

BESCHLUSSVORLAGE	Gremium:	3. Plenarsitzung Gemeinderat
	Termin: Vorlage Nr.: TOP:	21.10.2014 2014/0161 22
STADT KARLSRUHE Der Oberbürgermeister	Verantwortlich:	öffentlich Dez. 4
Erwerb der auf Gemarkung Karlsruhe gelegenen Grundstücke Nrn. 19919/1 mit 2 875 m², 19893/6 mit 3 345 m², 19919 mit 8 139 m², 19922 mit 1 678 m², Teilfläche von 19922/1 mit ca. 1 825 m² und 19922/2 mit 1 815 m², Fautenbruch- bzw. Schwarzwaldstraße, insgesamt somit 19 677 m². Eigentümer: aurelis Asset GmbH in Eschborn		

Beratungsfolge dieser Vorlage	am	TOP	ö	nö	Ergebnis
Gemeinderat	21.10.2014	22	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	genehmigt
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Antrag an den Gemeinderat / Ausschuss

Der Gemeinderat genehmigt

- a) den Erwerb der Grundstücke Nrn. 19919/1 mit 2 875 m², 19893/6 mit 3 345 m², 19919 mit 8 139 m², 19922 mit 1 678 m², Teilfläche von 19922/1 mit ca. 1 825 m² und 19922/2 mit 1 815 m², Fautenbruch- bzw. Schwarzwaldstraße, insgesamt somit 19 677 m² und
- b) eine überplanmäßige Ausgabe von 5,0 Mio. € zur Deckung des Kaufpreises
- c) und ermächtigt das Liegenschaftsamt zum Abschluss des Kaufvertrages.

Finanzielle Auswirkungen				nein <input type="checkbox"/>	ja <input checked="" type="checkbox"/>
Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen/Erträge (Zuschüsse u. Ä.)	Finanzierung durch städtischen Haushalt	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgeerträge und Folgeeinsparungen)		
5.000.000,00 €					
Haushaltsmittel stehen nicht zur Verfügung Kontierungsobjekt: PSP-Element: 7.620003.700 Kontenart: 78210000 Ergänzende Erläuterungen: Die Haushaltsmittel werden überplanmäßig bereitgestellt (siehe Anlage).					
ISEK Karlsruhe 2020 - relevant	nein <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/>		Handlungsfeld:		
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	nein <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/>		durchgeführt am		
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	nein <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/>		abgestimmt mit		

Vorbemerkung

Auf Initiative der aurelis Asset GmbH entwickelte bisher diese zusammen mit dem Stadtplanungsamt den Bebauungsplanentwurf "Schwarzwald-, Fautenbruch-, Güterbahn-, Ettliger Straße", um eine mögliche Bebauung entlang der Südseite der Fautenbruch- und Schwarzwaldstraße zu realisieren. Der bisherige Bebauungsplanentwurf sieht als Nutzung Sondergebiet (für Büro-, Verwaltungs- und Dienstleistungsnutzung) mit einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 2,8 vor. Die Fläche für das sich im Bau befindende B & B Hotel, Ecke Ettliger Allee und Schwarzwaldstraße, wurde als vorhabenbezogener Bebauungsplan aus dem Plangebiet herausgelöst und am 22.09.2014 durch den Gemeinderat als Satzung beschlossen.

Bei den bisherigen Planungskosten hat sich Aurelis zu 50 % beteiligt.

Der Besitz an dem Kaufgegenstand soll mit Ablauf des 31.12.2014 auf die Stadt übergehen.

Erwerbsgrund

Anfänglich hat aurelis der Stadt zwei künftige Bauflächen entlang der Fautenbruchstraße gemäß dem eingangs genannten Bebauungsplanentwurf zum Kauf angeboten. Im Rahmen der Vertragsverhandlungen konnte erreicht werden, dass die Stadt die gesamten Flächen der aurelis im Planungsgebiet, einschließlich des Grundstücks, welches zurzeit mit einer Tankstelle bebaut ist (Flst. Nr. 19922), erwerben kann.

Die Übernahme der gesamten Flächen von aurelis hat für die Stadt den Vorteil, dass sie als alleinige Grundstückseigentümerin die Weiterentwicklung des Raumes hinter dem Hauptbahnhof Süd, mit seiner exponierten Lage im Stadteingangsbereich, selbst gestalten und die dann hochwertigen Flächen auch selbst vermarkten kann. Hinsichtlich eines möglichen Standortes für den dringend benötigten Busbahnhof sowie im Rahmen der allgemeinen Flächenvorsorge ist ein Erwerb sinnvoll.

Altlasten

Bei dem Gelände handelt es sich um einen ehemaligen Standort von Gewerbebetrieben. Die Gebäulichkeiten wurden, außer dem ehemaligen Mehrfamilienhaus "Schwarzwaldstraße 109", welches in der ersten Novemberwoche vom Verkäufer abgebrochen wird, zwischenzeitlich rückgebaut. Die Kellermauern des ehemaligen Mehrfamilienhauses entlang der Ettliger Allee müssen z. T. im Grundstück verbleiben, damit, bedingt durch den Höhenunterschied zur Ettliger Allee, der Geh- und Radweg in diesem Bereich nicht abrutscht.

Der Untergrund des Geländes weist nach einem Gutachten des Ingenieurbüros dplan z. T. Auffüllungen zwischen 0,2 - 2,2 m auf. Die Auffüllungen sind heterogen. Auf Grundlage der VwV Bodenmaterial fällt der überwiegende Teil der Auffüllungen in die Zuordnungsklasse Z 2 (80 %) und >Z 2 (20 %).

Sofern die Belastungen über Z 2 nach der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA M 20) liegen, wird sich aurelis bis zu einem Betrag von 90.000,00 € an den Mehrkosten für die Entsorgung des Materials beteiligen. Diese Kostenzusage endet 60 Monate nach Satzungsbeschluss der Stadt Karlsruhe zum Bebauungsplan; spätestens jedoch zum 11.12.2022. Auf die Zuordnungsklassen nach VwV Bodenmaterial konnte sich mit aurelis nicht geeinigt werden, da sie selbst mit dem Voreigentümer (DB Bahn) nach der LAGA abrechnet.

Nach Kostenschätzung des Büros dplan werden die Kosten für die Entsorgung des >Z2-Materials zum heutigen Zeitpunkt ca. 60.000,00 € betragen. Da sich innerhalb des Beteili-

gungszeitraums die Grenzwerte der Zuordnungsklassen ändern können, wurde aus diesem Grund in den Vertragsverhandlungen darauf gedrängt, dass die Kostenobergrenze von anfänglich 60.000,00 € auf 90.000,00 € erhöht wird.

Nach Aussage des Amtes für Umwelt- und Arbeitsschutz besteht kein Handlungsbedarf, solange nicht in den Untergrund eingegriffen wird.

Das Gelände ist nicht kampfmitteltechnisch untersucht. Im Rahmen einer Neuordnung der Grundstücke müsste die Stadt dann als Grundstückseigentümer diese Kosten übernehmen. Zum Teil können diese aber über die Erschließungskosten abgerechnet werden.

Das Grundstück Nr. 19922 ist mit einer Tankstelle bebaut. Der Mietvertrag endet am 31.12.2015. Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter das Gelände zu räumen und mögliche durch die Nutzung entstandene Bodenverunreinigungen zu beseitigen.

Die derzeitige Miete beträgt 28.340,12 € p. a. ohne Mehrwertsteuer.

Kaufpreis

Der Kaufpreis beträgt fünf Millionen Euro.

Der Bodenwert wurde von der Grundstücksbewertungsstelle perspektivisch auf die künftige Ausnutzung des Bebauungsplanentwurfs "Schwarzwald-, Fautenbruch-, Güterbahn-, Ettlinger Straße" berechnet. Berücksichtigung fanden die künftigen Bauflächen, örtliche und überörtliche Verkehrsflächen mit Grünflächen sowie eine Mindestwartezeit von einem Jahr, so dass der Kaufpreis i. H. v. 5 Mio. Euro angemessen ist.

Der Kaufpreis ist am 15.12.2014 zur Zahlung fällig.

Zu übernehmende Rechte

Die Grundstücke sind in der II. Abteilung der Grundbücher z. T. mit Rechten zugunsten von Versorgungsträgern belastet. Diese kommen im Rahmen der Grundstücksneuordnung zum überwiegenden Teil zur Löschung. Das jeweilige Recht auf Duldung von Immissionen aus Bahnbetrieb und Telekommunikationsanlagen für die DB Netze AG muss übernommen werden.

Stilllegungskosten von Ver- und Entsorgung des Kaufgegenstandes, welche von der Deutschen Bahn AG oder mit ihr nach § 15 AktG verbundene Unternehmen erfolgt, gehen zu Lasten der Stadt (§ 8.2 des Kaufvertrages).

Die eingetragenen Grundpfandrechte kommen insgesamt zur Löschung.

Sonstiges

Der sich um die Grundstücke befindende Bauzaun ist Bestandteil des Kaufgegenstandes und wurde im Kaufpreis nicht berechnet.

Beschluss:

Antrag an den Gemeinderat

Der Gemeinderat genehmigt

- a) den Erwerb der Grundstücke Nrn. 19919/1 mit 2 875 m², 19893/6 mit 3 345 m², 19919 mit 8 139 m², 19922 mit 1 678 m², Teilfläche von 19922/1 mit ca. 1 825 m² und 19922/2 mit 1 815 m², Fautenbruch- bzw. Schwarzwaldstraße, insgesamt somit 19 677 m² und
- b) eine überplanmäßige Ausgabe von 5,0 Mio. € zur Deckung des Kaufpreises
- c) und ermächtigt das Liegenschaftsamt zum Abschluss des Kaufvertrages.

Hauptamt - Ratsangelegenheiten -
9. Oktober 2014