

Federführende/r Dezernent/in	Oberbürgermeisterin Müller, Dezernat I
Federführende/r Fachbereich/Dienststelle	KB 3.30
Beteiligte/r Fachbereich/e/Dienststelle/n	EigB SEW, FB 4, FB 5, FB 5.2, FB 9

TOP Verkauf des ehemaligen Verwaltungsgebäudes "Platanenstraße 7"

Beratungsfolge Gemeinderat	Sitzungstermin 13.07.2026	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	Zuständigkeit Entscheidung
Ortschaftsrat Anhörung § 70 GemO	-		
Jugendliche Beteiligung § 41a GemO	-		
Städtische Konzepte und Strategien Maßnahmen des/der	-		
Gast/Gäste	-		
Anlagen Anlage 1: Kaufangebot BG Familienheim Rastatt Anlage 2: Entwurfsplanung / Lageplan		vorangegangene Drucksachen -	

Beschlussvorschlag

- 1. Dem Verkauf des städtischen Grundstücks Flst.-Nr. 5891/13 der Gemarkung Rastatt „Platanenstraße 7“ an die Baugenossenschaft Familienheim Rastatt e.G. zur Entwicklung von Mehrfamilienhäusern gemäß der als Anlage 2 beigefügten Entwurfsplanung wird zugestimmt.**
- 2. Dem vorläufigen Kaufpreis in Höhe von 658.000 € einschließlich Anlieger- und Erschließungsbeiträge wird zugestimmt.**

Beratungsergebnis:						
einstimmig	mit Stimmen- mehrheit	Anzahl JA	Anzahl NEIN	Anzahl Enthaltungen	laut Beschluss- vorschlag	abweichender Beschlussvorschlag
☐	☐				☐	☐

I. Wesentlicher Inhalt

Das städtische Grundstück Flst.-Nr. 5891/13 der Gemarkung Rastatt (Platanenstraße 7) soll zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum an die Baugenossenschaft Familienheim Rastatt e.G. (BG Familienheim) verkauft werden.

Das Bestandsgebäude soll abgebrochen werden und zwei Mehrfamilienhäuser mit 26 Wohnungen, Tiefgarage und Außenstellplätzen entstehen (vgl. **Anlage 2**).

Da auf dem Grundstück eine Wohnnutzung entwickelt und das bestehende Bürogebäude dafür zurückgebaut werden muss, soll zum gültigen Bodenrichtwert in dem Gebiet für Wohnbaufläche (Mehrfamilienhäuser) in Höhe von insgesamt 1.058.400 € (450 €/ qm x 2.352 qm), abzüglich der Abbruchkosten für das Bestandsgebäude (vorläufiger Kostenansatz ca. 400.000 €), verkauft werden. Es ergibt sich somit ein vorläufiger Kaufpreis für ein baureifes Grundstück in Höhe von 658.000 € einschließlich Anlieger- und Erschließungsbeiträge. Die Rückbaumaßnahmen werden vom Käufer durchgeführt und die tatsächlich angefallenen Kosten verrechnet. (vgl. **Anlage 1**)

II. Erläuterung und Begründung

Sachlage

Das städtische Anwesen „Platanenstraße 7“ in Rastatt mit 2.352 qm wurde früher als Verwaltungsgebäude genutzt und steht seit längerer Zeit leer.

Die angrenzenden Mehrfamilienhaus-Neubauten in der Platanenstraße wurden von der BG Familienheim errichtet. Insgesamt handelt es sich um drei moderne Mehrfamilienhäuser mit 60 genossenschaftlichen Mietwohnungen.

Nun hat die BG Familienheim ebenfalls Interesse, das städtische Anwesen Platanenstraße 7 zu erwerben. Das Bestandsgebäude soll abgebrochen werden und in direkter Nachbarschaft zu den fertiggestellten Neubauten soll weiterer bezahlbarer Wohnraum in Rastatt geschaffen werden. Geplant sind genossenschaftliche Mietwohnungen in vergleichbarer Ausführung und Qualität. Es sollen zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 26 Wohnungen, Tiefgarage und Außenstellplätzen auf dem Grundstück entstehen.

Städtebauliche und planungsrechtliche Beurteilung der Planung

Für eine weitere Büronutzung im Bestand sieht die Verwaltung keinen Markt, während bezahlbarer Mietwohnraum in Rastatt hingegen weiterhin dringend benötigt wird. Daher wird eine zukünftige Wohnnutzung auf dem Flst.-Nr. 5891/13 der Gemarkung Rastatt (Platanenstraße 7) von der Stadtverwaltung positiv bewertet.

Das Grundstück Flst. Nr. 5891/13 der Gemarkung Rastatt (Platanenstr. 7) befindet sich im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB) und liegt innerhalb eines Bereiches, der im Flächennutzungsplan (FNP, 3. Änderung, wirksam seit dem 06.07.2006) als gemischte Baufläche dargestellt ist.

Damit ist die Planung zur Errichtung von zwei Wohngebäuden mit einer gemeinsamen Tiefgarage an dieser Stelle aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Das Vorhaben fügt sich gemäß § 34 Abs. 1 und 2 BauGB nach der Art der baulichen Nutzung (Wohnen), nach der Fläche, die überbaut werden soll und nach der Bauweise (offene Bauweise) in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Nur hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung wird der Zulässigkeitsrahmen, der sich aus der Eigenart des Bestandes in der unmittelbaren Nachbarschaft ergibt, in der Höhe um ca. 2,35 m überschritten.

Gemäß § 34 Abs. 3b BauGB kann mit Zustimmung der Gemeinde im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen vom Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung abgewichen werden, wenn das Vorhaben der Errichtung von Wohngebäuden dient und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Dies ist hier der Fall, denn bei einer großräumigeren Betrachtung des gesamten Quartiers stellt es sich heraus, dass die Höhenentwicklung der Bestandsbebauung inhomogen ist und bereits durch höhere Gebäude an markanten Stellen gekennzeichnet ist (z.B. durch das Hochhaus in der Plittersdorfer Straße 1A und durch das Mehrfamilienhaus in der Plittersdorfer Straße 5A/ Ecke Eschenstraße). Damit ist die Höhe der geplanten Gebäude an der Ecke Platanenstraße/ Eschenstraße städtebaulich vertretbar, obwohl sie die Höhe der benachbarten Mehrfamilienhäuser in der Platanenstraße 3 bis 5 um ein Geschoss überragt. Die geplante Höhe ist auch im Hinblick auf ihre Auswirkung auf das Erscheinungsbild der Eschenstraße städtebaulich vertretbar, weil das Baugrundstück genau die Stelle markiert, an der der bauliche Zusammenhang und die Maßstäblichkeit der Wohnbebauung auf der östlichen Seite der Eschenstraße durch das Areal des städtischen Bauhofes unterbrochen wird. Damit lässt sich die Bebauung des Eckgrundstücks Eschenstraße/ Platanenstraße mit einem höheren Gebäude aus dem städtebaulichen Kontext ableiten.

Das Vorhaben ist auch mit den nachbarlichen Interessen vereinbar:

- Aufgrund der Breite der Platanenstraße wird ein ausreichender Abstand zu der vorhandenen Wohnbebauung auf der nördlichen Seite der Platanenstraße gewahrt.
- Durch die Ausrichtung der Einfamilienhäuser auf der gegenüber liegenden Seite der Eschenstraße nach Westen, wird ihre Privatsphäre durch den geplanten Neubau nicht beeinträchtigt.
- Erforderliche Maßnahmen zum Schutz vor Lärmemissionen, werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ausgearbeitet, sodass sich durch die geplante Ergänzung der Wohnbebauung in der Platanenstraße keine zusätzlichen Einschränkungen für den Betrieb des benachbarten städtischen Bauhofes im Süden ergeben werden.

Damit wird aus Sicht der Verwaltung eine bauplanungsrechtliche Betrachtung des Vorhabens nach § 34 Abs. 3b BauGB („Bauturbo“) befürwortet unter der Maßgabe, dass die große Platane an der Ecke Platanenstraße/ Eschenstraße nach Möglichkeit erhalten bleiben soll.

Das Vorhaben hat aufgrund der standortbezogenen Besonderheiten des Einzelfalls keine erhebliche Präcedenzwirkung und auch keine grundsätzliche städtebauliche Bedeutung im Sinne des § 7 e der Hauptsatzung der Stadt Rastatt.

Deshalb beabsichtigt die Verwaltung - vorbehaltlich des o.g. Gemeinderatsbeschlusses zur Veräußerung des städtischen Baugrundstücks Flst. Nr. 5891/13 der Gemarkung Rastatt an die Baugenossenschaft Familienheim – für die in der **Anlage 2** dargestellte Planung im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB zu erteilen.

Verkaufspreis/Abbruchkosten

Für eine Wohnnutzung auf dem Grundstück möchte die BG Familienheim das Bürogebäude abbrechen. Auch aus Sicht der Verwaltung bedingt eine künftige Wohnnutzung an diesem Standort den Abbruch des Bestandsgebäudes. Deshalb wird für den Verkaufspreis der volle Bodenrichtwert in dem Gebiet für Wohnbaufläche (Mehrfamilienhäuser) in Höhe von 450 €/qm angesetzt und die gesamten Abbruchkosten in Abzug gebracht. Um eine zeitnahe Umsetzung des Rückbaus zu ermöglichen, wird – wie auch in anderen Fällen – folgender Ansatz gewählt: Die BG Familienheim verpflichtet sich, mit dem Grundstückskauf die Rückbauarbeiten von einem dafür geeigneten Ingenieurbüro auszuschreiben und in Abstimmung mit der Verwaltung die Abbruchmaßnahmen vorzunehmen. Die Kosten für Ingenieurleistungen sowie Abbruch- und Entsorgungskosten werden auf Nachweis vollumfänglich von der Stadt als Verkäuferin dem Käufer erstattet. Für die Rückbaumaßnahmen und die Herstellung eines baureifen Grundstücks werden, basierend auf Erfahrungswerten und Angebotspreisen, Gesamtkosten von ca. 400.000 € angesetzt. Dieser vorläufige Kostenansatz wird im Kaufvertrag bereits beim Kaufpreis in Höhe von 1.058.400 € ($450 \text{ €/qm} \times 2.352 \text{ qm}$) in Abzug gebracht. Somit wird im Kaufvertrag ein vorläufiger Grundstückskaufpreis in Höhe von 658.000 € (einschließlich Anlieger- und Erschließungsbeiträgen) angesetzt. Nach der finalen Abrechnung der Rückbaukosten wird der Differenzbetrag bei höheren Kosten dem Käufer gutgeschrieben und bei niedrigeren Kosten der Stadt erstattet.

Bezahlbarer Wohnraum

Die BG Familienheim kann derzeit auf ein Förderprogramm der Erzdiözese Freiburg zurückgreifen. Sofern bestimmte Voraussetzungen erfüllt werden, besteht die Möglichkeit, für ausgewählte Wohnungen einen monatlichen Mietzuschuss in Höhe von 3,00 € pro Quadratmeter zu erhalten. Somit kann geförderter, bezahlbarer Wohnraum in Rastatt geschaffen werden.

III. Angaben zum Haushalt

Führt die Beschlussvorlage zu finanziellen Verpflichtungen?

☒ nein ☐ ja, in Höhe von:
