



BESCHLUSSVORLAGE	Vorlage Nr.:	2019/1141
	Verantwortlich:	Dez. 4
Verkauf der Grundstücke an der Maybachstr. 14 mit insgesamt 40.105 m² an die Verkehrsbetriebe Karlsruhe GmbH (VBK)		

Beratungsfolge dieser Vorlage					
Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
Hauptausschuss	11.02.2020	10		x	vorberaten
Gemeinderat	18.02.2020	13	x		zugestimmt

Beschlussantrag

Der Gemeinderat beschließt nach Vorberatung im Hauptausschuss - den Verkauf der Grundstücke Nrn. 56041, 56041/3 und 56041/5 der Gemarkung Durlach sowie des Grundstücks Nr. 45308/22 der Gemarkung Karlsruhe mit insgesamt 40.105 m², Maybachstr. 14, zum Kaufpreis von insgesamt 4.100.000,00 € an die Verkehrsbetriebe Karlsruhe GmbH (VBK).

Das Liegenschaftsamt wird ermächtigt, den entsprechenden Kaufvertrag abzuschließen.

Finanzielle Auswirkungen	Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen/Erträge (Zuschüsse u. Ä.)	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgeerträge und Folgeinsparungen)		
Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/>		4.100.000,00 €			
Haushaltsmittel sind dauerhaft im Budget vorhanden Ja <input 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		Nein	<input checked="" type="checkbox"/>	Ja	Korridor Thema:
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)		Nein		Ja	durchgeführt am
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften		Nein		Ja	abgestimmt mit Verkehrsbetriebe Karlsruhe GmbH (VBK)

Verkaufsgegenstand:

Die Verkaufsfläche besteht aus nachfolgenden Grundstücken, die früher als Bahnbetriebshof genutzt wurden und 2013 von der DB AG erworben wurden:

- Gemarkung Karlsruhe: Grundstück Nr. 45308/22 mit 11.446 m², Rangierbahnhof, Verkehrsfläche,
- Gemarkung Durlach: Grundstück Nr. 56041 mit 23.710 m², Maybachstr. 12, 14, Betriebsfläche, Verkehrsfläche,
Grundstück Nr. 56041/3 mit 3.777 m², Maybachstraße, Verkehrsfläche,
Grundstück Nr. 56041/5 mit 1.172 m², Maybachstraße, Verkehrsfläche.

Aufgrund der Lage mit Gleisanschluss und der vorhandenen Gebäude ist das Gelände hervorragend für die Zwecke der VBK geeignet. Mit dem Umzug des alten Betriebshofs in die östliche Gerwigstraße kann das dortige Areal höherwertig und im Sinne einer Innenentwicklung genutzt werden; mittlerweile erweitert dort das Autohaus Hardenberg seine Niederlassung Weinweg.

Die VBK nutzen das Gelände an der Maybachstraße über einen Mietvertrag bereits seit 2014.

Kaufpreis:

Der Verkauf soll nach Abwägung der finanziellen Auswirkungen für den Gesamtkonzern Stadt zum Buchwert, d. h. zum ursprünglichen Kaufpreis (4,1 Mio. €) erfolgen. Der von der Grundstücksbewertungsstelle mit Verkehrswertkurzgutachten vom 14.03.2017 ermittelte Verkehrswert liegt in einer Spanne zwischen rd. 4,8 und rd. 5,5 Mio. €.

Ein Verkauf unter vollem Wert ist dann vertretbar, wenn er u. a. im Interesse der Aufgabenerfüllung erfolgt.

Die Unterschreitung des Verkehrswerts kann mit der öffentlichen Aufgabenerfüllung ÖPNV (§§ 5 und 6 ÖPNVG) gerechtfertigt werden. Das Grundstücksgeschäft bedarf deswegen der Genehmigung des Regierungspräsidiums als Rechtsaufsichtsbehörde. Dieses hat auf Anfrage bereits signalisiert, dass es den Verkauf unter Verkehrswert akzeptieren wird.

Es ist davon auszugehen, dass die Veräußerung der Grundstücke an die VBK den Beihilfetatbestand des Art. 107 Abs. 1 AEUV (Vertrag über die Arbeitsweise der Europäischen Union) erfüllt, soweit sie unterhalb des Verkehrswertes erfolgt. Es ist aber gut vertretbar, die Beihilfe als gerechtfertigt anzusehen, weil die VBK mit der Durchführung des ÖPNV in Karlsruhe betraut sind und die Beihilfe als Ausgleichsleistung zur Erfüllung gemeinwirtschaftlicher Verpflichtungen beihilferechtskonform ist.

Eckpunkte im Kaufvertrag:

- Ausgangssituation: Die VBK haben das Grundstück bereits für ihre Zwecke hergerichtet und eingezäunt.
- Gebäude: Sind in der Wertbildung nicht berücksichtigt, weder beim Kauf von der DB AG noch beim Weiterverkauf. Da es sich um Spezialbauten und Einrichtungen wie Krananlagen und Gleise handelt, sollen sie auch weiterhin wertmäßig unberücksichtigt bleiben, d. h. auch bei der Entschädigungsregelung im Falle einer Rückübertragung des Grundstücks.
- Bei der Nutzung für Zwecke des ÖPNV wird von unbestimmter Dauer ausgegangen. Es wird daher – auch als Äquivalent für den verbilligten Verkauf - bei Verstoß gegen diese Nutzung ein Wiederkaufsrecht für 20 Jahre vereinbart; die sonst übliche Befristung des Zustimmungsvorbehalts auf 10 Jahre soll entfallen.

Rechte zugunsten der Stadt

- a) Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle
- b) Wiederkaufsrecht bei Nichteinhaltung der Nutzungsverpflichtung für ÖPNV-Zwecke
- c) Zustimmungsvorbehalt für die Veräußerung, Bestellung eines Erbbaurechts, Vermietung, Verpachtung oder sonstige Drittüberlassung des Grundstücks oder eines Teils davon, gesichert durch Rückübertragungsanspruch.
- d) Gewerbebetriebsbeschränkung

Beschluss:

Antrag an den Gemeinderat

Der Gemeinderat beschließt – nach Vorberatung im Hauptausschuss - den Verkauf der Grundstücke Nrn. 56041, 56041/3 und 56041/5 der Gemarkung Durlach sowie des Grundstücks Nr. 45308/22 der Gemarkung Karlsruhe mit insgesamt 40.105 m², Maybachstr. 14, zum Kaufpreis von insgesamt 4.100.000,00 € an die Verkehrsbetriebe Karlsruhe GmbH (VBK).

Das Liegenschaftsamt wird ermächtigt, den entsprechenden Kaufvertrag abzuschließen.