

S i t z u n g s v o r l a g e	Nr. 088/2018
--------------------------------------	---------------------

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

Betreff:

Verkauf des städtischen Gebäudes Palmerstraße 29

Beschlussvorschlag:

Dem Verkauf des städtischen Gebäudes Palmerstraße 29 an die „pro...gemeinsam bauen und leben eG“, Stuttgart zum Preis von 112.200,00 € wird zugestimmt.
Für den Verkauf gelten die in der Begründung näher ausgeführten Bestimmungen.

Amtsleiter:	Sichtvermerke (Kurzzeichen/Datum):				
<div style="border-bottom: 1px solid black; width: 150px; margin-bottom: 5px;"></div> Köder	I	II	III		

Begründung:

Ende 2018 hat die Stadt Winnenden das Gelände des ehemaligen Farrenstalls an der Ringstraße an die Baugemeinschaft des geplanten Mehrgenerationenhauses verkauft.

Die verkehrsmäßige Erschließung des Mehrgenerationenhauses war ursprünglich über das städtische Grundstück Palmerstraße 29 geplant gewesen. Nachdem zum damaligen Zeitpunkt keine Bereitschaft der Mieter des Gebäudes bestand, an einem Umzug mitzuwirken, wurde für die Zufahrt eine andere Lösung über das Grundstück der Bäckerei Weber gefunden. Diese Lösung, wiewohl baurechtlich zulässig und mittlerweile auch so genehmigt, wird von den Beteiligten wie auch von der Stadt als nicht glücklich betrachtet.

Erst im Lauf des 2. Halbjahres 2018 begann sich abzuzeichnen, dass die Mieter des Gebäudes evtl. doch zu einem Auszug zu bewegen sein könnten. Entsprechende finanzielle Mittel wurden vom Gemeinderat am 23.11.2017 bereitgestellt. Die Vereinbarungen mit den Mietern sind inzwischen abgeschlossen, die Umzüge sollen bis Anfang Mai 2018 erledigt sein.

Die Baugemeinschaft des Mehrgenerationenhauses wurde frühzeitig über die sich abzeichnende Veränderung informiert. Auch sie ist daran interessiert, die Zufahrt zu ihrer Tiefgarage anstatt über das Grundstück Weber über das Grundstück Palmerstraße 29 zu organisieren. Die Baugemeinschaft sieht sich jedoch aus finanziellen Gründen nicht imstande, das Grundstück von der Stadt zu erwerben und in das Konzept des Mehrgenerationenhauses einzubeziehen.

Um trotzdem die aus Sicht der Stadt wichtige Verlegung der Zufahrt zu erreichen, wurde mit der „pro...gemeinsam bauen und leben eG“ aus Stuttgart (pro-Wohngenossenschaft), welche die Baugemeinschaft beim Bau des Mehrgenerationenhauses betreut, eine Lösung mit folgenden Kernpunkten erarbeitet:

- Die pro-Wohngenossenschaft erwirbt das Gebäude und Grundstück Palmerstraße 29 zum Preis von 112.200 € von der Stadt. Der Kaufpreis für das Grundstück mit 220 m² entspricht dem Bodenrichtwert von 510 €/m². Für das abgängige Gebäude wird kein Restwert angesetzt.
- Der Kaufpreis ist zahlungsfällig am 15.12.2018, die Übergabe erfolgt zum 31.05.2018.
- Die Räumung und der Abbruch des Gebäudes sind Sache des Erwerbers, die Kosten dafür sind zuschussfähig im Rahmen der Stadtsanierung.
- Der Erwerber verpflichtet sich, das Gebäude Palmerstraße 29 bis spätestens 30.09.2018 vollständig abzubrechen.
- Der Erwerber verpflichtet sich, vor Abschluss des Kaufvertrags einen notariell beurkundeten Nachweis zu erbringen, dass die Baugemeinschaft die Zufahrt zur Tiefgarage des Mehrgenerationenhauses über das Grundstück Palmerstraße 29 auf ihre Kosten planen, baurechtlich genehmigen lassen und herstellen wird und sich verpflichtet, auf die Errichtung der Zufahrt auf dem Grundstück der Bäckerei Weber zu verzichten.
- Die Zufahrt zur Tiefgarage des Mehrgenerationenhauses wird bereits im Veräußerungsvertrag grundbuchrechtlich gesichert. Die Kosten des Baus, des Betriebs und der Unterhaltung der Zufahrt gehen zu Lasten der Baugemeinschaft.

- Die pro-Wohnbaugenossenschaft verpflichtet sich, innerhalb von drei Jahren nach Fertigstellung der Zufahrt auf dem Grundstück Palmerstraße 29 ein Wohngebäude mit insgesamt 5-6 Wohnungen nebst den erforderlichen Stellplätzen und Nebenanlagen zu erstellen.
- Die Stadt Winnenden erklärt ihre grundsätzliche Bereitschaft, die im 1. und 2. Obergeschoß des zu errichtenden Gebäudes geplanten 4 Wohnungen mit einer Wohnfläche von insgesamt rd. 200 m² nach Aufteilung des Gebäudes in Wohneigentum zu erwerben.
- Der Verkauf erfolgt zu den bei der pro-Wohngenossenschaft entstandenen Selbstkosten, der Kaufpreis beträgt maximal 4.500 €/m².
- Bei der Erstellung der Baubeschreibung für das zu errichtende Gebäude erhält die Stadt ein Mitspracherecht, d.h. die in der Baubeschreibung festzulegenden Standards werden gemeinsam und einvernehmlich festgelegt. Dabei sind die im Wohnungsbau üblichen Standards zugrunde zu legen.
- Der Stadt wird ein Wiederkaufsrecht für den Fall eingeräumt, dass der Käufer
 - a) das auf dem Vertragsgegenstand befindliche Gebäude Palmerstraße 29 nicht bis spätestens 30.09.2018 vollständig abgebrochen hat oder
 - b) auf dem Vertragsgegenstand nicht innerhalb von drei Jahren nach Fertigstellung der Ein- und Ausfahrt der Zufahrt zur Tiefgarage des Mehrgenerationenhauses ein Wohngebäude mit insgesamt 5-6 Wohnungen nebst den erforderlichen Stellplätzen und Nebenanlagen betriebsfertig erstellt hat.

Damit sind die Interessen der Stadt weitestgehend gesichert. Die Beschlüsse über den konkreten Erwerb der noch zu errichtenden Wohnungen und deren Finanzierung sind zu einem späteren Zeitpunkt zu fassen.

Das zum Verkauf kommende Grundstück Palmerstraße 29 ist im beigefügten Lageplan rot umrandet.

Anlage:

1 Lageplan