



STELLUNGNAHME zum Antrag		Vorlage Nr.:		
B'90/Die Grünen-OR-Fraktion		Verantwortlich:	Dez. 4 / LA	
vom: 01.08.2016 eingegangen am: 02.08.2016				
Erwerb Grundstück Ostmarkstr. 4b, Durlach-Aue				
Gremium	Termin	TOP	ö	nö
Ortschaftsrat Durlach	14.09.2016	10	x	

Kurzfassung

Erwerb des bebauten Grundstücks Nr. 60178 mit 453 m² Gebäude- und Freifläche sowie Land- und Forstwirtschaft, Ostmarkstraße 4b sowie des unbebauten Grundstücks Nr. 60179 mit 1.048 m² Landwirtschaft, Gartenland, Stegwiesen, Gemarkung Durlach

Die o.g. Grundstücke werden zurzeit im Immobilienscout zum Verkauf angeboten. Aus Sicht des Stadtplanungsamtes ist der Grunderwerb durch die Stadt erforderlich, um die künftige Entwicklung des Sanierungsgebietes Durlach-Aue steuern zu können.

Der geforderte Kaufpreis beträgt 575.000,00 € und liegt über dem aktuellen Verkehrswert.

Finanzielle Auswirkungen des Antrages (bitte ankreuzen)		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	nein	x	ja		
Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen/Erträge (Zuschüsse u. Ä.)	Finanzierung durch städtischen Haushalt		Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgeerträge und Folgeeinsparungen)	
Höhe derzeit nicht zu beziffern					
Haushaltsmittel stehen Wählen Sie ein Element aus.					
Kontierungsobjekt: Wählen Sie ein Element aus.			Kontenart:		
Ergänzende Erläuterungen:					
ISEK-Karlsruhe-2020-relevant	<input type="checkbox"/>	nein	<input type="checkbox"/>	ja	Handlungsfeld: Wählen Sie ein Element aus.
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	<input type="checkbox"/>	nein	<input type="checkbox"/>	ja	durchgeführt am
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	<input type="checkbox"/>	nein	<input type="checkbox"/>	ja	abgestimmt mit

Die o.g. Grundstücke liegen im Sanierungsgebiet Durlach-Aue und werden zurzeit im Immobilienscout zum Verkauf angeboten.

Bei dem Grundstück Nr. 60178 handelt es sich um ein Schlüsselgrundstück zur Umsetzung der Sanierungszielsetzungen, die über den Bebauungsplan „Östlich der Westmarkstraße zwischen Ostmarkstraße und Im Rainle“ abgesichert werden sollen.

Das zum Verkauf stehende, bebaute Grundstück Nr. 60178 stellt einen wichtigen Antritt ins Plangebiet dar. Sei es zur Umsetzung einer geplanten Wegeverbindung zwischen der Ostmarkstraße und Am Rainle und zur Erschließung der Grünflächen oder sei es zur Neuerschließung eines Baugebiets im Sinne einer ortsverträglichen Nachverdichtung auf den Stegwiesen. Aus Sicht des Stadtplanungsamtes ist der Grunderwerb durch die Stadt erforderlich, um die künftige Entwicklung des Gebiets steuern zu können.

Im Rahmen des Gesamtförderrahmens der Sanierungsmaßnahme „Durlach-Aue“ können die notwendigen Grunderwerbe, Gebäuderestwerte und Neuordnungen (Abbruch- und Abbruchfolgekosten) zu 100 % gefördert werden. Das bedeutet, dass Bund und Land 60 % finanzieren und die Stadt nur 40 % der Kosten kofinanzieren muss. Voraussetzung hierfür ist, dass den Preisen Verkehrswerte zugrunde liegen.

Der im Immobilienscout geforderte Kaufpreis beträgt **575.000,00 €**.

Hinzu kommen die Grunderwerbsteuer i.H.v. 28.750,00 € sowie die noch zu ermittelnden Abbruchkosten für das Gebäude.

Der aktuelle Bodenrichtwert beträgt 390,00 €/m², so dass sich für das Grundstück Nr.60178 nunmehr ca. folgender Wert zugrunde legen lässt. Der Restwert des Gebäudes wurde im Jahr 2010 von der Grundstücksbewertungsstelle ermittelt und wird als unverändert vorausgesetzt.

453 m ² x 390 €/m ² (Bodenrichtwert) =	176.670,00 €
Restwert Gebäude =	<u>28.690,00 €</u>
Wert insgesamt ca.	205.360,00 €

Der Kaufpreis i.H.v. 575.000,00 € wäre lt. Aussage der Grundstücksbewertungsstelle jedoch nur dann angemessen, wenn das unbebaute Grundstück Nr. 60179 tatsächlich baulich aktivierbar ist. Sollte es weiterhin nur als Gartenland/Landwirtschaftsfläche genutzt werden können, liegt der Kaufpreis für diese Grundstück nur bei 15,00€/m², insgesamt also 15.720,00 €.

Zusammen mit dem bebauten Grundstück Nr. 60178 würde sich in diesem Fall ein Kaufpreis von ca. **221.080,00 €** errechnen.

Nur für den Fall, dass eine rückwärtige Bebauung möglich wird, könnte für das Grundstück Nr. 60179 ein Bodenrichtwert von 390,00 €/m² angemessen sein, insgesamt also 408.720,00 €. Zusammen mit dem bebauten Grundstück würde sich somit ein Kaufpreis i.H.v. ca. **614.080,00 €** errechnen.

Da es zum derzeitigen Zeitpunkt nicht absehbar ist, ob und wann im Bebauungsplanverfahren rückwärtige Baufenster festgesetzt werden, kann

- a) nur ein Preis von maximal 280.000,00 € angeboten werden (inkl. 25% Interessenszuschlag) oder
- b) die Gefahr eines Verlustgeschäftes für die Stadt bestehen.

Es besteht jedoch die Möglichkeit, mit dem Eigentümer in Kontakt zu treten und einen Kaufvertrag zu den heutigen Konditionen mit Nachzahlungsklausel hinsichtlich des unbebauten Grundstücks abzuschließen.

Vor Abschluss eines Kaufvertrages ist jedoch in jedem Fall ein endgültiges Gutachten der Grundstücksbewertungsstelle einzuholen.