



BESCHLUSSVORLAGE	Vorlage Nr.:	2020/0059
	Verantwortlich:	Dez. 4
Ausübung Vorkaufsrecht an dem bebauten Grundstück Flst. Nr. 22713/6 mit 10,61 Ar, Gebäude- und Freifläche, Hardeckstraße 5		

Beratungsfolge dieser Vorlage					
Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
Hauptausschuss	11.02.2020	10.2		x	vorberaten
Gemeinderat	18.02.2020	13.1	x		zugestimmt

Beschlussantrag

1. Der Gemeinderat nimmt die Ausführung der Verwaltung, nach Vorberatung im Hauptausschuss, zur Kenntnis und beschließt die Ausübung des dinglichen Vorkaufsrechts an Grundstück Nr. 22713/6 zum vereinbarten Kaufpreis von 1.100.000,00 € (zzgl. den Neben- und Folgekosten).
2. Das Liegenschaftsamt wird ermächtigt, hierfür alles Weitere zu veranlassen und die entsprechenden Erklärungen, die zum Eigentumsübergang auf die Stadt erforderlich sind, abzugeben.

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"/>	ca. 1.210.000,00 EUR zzgl. Folgekosten				
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 UR 4087 P / 2019 des Notariats Kiefer und Pohl vom 16. Dezember 2019 wurde das auf Gemarkung Karlsruhe gelegene Grundstück Nr. 22713/6 mit 10,61 ar, Gebäude- und Freifläche, Hardeckstraße 5, veräußert. Der vereinbarte Kaufpreis beträgt 1.100.000,00 €.

Das Grundstück ist nach der II. Abteilung Nr. 1 des Grundbuchs von Karlsruhe, Blatt Nr. 28083, mit einem Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle zugunsten der Stadt Karlsruhe belastet. Dieses soll vorliegend ausgeübt werden.

Daneben steht der Gemeinde ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Ziff. 2, Abs.2 BauGB i.V.m. § 24 Abs. 3 BauGB zu.

Die Frist zur Ausübung des Vorkaufsrechts beträgt zwei Monate ab Zustellung (Posteingang: 07.01.2020). Somit endet die Ausübungsfrist am 07.03.2020.

2. Ist-Zustand:Planungsrecht:

Für das Areal existiert kein qualifizierter Bebauungsplan. Das Grundstück liegt im Bereich des Bebauungsplans Nr. 614, „Nutzungsartenfestsetzung“: Gewerbegebiet.

Das Grundstück liegt im projektierten Sanierungsgebiet „Gewerbegebiet Grünwinkel“.

Für den Zeitraum der Vorbereitung der Sanierungssatzung hat der Gemeinderat am 14. Mai 2019 zur Sicherung und Steuerung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Untersuchungsbereich für den Teilbereich „Umfeld Bahnhof West“ eine Satzung für ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB erlassen. Hierdurch sollen unerwünschte Nutzungen verhindert werden, welche den Entwicklungszielen für das Gebiet zuwiderlaufen.

Das Gewerbegebiet soll umstrukturiert und dadurch für zusätzliche Ansiedlungen attraktiver gestaltet und nutzbar gemacht werden.

Gebäudezustand:

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein gebrauchtes Mehrfamilienhaus mit einer Doppelgarage mit drei Wohneinheiten. Der nördliche Gebäudetrakt besteht aktuell aus zwei Wohnungen.

Der südliche Gebäudetrakt wurde vom Verkäufer (Eigentümer bis 2016 des benachbarten ehemaligen Firmengeländes) bisher selbst bewohnt. Ebenso nutzte der Verkäufer das Dachgeschoss des gesamten Gebäudes (südlicher und nördlicher Gebäudeteil).

Von einem guten Unterhaltungszustand wird ausgegangen.

Mietverhältnis:

Die Wohnung im südlichen Gebäudetrakt ist bereits leerstehend. Eine Wohnung im nördlichen Gebäudetrakt ist noch vermietet.

Baulasten:

Die Erschließung des Grundstücks ist durch eine Baulast auf dem Nachbargrundstück Flst.Nr. 22713/1 gesichert, ebenso durch ein dingliches Zugangs- und Zufahrtsrecht.

Die auf dem Grundstück Flst.Nr. 22713/6 Hardeckstraße 5 genehmigten Betriebswohnungen sind nur in Verbindung mit der auf dem angrenzenden Flst.Nr. 22713/3 vorhandenen gewerb-

lichen Nutzung zu sehen. Auf Flst.Nr. 22713/3 sind für den dortigen Betrieb notwendigen Betriebswohnungen im Bedarfsfall auf Flst.Nr. 22713/6 bereitzustellen.

Altlasten:

Das Grundstück ist im Altlastenkataster als Altstandort „AS Rheinisches Blechwarenwerk SCHMALBACH“ eingetragen. Unter Umständen muss mit Kosten für die Entsorgung eventuell möglicher Altlasten gerechnet werden. Diese sind derzeit nicht bezifferbar.

Belastungen:

Das Grundstück ist in der II. Abteilung des Grundbuchs, Blatt Nr. 28083, wie folgt belastet:

lfd. Nr. 1: Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für die Stadt Karlsruhe

lfd. Nr. 2: Rückerwerbsvormerkung für die Stadt Karlsruhe.

lfd. Nr. 3: Rückerwerbsvormerkung für die Stadt Karlsruhe.

Das Grundbuch ist in der III. Abteilung des Grundbuchs, Blatt Nr. 28083, mit zwei Grundschulden i.H.v. insgesamt 600.000,00 DM belastet, welche mit Vollzug des Kaufvertrags im Grundbuch gelöscht werden.

3. Kaufpreis:

Der Kauf zwischen der Stadt und dem Verkäufer kommt zu den Bedingungen zustande, wie sie im Kaufvertrag zwischen Käufer und Verkäufer vereinbart wurden.

Der Kaufpreis beträgt 1.100.000,00 €. Der Verkehrswert lt. Verkehrswertkurzgutachten der Grundstücksbewertungsstelle vom 03.02.2020 beträgt 1.080.000,00 € und entspricht in etwa dem Kaufpreis.

Kostenübersicht:

Mit der Ausübung des Vorkaufsrechts schließt die Stadt einen Kaufvertrag zu den bestehenden Konditionen ab, das heißt sie hat folgende Kosten und Folgekosten zu tragen:

a) Kaufpreis gemäß Kaufvertrag vom 16.12.2019	1.100.000,00 €
b) Erwerbsnebenkosten pauschale Veranschlagung mit rund 10 % des Kaufpreises	<u>110.000,00 €</u>
Gesamtkosten	1.210.000,00 €

Das Gebäude entspricht in seiner Konstruktion dem Baujahr bzw. dem Jahr, in welchem Veränderungen vorgenommen worden sind. Dadurch sind baujahrsbedingte, bauphysikalische Einschränkungen (Schall-, Wärme- und Feuchteschutz) gegeben. Es können daher noch nicht bezifferbare Kosten anfallen.

4. Verwendungszweck:

Dingliches Vorkaufsrecht:

Zwar ist das dingliche Vorkaufsrecht an sich an keine Voraussetzung geknüpft, dennoch soll die Stadt gemäß § 91 Abs. 1 GemO das Objekt nur erwerben, wenn dies zur Erfüllung ihrer Aufgaben erforderlich ist.

Erforderlichkeit / Rechtfertigung:

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 Flächennutzungsplan u.a. für die Entwicklung der Innenstadtpotentiale ausgesprochen.

Darüber hinaus ist im integrierten Stadtentwicklungskonzept Karlsruhe 2020 die Ausrichtung der Stadt als „zukunftsfähiger Wirtschaftsstandort“ verankert. Das prognostizierte Wachstum soll unter anderem mit einer „Bestandsentwicklungsstrategie“ aufgefangen werden. Dabei steht der Umgang mit den zahlreich vorhandenen, in die Jahre gekommenen Gewerbegebieten im Mittelpunkt, die zum Teil die Anforderungen an moderne und zukunftsfähige Gewerbeflächen nicht mehr erfüllen.

Das Grundstück, auf dem sich ein Wohnhaus befindet, liegt im Gewerbegebiet Grünwinkel, welches durch das mit Bundes- und Landesmitteln geförderte Forschungsprojekt „Ressourcenoptimierte Gewerbeflächenentwicklung durch Kooperation“ (REGKO) nachhaltig weiterentwickelt werden soll. Außerdem ist für dieses Gebiet ein Antrag beim Regierungspräsidium für ein Sanierungsgebiet „Gewerbe“ gestellt.

Aus diesem Grund hat die Fächer GmbH auch das Gelände der Firma ROTAG, ebenfalls in der Hardeckstraße, Ende Dezember 2019 erworben.

Daher empfiehlt es sich, das Grundstück Hardeckstraße 5 ebenfalls zu erwerben, um für die Stadt möglichst weitreichenden Einfluss auf die zukünftige Entwicklung des Gebietes zu generieren. Ggf. wäre auch die Nutzung durch einen Kindergarten sinnvoll, was zwar nach aktuellem Baurecht nicht möglich ist, im Zuge eines künftigen Bebauungsplanverfahrens jedoch berücksichtigt werden könnte.

Die Ausübung des dinglichen Vorkaufsrechts ist für die o.g. angestrebten Ziele der Stadt erforderlich.

Beschluss:

Antrag an den Gemeinderat

1. Der Gemeinderat nimmt die Ausführung der Verwaltung, nach Vorberatung im Hauptausschuss, zur Kenntnis und beschließt die Ausübung des dinglichen Vorkaufsrechts an Grundstück Nr. 22713/6 zum vereinbarten Kaufpreis von 1.100.000,00 € (zzgl. den Neben- und Folgekosten).
2. Das Liegenschaftsamt wird ermächtigt, hierfür alles Weitere zu veranlassen und die entsprechenden Erklärungen, die zum Eigentumsübergang auf die Stadt erforderliche sind, abzugeben.

