsgebiet Bieber Waldhof West

nehmen Sie bitte zur Vervollständigung und Aktualisierung unserer Eigentümerliste Kontakt auf mit

- Frau Kempf:
Tel. +49 69 8065 2952
Mail: stadtentwicklung@offenbach.de

ODER

- Herr Nagel:
Tel. +49 69 8065 2280
Mail: liegenschaften@offenbach.de