Stadt Winnenden

S i t z u n g s v o r l a g e	Nr. 087/2018

Federführendes Amt: Amt für Wirtschaftsförderung und Grundstücksverkehr	Erforderliche Protokollauszüge OB, BM, 10, 14, 20, 23, 60, 65	
Vorgang:	AZ:	
Beratungsfolge	**Behandlung**	**Termin**
Verwaltungsausschuss Gemeinderat	Vorberatung Beschlussfassung	17.04.2018 nö 24.04.2018 ö

Betreff:
Abschluss eines Erbbaurechtsvertrags mit der Katholischen Kirchengemeinde Winnenden für ein Baugrundstück an der Forchenwaldstraße

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird ermächtigt, mit der Katholischen Kirchengemeinde Winnenden einen Erbbaurechtsvertrag über eine Teilfläche von ca. 1.538 m² des Grundstücks Flst. 1277/4 der Gemarkung Winnenden zu den in der Begründung genannten wesentlichen Konditionen abzuschließen.

Amtsleiter:	Sichtvermerke (Kurzzeichen/Datum):				
	I	**II**	**III**		
Köder					

Begründung:

Die katholische Kirchengemeinde Winnenden hat der Stadt Winnenden im Frühjahr 2016 durch Beschluss ihres Kirchengemeinderats die im beiliegenden Lageplan rot umrandete Teilfläche des Flst. 1277/4 östlich des Maximilian-Kolbe-Hauses im Schelmenholz für eine Bebauung im Wege eines Erbbaurechts angeboten. Die katholische Kirchengemeinde möchte dadurch einen Beitrag zur Lösung des Wohnungsproblems in Winnenden leisten.

Bereits im Frühjahr 2017 sollte im Gemeinderat über den Abschluss eines entsprechenden Erbbaurechtsvertrags Beschluss gefasst werden, auf die Vorlage 038/2017 wird verwiesen.

In seiner Sitzung am 07.03.2017 hat der Gemeinderat die Beschlussfassung vertagt, um auf die zwischenzeitlich durch eine Interessengemeinschaft artikulierten Bedenken hinsichtlich der geplanten Bebauung angemessen eingehen zu können. Hierzu fand 20.07.2017 im Maximilian-Kolbe-Haus eine Informationsveranstaltung für die Anwohner statt. Aus den dabei vorgebrachten Anregungen wurden vom Büro Bloss/Keinath Architekten verschiedene Varianten erarbeitet und dem Gemeinderat vorgestellt. Schlussendlich hat sich der Gemeinderat in seiner Sitzung am 27.02.2018 für die Weiterplanung auf der Basis der Variante 3c mit insgesamt 17 Wohnungen entschieden.

Nachdem bereits Ende 2019/Anfang 2017 verschiedene Voruntersuchungen im Hinblick auf die erforderliche Aufstellung eines Bebauungsplans, eine artenschutzrechtliche Begehung und eine Überprüfung des Baugrundes durchgeführt wurden, deren Ergebnisse eine Bebaubarkeit des Grundstücks nicht ausschließen oder unverhältnismäßig erschweren, steht nun als nächster Punkt der Abschluss eines Erbbaurechtsvertrags mit der Katholischen Kirchengemeinde an. Dieser wurde bereits im Jahr 2017 zusammen mit der Katholischen Kirchengemeinde und einem Notar ausgearbeitet. Seine rein zeitlich entsprechend angepassten wesentlichen Bedingungen lauten:

- Bestellung des Erbbaurechts bis zum 31.12.2117

- Übergabe des Erbbaugrundstücks zum 01.11.2018

- Bemessungsgrundlage für den Erbbauzins ist der Bodenrichtwert der umgebenden Wohnbebauung nach der Bodenrichtwertkarte zum 31.12.2014 (420 €/m²), abzüglich eines Abschlags von 50 %, mithin also 210 €/m².

- Der jährliche Erbbauzins beträgt hieraus 3 %, bei einer Fläche von zunächst 1.538 m² somit vorläufig 9.689,40 €. Er ist zahlbar zum 01.07. eines jeden Jahres für das laufende Kalenderjahr.

- Die Zahlungspflicht beginnt unabhängig von der Eintragung des Erbbaurechts und von der tatsächlichen Bebauung des Grundstücks am 01.11.2018.

- Anpassungen des Erbbauzinses sind möglich frühestens nach fünf Jahren und nur, wenn und sobald sich der Bodenrichtwert um mehr als 10 % verändert hat. Nach der erstmaligen Anpassung kann eine weitere Anpassung wiederum erst nach Ablauf von fünf Jahren seit der letzten Anpassung erfolgen, wenn und sobald sich der Bodenrichtwert wieder entsprechend geändert hat.

- Der ermäßigte Erbbauzinssatz von 3 % ist an eine Bebauung des Grundstücks mit Wohnungen für Mieter mit Wohnberechtigungsschein gekoppelt, andernfalls erhöht er sich auf 4 %.

- Absicherung des Erbbauzinses durch eine Reallast im Grundbuch.

- Die Bebauung des Grundstücks muss durch den Erbbauberechtigten, also die Stadt selbst binnen vier Jahren nach Abschluss des Erbbaurechtsvertrags erfolgen. Bei der Bebauung sollen drei Garagen für die Einsatzfahrzeuge des Malteser Hilfsdienstes erstellt und an diesen vermietet werden.

- Zu einer Veräußerung des Erbbaurechts ist die Zustimmung des Grundstückseigentümers erforderlich.

- Tragung sämtlicher Lasten betreffend das Erbbaugrundstück und das Erbbaurecht durch die Stadt.

- Tragung sämtlicher Kosten im Zusammenhang mit dem Erbbaurechtsvertrag und mit seinem Vollzug durch die Stadt.

- Einräumung eines gegenseitigen Vorkaufsrechts für das Erbbaugrundstück und das Erbbaurecht. (Ausnahme bei „innerkirchlichen“ Veräußerungen).

- Abschluss des Erbbaurechtsvertrags vorbehaltlich der Genehmigung der kirchlichen Aufsichtsbehörde.

- Aufnahme folgender Partnerschafts- und Loyalitätsklausel:
  „Die in Ausübung des Erbbaurechts errichteten Bauwerke und nicht überbauten teile des Erbbaugrundstücks dürfen nicht für Zwecke benutzt werden, die geeignet sind, das Ansehen der Katholischen Kirche öffentlich zu beschädigen“.

Weitere Vorgehensweise:

- Anhand der Objektplanung Gebäude soll parallel das Bebauungsplanverfahren betrieben werden.
- Die Rodung des Grundstücks ist für den Zeitraum November 2018 – Februar 2019 vorgesehen.
- Mit dem eigentlichen Baubeginn ist aus heutiger Sicht nicht vor dem II. Quartal 2019 zu rechnen.
- Die Finanzierung der gesamten Maßnahme erfolgt auf Rechnung des Eigenbetriebs „Stadtbau Winnenden“.

Anlage:

Lageplan