



BESCHLUSSVORLAGE	Vorlage Nr.:	2017/0395
	Verantwortlich:	Dez. 4
Erwerb der Grundstücke Flst. Nrn. 19877/1 und 19878/1 mit insgesamt 29.743 m², Durlacher Allee 112 von der Bundesrepublik Deutschland (Bundeseisenbahnvermögen)		

Beratungsfolge dieser Vorlage					
Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
Hauptausschuss	14.11.2017	16		x	vorberaten
Gemeinderat	21.11.2017	15	x		genehmigt

Beschlussantrag

Der im Betreff genannte Erwerb wird genehmigt. Das Liegenschaftsamt wird ermächtigt, den Kaufvertrag abzuschließen.

Finanzielle Auswirkungen (bitte ankreuzen)			nein	<input checked="" type="checkbox"/>	ja
Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen/Erträge (Zuschüsse u. Ä.)	Finanzierung durch städtischen Haushalt			Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgeerträge und Folgeeinsparungen)
2.020.000,00 € zuzügl. 5% Grunderwerbsteuer					
Haushaltsmittel stehen in voller Höhe zur Verfügung Kontierungsobjekt: PSP-Element: 7.880003.700.050 Ergänzende Erläuterungen:					Kontenart: 78210000
ISEK-Karlsruhe-2020-relevant		nein	<input checked="" type="checkbox"/>	ja	Handlungsfeld: Wirtschaft und Arbeit
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	<input checked="" type="checkbox"/>	nein		ja	durchgeführt am
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	<input checked="" type="checkbox"/>	nein		ja	abgestimmt mit

Kaufgegenstand:

Grundstücke Nrn. 19877/1 mit 29.403 m² und 19878/1 mit 340 m², Durlacher Allee 112

Kaufpreis:

Der von der Grundstücksbewertungsstelle ermittelte Verkehrswert beträgt 1.950.000,00 €.

Er setzt sich wie folgt zusammen:

Grund und Boden mit insgesamt 29.743 m²: 431.188,00 €

Gebäude: 1.518.812,00 €

Darüber hinaus berechnet der Verkäufer: Kosten Gutachten 5.925,00 €

Kosten für eine Wasserleitung (Rechnung der Stadtwerke) 55.198,00 €

Ergibt zusammen: 2.011.123,00 €.

Kaufmännische Rundung seitens des Verkäufers: 2.020.000,00 €.

Dieser Kaufpreis musste akzeptiert werden und ist aufgrund des städtischen Interesses schlussendlich auch gerechtfertigt.

Erwerbsgrund:

Die Grundstücke liegen im Bereich der städtebaulichen Entwicklungsachse Durlacher Allee.

Sie sollen daher durch die Stadt erworben werden.

Die auf den Grundstücken befindliche Sportanlage der ESG Frankonia soll auf eine Fläche südlich der Stuttgarter Straße verlagert werden, sobald das laufende Bebauungsplanverfahren abgeschlossen ist.

Dies ist auch im Interesse des Sportvereins, der dadurch seine Sportanlagen an einer Stelle bündeln kann (bisher liegt die Tennisanlage noch nördlich der Stuttgarter Straße und soll ebenfalls an die Südseite der Stuttgarter Straße verlagert werden. Dieses Gelände wurde bereits 2014 durch die Stadt erworben).

Eine Haftung für die Bodenbeschaffenheit wird seitens des Verkäufers ausgeschlossen.

Leitungen:

Mit Ausnahme der Strom- und Wasserleitungen zur Versorgung der Vereinsanlagen und -gebäude sind zum heutigen Zeitpunkt keine Leitungen bekannt. Dies wird im Kaufvertrag durch den Verkäufer versichert und wurde durch die Verwaltung überprüft.

Sollten Leitungen im Nachhinein bekannt werden, steht es der Stadt frei, diese im Rahmen der Baureifmachung in Abstimmung mit den Berechtigten zu verlegen. Die Kosten für eine Verlegung stellen Baureifmachungskosten dar, die durch die bei der Entwicklung dieser Flächen generierte Wertsteigerung mehr als ausgeglichen werden.

Sollte die vertraglich vereinbarte Mehrerlösklausel zum Tragen kommen, können sie gegenüber dem Verkäufer vom Mehrerlös abgesetzt werden.

Eisenbahnrechtliche Zweckbestimmung

Als Sportfläche ist der Kaufgegenstand nach menschlichem Ermessen nicht eisenbahnrechtlich gewidmet. Im Kaufvertrag wird vereinbart, dass der Verkäufer für die Entwidmung einsteht. Ausgenommen vom Gewährleistungsausschluss ist die Freiheit des Kaufgegenstandes von einer eisenbahnrechtlichen Widmung. Das BEV versichert, dass ihm von einer Widmung für Bahnzwecke nichts bekannt ist.

Für den Fall, dass entgegen dieser Annahme eine Widmung bestehen sollte, verpflichtet sich das BEV, das erforderliche Freistellungsverfahren einzuleiten und auf seine Kosten durchführen zu lassen.

Belastungen

- a) Nachzahlungsklausel auf 20 Jahre für Mehrerlös bei einem Verkauf oder höherwertiger Nutzung. Hierzu wurde vereinbart, dass der Aufwand der Stadt für die Verlagerung des Sportvereins von dem Mehrerlös bzw. dem Nachzahlungsbetrag abgezogen werden kann. Dazu gehören insbesondere auch die Kosten für alle Maßnahmen, die erforderlich sind, um die höherwertige bauliche Nutzung zu generieren, also auch alle Kosten für die Errichtung und Bereitstellung der Sportanlagen im derzeit vorhandenen Umfang, z. B. Kosten für Altlastenbeseitigung, Kampfmittelsondierung und -räumung, Baureifmachung, Planungskosten und Baukosten.
- b) Nutzungsbeschränkung als Sportfläche auf die Dauer von 20 Jahren, gesichert durch beschränkte persönliche Dienstbarkeit für Bundesrepublik Deutschland (Bundeseisenbahnvermögen); zu löschen nach Abrechnung des Mehrerlöses a) oder nach erfolgter Verlagerung des Sportvereins, spätestens jedoch nach 20 Jahren.
- c) Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für Bundesrepublik Deutschland (Bundeseisenbahnvermögen)

Beschluss:

Antrag an den Gemeinderat – nach Vorberatung im Hauptausschuss -

Der im Betreff genannte Erwerb wird genehmigt. Das Liegenschaftsamt wird ermächtigt, den Kaufvertrag abzuschließen.