

### Beschlussvorlage

zur Behandlung im: **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**

Vorberatung im: **Ortsbeirat Südstadt**

---

**Betreff: Bauliche Entwicklung Fa. Kemmler / Reutlinger Straße**

Bezug:

Anlagen: Anlage 1 Lageplan mit Eintragung des Kaufgrundstücks  
Anlage 2 Vorentwurf mit einer Bebauung an der Reutlinger Straße  
Anlage 3 Vorentwurf für die Aufstockung des Bestandsgebäudes

---

**Beschlussantrag:**

Die Stadt tritt von Ihrem Wiederkaufsrecht zurück, sofern die Fa. Kemmler die Sanierung und Aufstockung ihres bestehenden Verwaltungsgebäudes in Verbindung mit einer räumlichen Fassung des Eckgrundstücks zur Depotstraße bis Ende 2013 umgesetzt hat. Bei einer weitergehenden Bebauung des Kaufgrundstücks sind die Verpflichtungen aus dem Kaufvertrag einzuhalten. Eine Vertragsstrafe wird nicht verlangt.

<b>Finanzielle Auswirkungen</b>		Jahr:	Folgej.:
Investitionskosten:	€	€	€
bei HHStelle veranschlagt:			
Aufwand / Ertrag jährlich	€	ab:	

**Ziel:**

Klärung der Rahmenbedingungen für die bauliche Entwicklung der Fa. Kemmler an der Reutlinger Straße

## **Begründung:**

### 1. Anlass / Problemstellung

Die Stadt hat im Jahr 2006 das Eckgrundstück Reutlinger Straße / Depotstraße (siehe Anlage 1) an die Kemmler Baustoffe GmbH verkauft und in diesem Zusammenhang eine Bauverpflichtung vereinbart und mit einem diesbezüglichen Wiederkaufsrecht belegt. Die Fa. Kemmler ist auf die Stadt zugekommen, da sie eine bauliche Entwicklung aus Betriebssicht sinnvoller Weise eher im Bereich des bestehenden Verwaltungsgebäudes umsetzen möchte.

### 2. Sachstand

Die Kemmler Baustoffe GmbH hat zur Arrondierung ihres Betriebsgrundstücks im Jahr 2006 von der Stadt eine Baufläche mit ca. 32 Ar an der Reutlinger Straße erworben.

Nach dem am 29.09.2006 notariell beurkundeten Kaufvertrag sollte die erworbene Baufläche zunächst für Logistikzwecke genutzt werden. Die Firma Kemmler hat sich im Kaufvertrag jedoch verpflichtet, das erworbene Grundstück binnen 5 Jahre (September 2011) zum Zwecke einer höherwertigeren Nutzung (z. B. Büro, Ausstellungsflächen, Verkaufsflächen und dergleichen) zu bebauen. Die Bauverpflichtung verlängert sich auf 10 Jahre (September 2016), wenn es aus betrieblichen Gründen notwendig sein sollte, andere Baumaßnahmen am Standort vorzuziehen. Die Stadt hat sich für die Baufläche ein Wiederkaufsrecht vorbehalten, falls die Firma Kemmler die Bauverpflichtung nicht oder nicht rechtzeitig erfüllt oder sie die Baufläche ohne Zustimmung der Stadt weiterveräußert. Alternativ zu der Ausübung des Wiederkaufsrechts ist die Stadt berechtigt, eine Vertragsstrafe in Höhe von bis zu 20 % des Kaufpreises (das sind ca. 142.000 Euro) zu verlangen.

Die Firma Kemmler ist in den letzten Jahren weiterhin kontinuierlich gewachsen. Der Standort an der Reutlinger Straße ist neben Fliesenausstellung und -fachhandel der zentrale Standort für die Verwaltung des gesamten Betriebs, die Ausbildung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie der zentrale Logistikstandort. Auf dem Gelände sind derzeit etwa 200 MA beschäftigt.

Da die Firma insbesondere die Verwaltungsnutzung weiter ausbauen möchte, plant sie eine Ergänzung der Büroflächen. Sie hat hierfür das renommierte Architekturbüro Wolfram Wöhr aus München engagiert. Intensive Studien zur ergänzenden Bebauung kommen zum Ergebnis, dass zwar eine Bebauung des Kaufgrundstückes in der vereinbarten Form möglich ist, dies aber aufgrund der benötigten Nutzfläche nur ein maximal zweigeschossiges Gebäude ergeben würde, das für die Reutlinger Straße nicht die erhoffte stadträumliche Fassung erreichen würde (siehe Anlage 2). Darüber hinaus würde dies betriebsintern aufgrund dann entstehender großer Weglängen zu sehr negativen Abläufen führen.

Die Studie kommt zum Ergebnis, dass sowohl stadträumlich als auch betriebsintern eine Aufstockung des bestehenden Verwaltungsgebäudes die deutlich bessere Lösung darstellt. Die Fa. Kemmler ist in diesem Zusammenhang bereit, auch das Vorfeld des Gebäudes zur Reutlinger Straße zu öffnen und somit einen stärkeren Bezug zum öffentlichen Raum zu schaffen. Darüber hinaus würde sie die bestehenden Lagerflächen in einer gestalterisch überzeugenden Form einhausen, um auf diese Weise dennoch für die Reutlinger Straße eine räumliche Fassung zu erreichen (siehe Anlage 3).

### 3. Vorschlag der Verwaltung

In Anbetracht der nun beabsichtigten Bauaktivitäten an anderer Stelle des Betriebsgrundstücks sollte auch im Interesse des Unternehmens die im Kaufvertrag vom 29.09.2006 vereinbarte Bauverpflichtung und damit auch die vereinbarten Sanktionen bei Nichterfüllung entfallen. Beibehalten werden sollte jedoch eine zeitlich unbegrenzte Verpflichtung der Firma Kemmler, bei einer künftigen Bebauung

des 2006 erworbenen Grundstücks mit dem Baukörper an die Reutlinger Straße heranzurücken und ihn mit entsprechend hochwertiger Nutzung gegenüber der Straße zumindest im Erdgeschoss zu öffnen. Außerdem sollte sich die Stadt bei einer Weiterveräußerung des unbebauten Grundstücks ein Wiederkaufsrecht zum Verkehrswert vorbehalten.

Das Vorhaben soll im städtischen Gestaltungsbeirat beraten werden.

#### 4. Lösungsvarianten

Die Stadt kann auf der Bauverpflichtung für das 2006 erworbene Grundstück bestehen.

#### 5. Finanzielle Auswirkungen

Keine

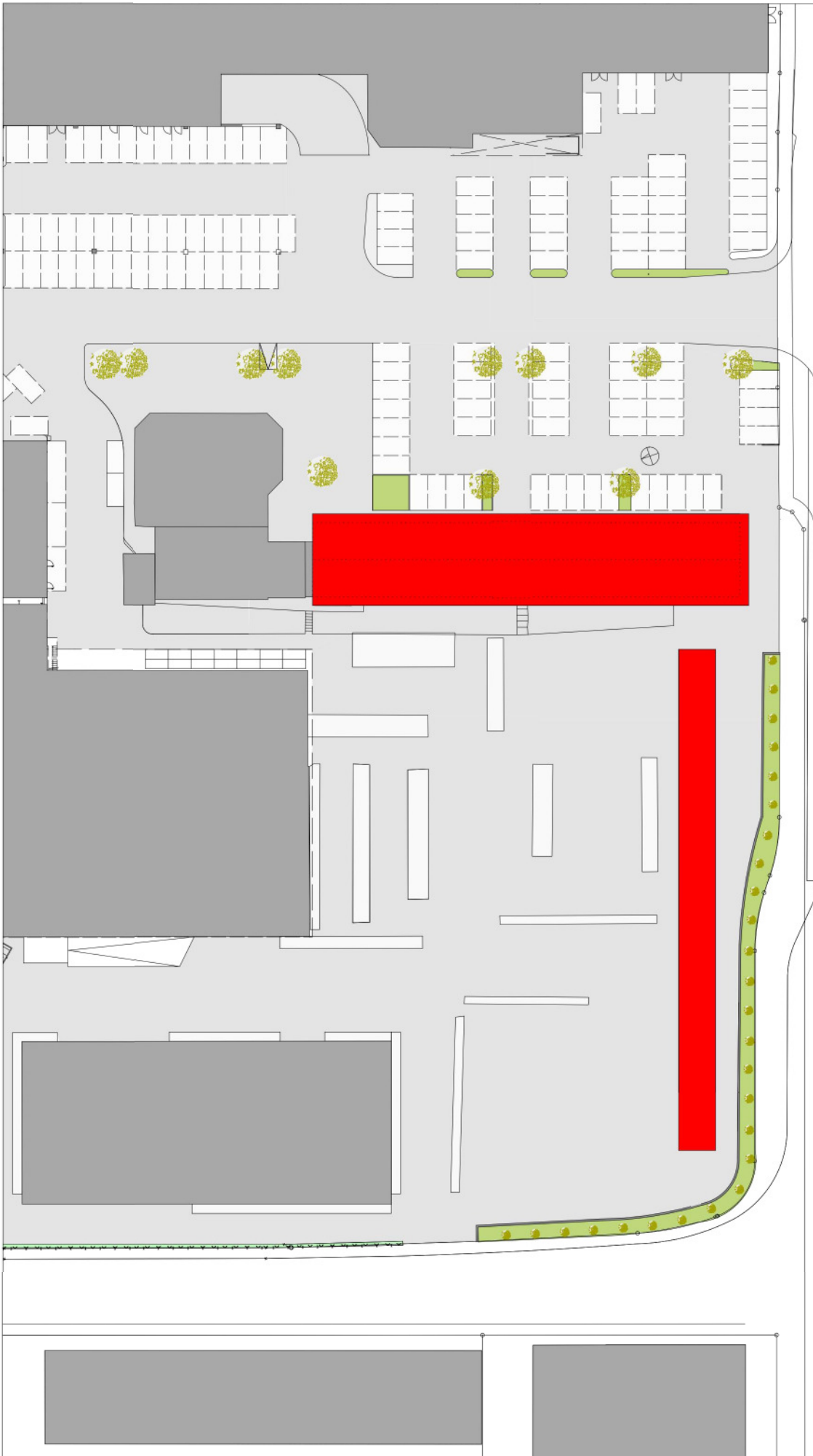
#### 6. Anlagen

Anlage 1 Lageplan mit Eintragung des Kaufgrundstücks

Anlage 2 Vorentwurf mit einer Bebauung an der Reutlinger Straße

Anlage 3 Vorentwurf für die Aufstockung des Bestandsgebäudes





Reutlinger Straße

Lageplan Variante 1

M 1:500

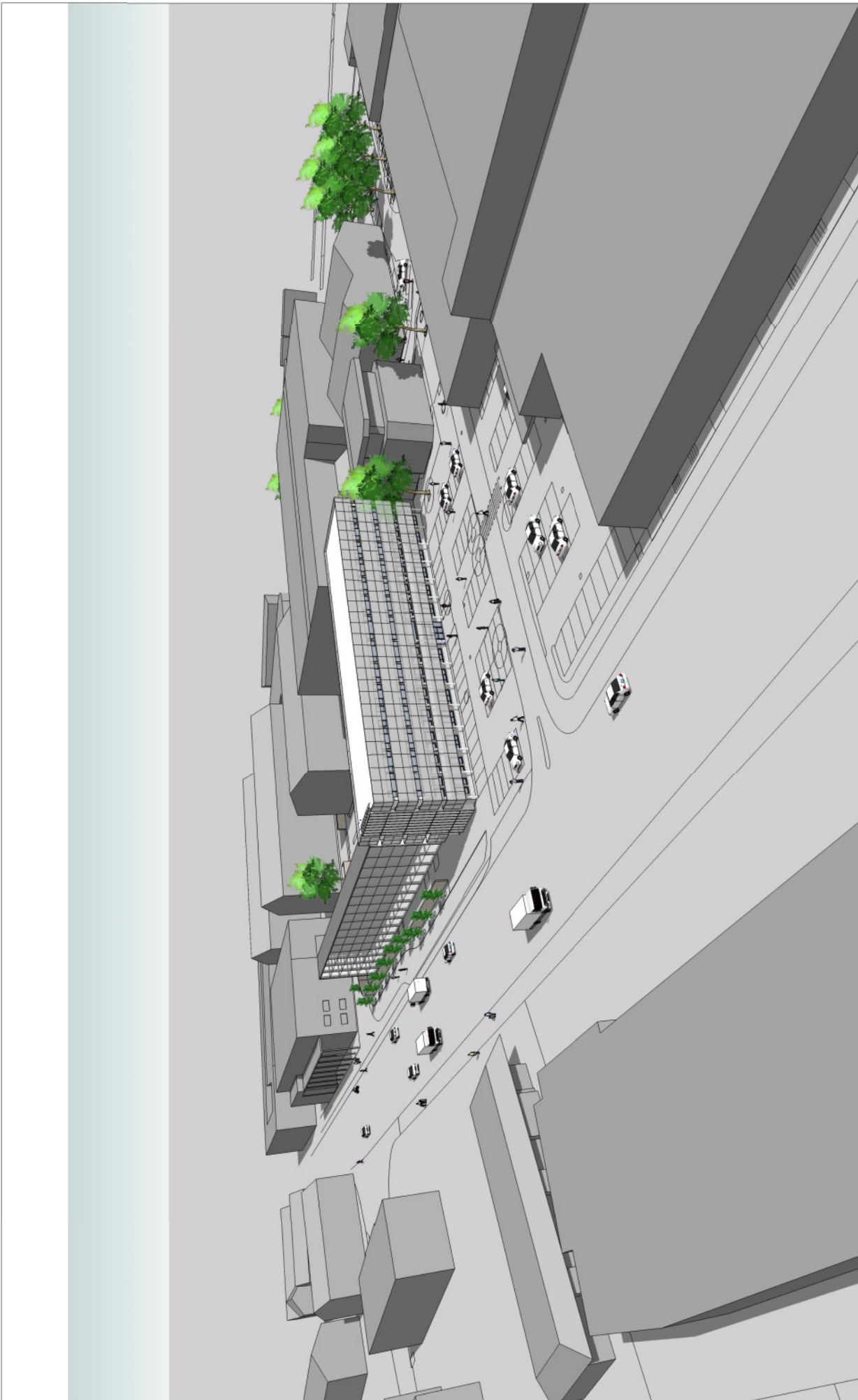
24.02.2012

Bauherr:

Pflumm & Kemmler GmbH

Architekt:

wwa wöhr hejgenhauser architekten  
agnesstraße 20 80798 münchen tel 089.248881-0 fax 089.248881-24

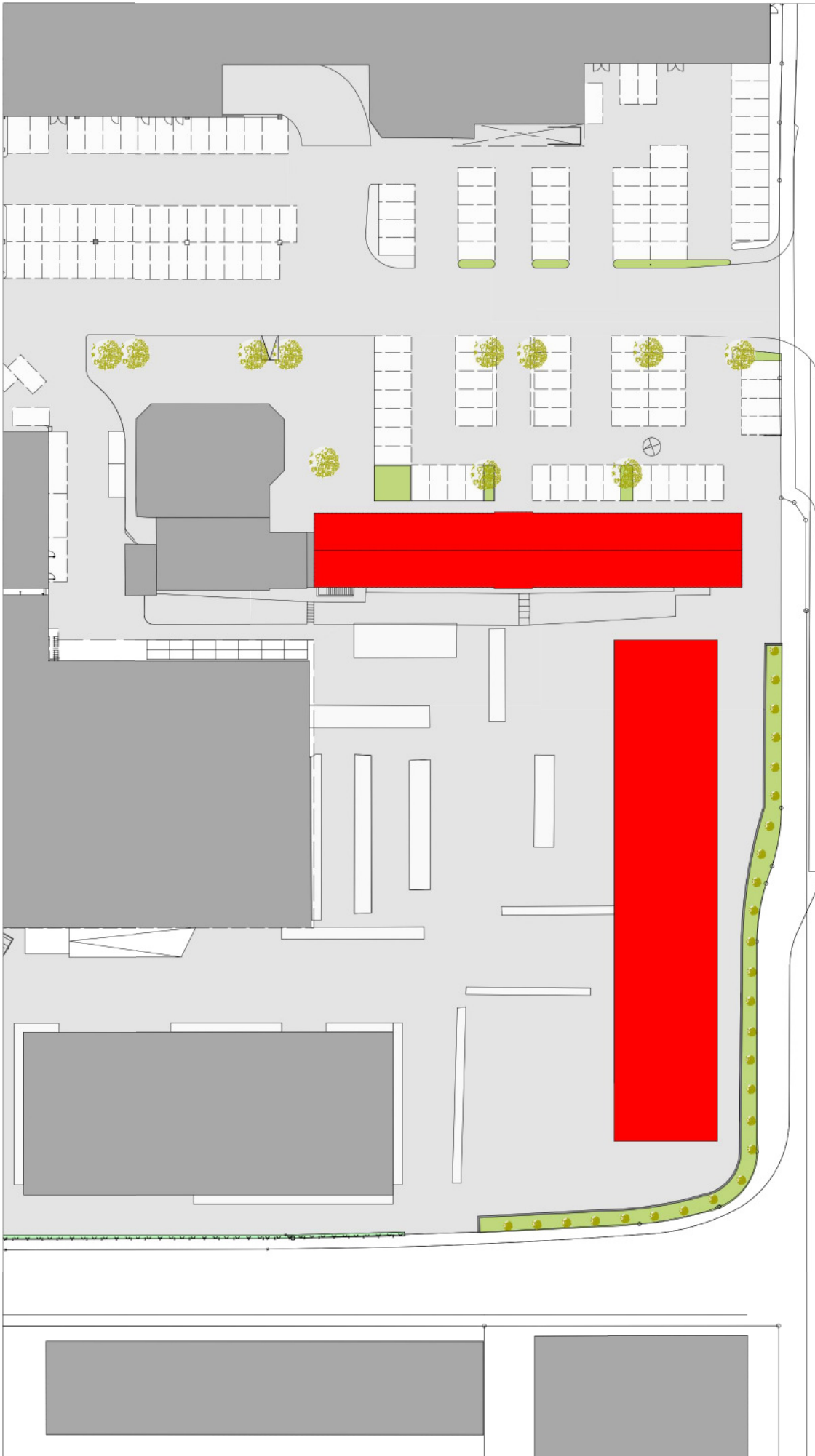


**Perspektive Variante 1**

Bauherr: 24.02.2012

Pflumm & Kemmler GmbH

Architekt:  
wva wöhr heugenhauser architekten  
agnesstraße 20 80798 münchen tel 089.248881-0 fax 089.248881-24



Reutlinger Straße

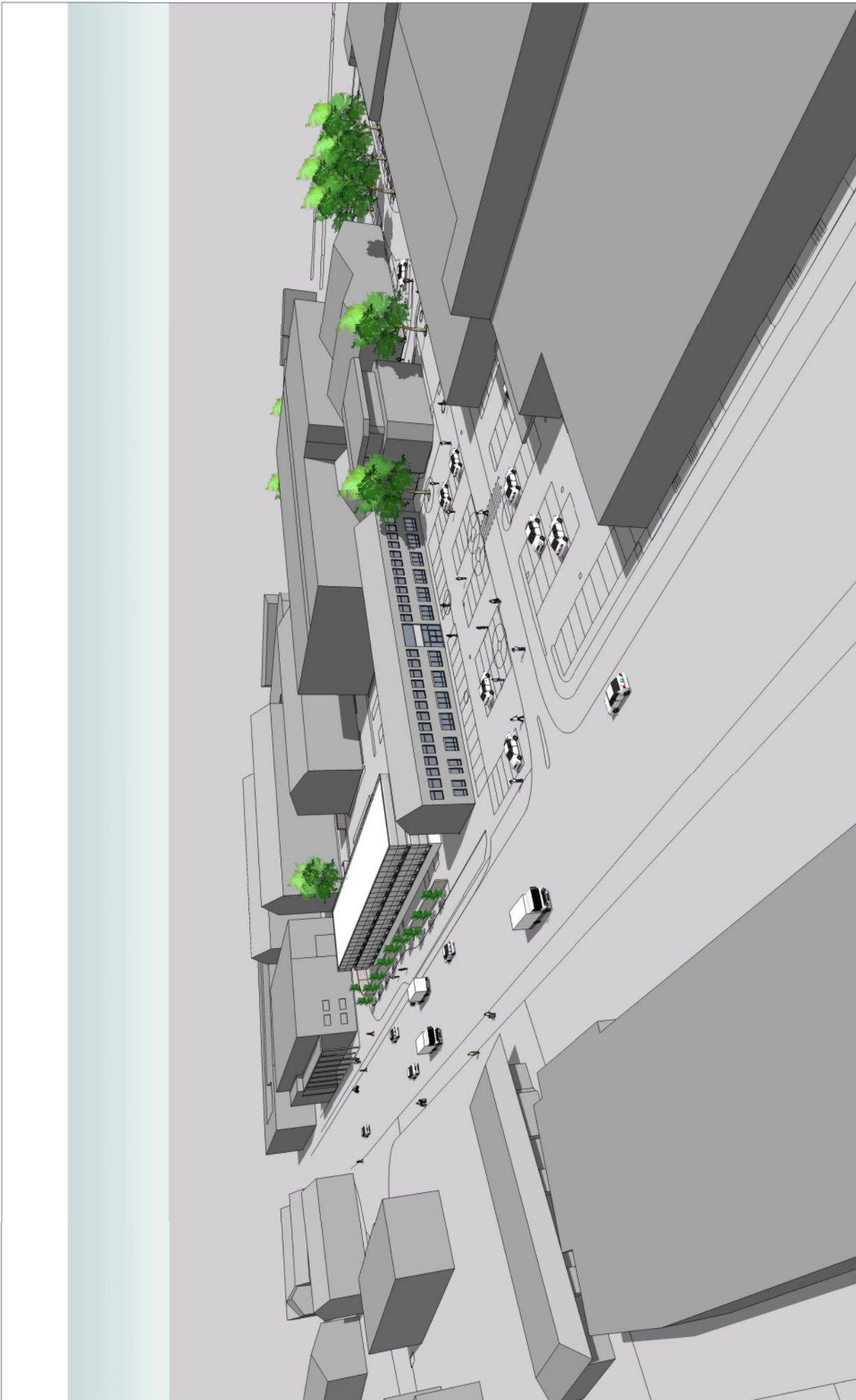
Lageplan Variante 2 M 1:500

Bauherr: 24.02.2012

Pflumm & Kemmler GmbH

Architekt:

wwa wöhr heupenhäuser architekten  
agnesstraße 20 80798 münchen tel 089.248881-0 fax 089.248881-24



**Perspektive Variante 2**

Bauherr: 24.02.2012

Pflumm & Kemmler GmbH

Architekt:

wwa wöhr heugenhauser architekten  
agnesstraße 20 80798 münchen tel 089.248881-0 fax 089.248881-24