



BESCHLUSSVORLAGE	Vorlage Nr.:	2019/1027
- bitte austauschen -	Verantwortlich:	Dez. 4
Ausübung dingliches Vorkaufsrecht an den Grundstücken Nrn. 8545/37 und 8545/45, Greschbachstraße 5, 5 d		

Beratungsfolge dieser Vorlage					
Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
Hauptausschuss	05.11.2019	17		X	vorberaten
Gemeinderat	19.11.2019	13	x		

Beschlussantrag

1. Der Gemeinderat nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis und spricht sich für die Ausübung des Vorkaufsrechts an den auf Gemarkung Durlach gelegenen Grundstücken Nr. 8545/37 und Nr. 8545/45 zum vereinbarten Kaufpreis von 17.150.000,00 € (zzgl. den Neben- und Folgekosten) aus.

Das Liegenschaftsamt wird ermächtigt, hierfür alles Weitere zu veranlassen und die entsprechenden Erklärungen, die zum Eigentumsübergang auf die Stadt erforderlich sind, abzugeben.

Ferner wird die Verwaltung damit beauftragt, die o.g. zu erwerbenden Grundstücke sowie die bereits in 2018 erworbenen Grundstücke Nr. 8545/2, Nr. 8545/40 und Nr. 8545/42 durch Entwicklung eines Planungs- und Nutzungskonzeptes einer Verwertung zuzuführen.

2. Weiterhin ermächtigt der Gemeinderat die Verwaltung, mit der Firma Pfeiffer & May Verhandlungen über den Abschluss eines Erbbauvertrages mit einer Laufzeit von 25 Jahren aufzunehmen.

Finanzielle Auswirkungen	Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen/Erträge (Zuschüsse u. Ä.)	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgerträge und Folgeeinsparungen)		
Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/>	rd. 18,86 Mio. € zzgl. Folgekosten	keine			
Haushaltsmittel sind dauerhaft im Budget vorhanden Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Die Finanzierung wird auf Dauer wie folgt sichergestellt und ist in den ergänzenden Erläuterungen auszuführen: <input type="checkbox"/> Durch Wegfall bestehender Aufgaben (Aufgabenkritik) <input type="checkbox"/> Umschichtungen innerhalb des Dezernates <input type="checkbox"/> Der Gemeinderat beschließt die Maßnahme im gesamtstädtischen Interesse und stimmt einer Etatisierung in den Folgejahren zu					
IQ-relevant	<input checked="" type="checkbox"/>	Nein	<input type="checkbox"/>	Ja	Korridor Thema:
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	<input checked="" type="checkbox"/>	Nein	<input type="checkbox"/>	Ja	durchgeführt am
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	<input checked="" type="checkbox"/>	Nein	<input type="checkbox"/>	Ja	abgestimmt mit

1. Verkaufsfall

Mit Kaufvertrag OUR 1122 / 2019 vom 07.10.2019 (Notarin Dr. Carolin Opgenhoff, Düsseldorf) wurden die auf Gemarkung Karlsruhe-Durlach gelegenen Grundstücke Nr. 8545/37 mit 34.478 m², Gebäude- und Freifläche, Nr. 8545/45 mit 19.582 m², Gebäude- und Freifläche, alle Greschbachstraße, mit wesentlichen Bestandteilen und dem Zubehör veräußert. Der vereinbarte Kaufpreis beträgt 17.150.000,00 €.

Beide Grundstücke sind jeweils nach der II. Abteilung des Grundbuchs mit einem Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle zugunsten der Stadt Karlsruhe belastet.

Die Stadt kann das ihr zustehende Vorkaufsrecht nur binnen zwei Monaten nach Mitteilung des zugrundeliegenden Kaufvertrags gegenüber dem Verkäufer ausüben. Der Kaufvertrag ist bei der Stadt am 07.10.2019 eingegangen. Das Vorkaufsrecht kann somit bis zum Ablauf des 09.12.2019 ausgeübt werden.

Der Käufer, das Karlsruher Großhandelsunternehmen Pfeiffer & May, beabsichtigt mit dem Erwerb beider Grundstücke die Erweiterung und Konzentration ihres Logistikzentrums an einem Standort in verkehrsgünstiger Lage.

2. Ist-Zustand

Planungsrecht

Die Grundstücke liegen im Geltungsbereich der qualifizierten Bebauungspläne Nr. 527 „Roßweid (Südlicher Teil)“ bzw. Nr. 527 b „Roßweid, südlicher Teil - Änderung - und sind als Gewerbeflächen ausgewiesen. Gemäß Bebauungsplan beträgt die Geschossflächenzahl 2,2 und die Grundflächenzahl 0,8.

Objekte

Das Vorkaufsrecht umfasst folgende Objekte, welche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des jeweiligen Eigentümers des anderen Grundstücks belastet sind:

a) Greschbachstraße 5

Auf dem Grundstück Nr. 8545/37 mit 34.478 m² befinden sich 3 Gebäude.

- 1) Gebäude Nr. 1 besteht aus einem Büro- und Verwaltungsgebäude mit einem Vollgeschoss, welches nicht unterkellert ist. Das Gebäude wurde 1983 errichtet und 1991 erweitert. Die Mietfläche beträgt 1.281 m².
- 2) Gebäude Nr. 2 besteht aus einem eingeschossigen Hallengebäude (Lager- und Kommissionierhalle (Versandhalle) einem angebauten Techniktrakt mit Werkstatt, mit zweigeschossigem Büroeinbau. Die Halle, welche teilunterkellert ist, wurde 1983 erbaut und im selben Jahr erweitert. Die Mietfläche beträgt 12.089 m² (inkl. Werkstatt).
- 3) Gebäude Nr. 3 besteht aus einem eingeschossigen Hallengebäude (Aerosolhalle), welches nicht unterkellert, 1983 errichtet und 2002 umgebaut wurde. Das Gebäude wurde in 4 Hallenbereiche unterteilt. Die Mietfläche beträgt 3.850 m².

b) Greschbachstraße 5 d

Auf dem Grundstück Nr. 8545/37 mit 34.478 m² befindet sich ein Gebäude nebst offenen Stellplätzen und Baureserven.

- 1) Gebäude Nr. 4 besteht aus einem eingeschossigen Hallengebäude (Leichtbauhalle), nicht unterkellert, Baujahr 1993. 1995 wurde das Gebäude hälftig in 2 Hallenbereiche unterteilt. Die Mietfläche beträgt 2.000 m².
- 2) ca. 105 offene Stellplätze – mit freier Zufahrt – von der Straße.
- 3) Baureserven: Die unbebauten Grundstücksflächen (Baureserven) sind mit Grünflächen bzw. Kleingehölz/Bäumen bepflanzt.

Baureserve 1: hinter dem Gebäude Nr. 3 (Aerosolhalle): ca. 3.600 m², mögl. Nutzung Erweiterung Lager, WGFZ 1,1.

Baureserve 2: westlich des Gebäudes Nr. 4 (Leichtbauhalle): ca. 8.400 m², mögl. Nutzung Bau eines Büro-/Verwaltungsgebäudes, WGFZ 2,2.

Eine getrennte Nutzung der beiden Grundstücke ist aufgrund des wechselseitig zugunsten des Eigentümers des jeweiligen anderen Grundstücks eingetragenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechts möglich.

Mietverhältnisse

Der am Grundstück Nr. 8545/45 bestehende Mietvertrag zwischen den beiden Verkäufern wurde zum 30.09.2019 aufgehoben.

Das Grundstück Nr. 8545/37 wurde vom Verkäufer selbst genutzt.

Mithin ist zum Zeitpunkt des Besitzüberganges der Grundbesitz somit leerstehend.

Gebäudezustand

Eine Bauaufnahme zur Begutachtung der Räumlichkeiten/Gebäude fand am 18.07.2019 statt. Der Unterhaltungszustand sämtlicher Gebäude entspricht in seiner Konstruktion dem Baujahr bzw. dem Jahr der Veränderungen und kann daher als überwiegend gut eingeordnet werden. Bedingt hierdurch sind dennoch baujahrbedingte bauphysikalische Einschränkungen (Schall-, Wärme- und Feuchteschutz) gegeben. Regelmäßige Instandhaltungsmaßnahmen wie z.B. die Erneuerung der Dachabdichtung, der Sektionaltore, der Dacheindeckung, der Sanitäranlagen, der Bodenbeläge, der Fassade wurden an den einzelnen Gebäuden vorgenommen. Der Brandschutz entspricht den gesetzlichen Vorgaben zum Wertermittlungstichtag. Eine Begehung fand regelmäßig statt.

Baulast

Zu Lasten des Grundstücks Nr. 8545/45 besteht eine Baulast über die Einhaltung von Abstandsflächen (Einhaltung eines bestimmten Grenzabstandes oder Grenzbebauung). Dies wäre im Rahmen von künftigen Planungsüberlegungen zu berücksichtigen.

Gestattungsvertrag

Für das Grundstück Nr. 8545/37 wurde ein Gestattungsvertrag mit der Deutschen Bundespost über die Verlegung eines Fernmeldekabels mit einer Länge von rd. 300 m geschlossen. Die Stadt Karlsruhe wird als Rechtsnachfolger in diesen Vertrag eintreten. Eine Kündigung ist nur aus wichtigem Grund möglich und muss bei der künftigen Überplanung des Areals ebenfalls Berücksichtigung finden.

3. Angemessenheit Kaufpreis

Zwar liegen keine zivilrechtlichen Hürden für die Ausübung des Vorkaufsrechts vor, gleichwohl sind die einschlägigen Bestimmungen der Gemeindeordnung (GemO) zu beachten. Die Stadt ist nach Maßgabe von § 77 Abs. 2 GemO zu sparsamem und wirtschaftlichem Handeln verpflichtet. Hiernach ist die Angemessenheit des Kaufpreises Voraussetzung für die Ausübung des Vorkaufsrechts. Der Kaufpreis beträgt 17.150.000,00 €.

Die Wertermittlung der Grundstücksbewertungsstelle ergab, unter Berücksichtigung der zum Stichtag 18.07.2019 bekannten Gegebenheiten sowie ausgehend vom Ist-Zustand wie z.B. einer marktorientierten Vollvermietung über die im Gutachten zugrunde gelegte Restnutzungsdauer, für alle Objekte einen Gesamtwert i.H.v. 21.000.000,00 €. Damit liegt der vereinbarte Kaufpreis 3,85 Mio. € unter dem Verkehrswert.

4. Kostenübersicht

Mit der Ausübung des Vorkaufsrechts würde die Stadt einen Kaufvertrag zu den bestehenden Konditionen abschließen, d.h. sie hat folgende Kosten und Folgekosten zu tragen:

a) Kaufpreis gemäß Kaufvertrag vom 07.10.2019	17.150.000,00 €
b) Erwerbsnebenkosten pauschale Veranschlagung mit rd. 10 % des Kaufpreises (z.B. 5 % Grunderwerbssteuer)	<u>1.715.000,00 €</u>
Gesamtkosten	<u>18.865.000,00 €</u>

Nach heutigem Kenntnisstand würde somit die Ausübung des Vorkaufsrechts für den städtischen Haushalt Kosten von insgesamt rd. 18.865.000,00 € verursachen. Hinzu kommen Kosten zur Sicherung des Objektes bis eine endgültige Verwertung möglich ist (z.B. Stilllegung der Versorgungsleitungen, Bewachung zur Vorbeugung von Vandalismus sowie einer widerrechtlichen Inanspruchnahme).

Im Hinblick auf die vertraglich vereinbarte Kostenerstattungspflicht des Verkäufers bis zu einem Betrag von 100.000,00 €, bei einer Selbstbeteiligung des Käufers von 50.000,00 €, ist bis Ende 2021 eine Kampfmittelondierung durchzuführen (sh. Ziffer 5). Hierbei können noch nicht bezifferbare Kosten anfallen.

Hinsichtlich möglicher Altlasten wird auf Ziffer 5 verwiesen. Auch diese Kosten sind gegenwärtig nicht bezifferbar. Allerdings muss berücksichtigt werden, dass im vorliegenden Ausübungsfall der zwischen den Vertragsparteien vereinbarte Kaufpreis unter dem ermittelten Verkehrswert liegt. Somit steht der Stadt für künftig anfallende Investitionen ein finanzieller Spielraum von rund 3,84 Mio. € zur Verfügung.

5. Risiken

Kenntnisstand zum Objekt

Es ist geplant, das Gelände gemeinsam mit den bereits durch die Stadt in 2018 erworbenen Grundstücken Nr. 8545/2, Nr. 8545/40 sowie Nr. 8545/42, Greschbachstraße (sh. beigefügter Lageplan), neu zu überplanen, die aufstehenden Gebäude abzubrechen und im Anschluss zu verwerten. Die Abbruchkosten der Baumaßnahme für die neu zu erwerbenden Grundstücke wurden vom Tiefbauamt auf rd. 2,8 Millionen Euro kalkuliert.

Der Unterhaltungszustand sämtlicher Gebäude entspricht in seiner Konstruktion dem Baujahr bzw. dem Jahr der Veränderungen, sodass baujahrbedingte bauphysikalische Einschränkungen (Schall-, Wärme- und Feuchteschutz) gegeben sind.

Die vom Verkäufer initiierte Luftbildauswertung zur Überprüfung des Verdachts auf Kampfmittelbelastung vom 26.07.2018 hat einen erheblichen Kampfmittelverdacht ergeben (im Erkundungs- und dessen Nahbereich mehrere Sprengtrichter, Blindgänger-Einschläge, zwei bei Luftangriffen zerstörte Gebäude). Von einer näheren technischen Untersuchung (Kampfmittelsondierung) wurde verkäuferseits abgesehen, sodass Kosten, die künftig für eine Kampfmittelsondierung anfallen, durch den Käufer zu tragen sind. Ferner wurde durch die Vertragsparteien vereinbart, dass sich der Verkäufer verpflichtet, dem Käufer die nachgewiesenen Kosten der Beseitigung von Kampfmitteln zu ersetzen, wenn und soweit solche Kampfmittel binnen 24 Monate ab Übergabe auf bzw. in dem Kaufgegenstand vorgefunden werden. Die Kostenerstattungspflicht des Verkäufers ist dabei auf einen Höchstbetrag von 100.000,00 € begrenzt und gilt nur für diejenigen Kosten, die den vom Käufer selbst zu tragenden und nachzuweisenden Sockelbetrag von 50.000,00 € übersteigen.

Beide Grundstücke befinden sich auf einer Fläche, die unter der Bezeichnung „Altablagerung Pfinz-Brückenstr./A5“ erfasst ist.

Im Zuge der Erschließung als Industrie- und Gewerbegebiet wurde das Gelände um 1974 flächenhaft mit Bauschutt, Erdaushub und Straßenaufbruch aufgefüllt. Im Rahmen von Baumaßnahmen auf verschiedenen Grundstücken wurden anthropogene Auffüllungen angetroffen, die z.T. schadstoffhaltig waren.

Auf dem Grundstück Nr. 8545/45 befindet sich ein stillgelegter unterirdischer Öltank (Erdtank) mit 60.000 l Fassungsvermögen, der gereinigt, aber nicht verfüllt wurde. Im Benehmen mit dem Umwelt- und Arbeitsschutz wäre der weitere Umgang zu klären.

Mögliche Kosten, die im Zusammenhang mit den vorstehenden Punkten verbunden sind, wurden im Gutachten der Grundstücksbewertungsstelle nicht berücksichtigt und daher unter Ziffer 4 exemplarisch aufgeführt.

Mietverhältnisse

Das am Grundstück Nr. 8545/45 bestehende Mietverhältnis wurde zum 30.09.2019 aufgehoben. Insofern würde die Stadt mit Erwerb ein Vermietungs- und Leerstandrisiko sämtlicher Gebäude mit einer Gesamtmietfläche von ca. 19.173 m² bis zur künftigen Verwertung übernehmen. Das Amt für Hochbau- und Gebäudewirtschaft wird die Verwaltung der Objekte übernehmen und mit der Fächer GmbH zur Betreuung der Objekte einen Dienstleistungsvertrag gegen Entgelt abschließen.

6. Nutzungsmöglichkeiten / Vorteile für die Stadt

Gemäß § 91 Abs. 1 GemO soll die Stadt die Objekte nur erwerben, wenn dies zur Erfüllung ihrer Aufgaben erforderlich ist.

Die Ausweisung, Entwicklung, Vermarktung sowie laufende Sicherung von Gewerbeflächen zählt zu den Kernaufgaben der kommunalen Wirtschaftspolitik. Wie Gutachten und Analysen belegen, besteht in Karlsruhe ein erheblicher Bedarf an Gewerbeflächen. Der Gemeinderat hat sich daher schon seit Jahren und zuletzt auch in seiner Diskussion um den neuen FNP u.a. für die Entwicklung der Innenentwicklungspotentiale ausgesprochen. Die Marktteilnahme der Stadt durch die Ausübung von Vorkaufsrechten eröffnet Innenentwicklungspotenziale. Durch einen Erwerb zum Zwecke der gezielten Weiterveräußerung könnte die Innenentwicklung des Gewerbegebiets durch wertschöpfendere und ökologisch optimierte Planungen an dieser Stelle gesteuert werden.

Durch den bereits in 2018 erfolgten Erwerb der benachbarten Grundstücke Nr. 8545/2, Nr. 8545/40 sowie Nr. 8545/42, Greschbachstraße, können nun weitere Synergieeffekte durch eine gemeinsame Überplanung und Verwertung erzielt werden. Insbesondere die auf dem Grundstück Nr. 8545/45 vorhandenen Baureserven bieten großes Potenzial für künftige Erweiterungen (Ziffer 2 b) 2)).

Mit Blick auf die aktive Vorratspolitik im Rahmen der Gewerbeflächenvorsorge bieten sich für die Stadt Karlsruhe mit dem Erwerb dieser Grundstücke bestmögliche Chancen zu einer zeitnahen Flächenentwicklung für eine hochwertige Dienstleistungs- und Gewerbenutzung.

Ob die Stadt Karlsruhe dann selbst die Entwicklung vornimmt oder durch eine Ihrer Tochterunternehmen vornehmen lässt, muss noch intern abgestimmt werden.

Unter Abwägung sämtlicher Gesichtspunkte strebt die Stadt Karlsruhe die Mitwirkung bei der weiteren Gewerbeentwicklung in diesem Gebiet als aktive Beteiligte weiterhin an, da das Interesse der Stadt, das Potenzial dieses Geländes durch den Erwerb der o.g. Grundstücke weiterhin zu verfolgen und somit vollständig auszuschöpfen, gegenüber den Interessen eines privaten Unternehmens überwiegt.

Während der Entwicklungszeit für die o.g. Flächen könnten die im Betreff genannten Grundstücke durch die Firma Pfeiffer & May zwischengenutzt werden. Die Verwaltung ist daher beauftragt, Verhandlungen über den Abschluss eines Erbbauvertrages mit einer Laufzeit von 25 Jahren zu führen. Wobei über das Grundstücksgeschäft –Abschluss eines Erbbauvertrages mit den entsprechenden Konditionen- der Gemeinderat zu gegebener Zeit gesondert beschließen wird.

Beschluss:

Antrag an den Gemeinderat

1. Der Gemeinderat nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis und spricht sich für die Ausübung des Vorkaufsrechts an den auf Gemarkung Durlach gelegenen Grundstücken Nr. 8545/37 und Nr. 8545/45 zum vereinbarten Kaufpreis von 17.150.000,00 € (zzgl. den Neben- und Folgekosten) aus.

Das Liegenschaftsamt wird ermächtigt, hierfür alles Weitere zu veranlassen und die entsprechenden Erklärungen, die zum Eigentumsübergang auf die Stadt erforderlich sind, abzugeben.

Ferner wird die Verwaltung damit beauftragt, die o.g. zu erwerbenden Grundstücke sowie die bereits in 2018 erworbenen Grundstücke Nr. 8545/2, Nr. 8545/40 und Nr. 8545/42 durch Entwicklung eines Planungs- und Nutzungskonzeptes einer Verwertung zuzuführen.

2. Weiterhin ermächtigt der Gemeinderat die Verwaltung, mit der Firma Pfeiffer & May Verhandlungen über den Abschluss eines Erbbauvertrages mit einer Laufzeit von 25 Jahren aufzunehmen.