



BESCHLUSSVORLAGE - Bitte austauschen -	Vorlage Nr.:	2020/0289
	Verantwortlich:	Dez. 4
Ausübung dingliches Vorkaufsrecht an den Grundstücken Flst. Nr. 56180, An der Tagweide 5, Pfizerstraße 1 und Flst. Nr. 56180/1, An der Tagweide 23		

Beratungsfolge dieser Vorlage					
Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
Hauptausschuss	11.03.2020	2		x	vorberaten
Gemeinderat	13.03.2020	2	x		

Beschlussantrag

Der Gemeinderat nimmt nach Vorberatung im Hauptausschuss die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis und spricht sich für die Ausübung des Vorkaufsrechts an den auf Gemarkung Karlsruhe gelegenen Grundstücken Nr. 56180 und Nr. 56180/1 zum vereinbarten Kaufpreis von 132.425.000,00 € (zzgl. Erwerbsnebenkosten, ggf. Kaufpreinsnachbesserungen von max. 605.000 € sowie Baukostenzuschuss von 350.000,00 €) durch die Stadt Karlsruhe aus.

Das Liegenschaftsamt wird ermächtigt, alles Weitere zu veranlassen und die entsprechenden Erklärungen, die zum Eigentumsübergang auf die Stadt erforderlich sind, abzugeben.
Das Amt für Hochbau und Gebäudewirtschaft wird ermächtigt, einen Verwaltervertrag über die kaufmännische und technische Verwaltung des Areals mit der Karlsruher Fächer GmbH abzuschließen.

Die Ausübung des Vorkaufsrechts setzt haushaltsrechtlich die Beschlussfassung des Gemeinderates über die 1. Nachtragshaushaltssatzung 2020 und damit die Fortschreibung des Haushaltsplans 2020 voraus.

Finanzielle Auswirkungen	Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen/Erträge (Zuschüsse u. Ä.)	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzgl. Folgeerträge und Folgeinsparungen)		
Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/>	rd. 142,6 Mio. Euro Erwerbskosten				
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	x	Nein		Ja	Korridor Thema:
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	x	Nein		Ja	durchgeführt am
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	x	Nein		Ja	abgestimmt mit

1. Verkaufsfall

Mit Kaufvertrag UR Nr. C 618 / 2019 vom 20.12.2019 (Notar Dr. Lorenz Claussen, Berlin) wurden die auf Gemarkung Karlsruhe gelegenen Grundstücke Nr. 56180 mit 113.559 m² Gebäude- und Freifläche, An der Tagweide 5, Pfizerstraße 1 sowie Nr. 56180/1 mit 86.532 m² Gebäude- und Freifläche Erholungsfläche, An der Tagweide 23, mit wesentlichen Bestandteilen und sämtlichem Zubehör veräußert. Der vereinbarte Kaufpreis beträgt 132.425.000,00 €.

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

2. Ist-Zustand

Planungsrecht

Die Grundstücke liegen im Geltungsbereich der Bebauungspläne Nr. 307 „Industriegebiet Tagweidwiesen“ bzw. Nr. 307 c „Industriegebiet Tagweidwiesen- Änderung - und sind als Industriegebietsflächen ausgewiesen. Gemäß Bebauungsplan beträgt die Baumassenzahl (Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche) maximal 9,0 und die Grundflächenzahl 0,7 (0,8 mit Nebenflächen).

Objekte

Neben dem Vorkaufsrecht sind die Objekte in der II. Abteilung jeweils mit einem Gasversorgungsleitungsrecht mit Gasleitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Karlsruhe GmbH sowie einem bedingten Büro-, Lager- Kantinen- und Stellplatzbenutzungsrecht für einen vormaligen Grundstückseigentümer belastet.

Die Mietflächen der Gebäude wurden aus den vorliegenden Mietverträgen entnommen bzw. beim Gebäude B aus dem Lageplan grob ermittelt.

Eine Besichtigung der Liegenschaft könnte erst am 10. März 2020 erfolgen.

a) An der Tagweide 5, Pfizerstraße 1

Auf dem Grundstück Nr. 56180 mit 113.559 m² befinden sich:

- 1) **Gebäude A** besteht aus einem dreigeschossigen (EG – 3. OG) **Bürogebäude**. Das Gebäude wurde um 1985 erbaut. Das Objekt ist teilweise vermietet. Die Mietfläche beträgt ca. 3.886 m².
- 2) **Gebäude B** besteht aus einem fünfgeschossigen (EG – 5. OG) **Verwaltungsgebäude** mit einer Souterraineebene. Das Gebäude wurde um 1960 errichtet. 1977 erfolgte eine Aufstockung des südlichen Flügels. Das Objekt steht vollständig leer. Die vermietbare Fläche beträgt ca. 2.960 m².
- 3) **Gebäude C** besteht aus einem dreigeschossigen (EG – 3. OG) **Betriebsgebäude** sowie einer **Kantine**. Das Gebäude wurde um 1960 errichtet, 1975 um ein Laborgebäude erweitert. 1995 erfolgte der Anbau eines Bürogebäudes. Das Objekt ist vermietet. Die Mietfläche beträgt ca. 3.856 m².

- 4) **Gebäude D** besteht aus einem eingeschossigen Gebäude zum Zwecke des Betriebes eines Lagers und Büros. Das Gebäude wurde um 1960 errichtet. Das Objekt ist vermietet. Die Mietfläche beträgt ca. 12.166 m².
- 5) **Gebäude E** besteht aus einem fünfgeschossigen (EG – 4. OG) **Bürogebäude**, welches unterkellert ist. Das Gebäude wurde um 2000 errichtet. Ab/ Im Jahr 2017 wurden Aus- und Umbaumaßnahmen, wie z.B. die räumliche Abtrennung, Schaffung von Rettungswegen, Vorkehrungen für die getrennte Medienabrechnung, an der Mietsache vorgenommen. Das Objekt ist vermietet. Die Mietfläche beträgt ca. 5.289 m².
- 6) **Gebäude F** besteht aus einem sechsgeschossigem (EG - 6. OG) **Bürogebäude**, wobei ein Teilbereich des Gebäudes fünfgeschossig ist. Das Gebäude wurde um 2001 errichtet. Das Objekt ist vermietet. Die Mietfläche beträgt ca. 7.119 m².
- 7) **Gebäude F Erweiterung** besteht aus einem sechsgeschossigem (EG – 5. OG) **Bürogebäude**. Das Gebäude wurde um 2003/2004 errichtet. Ab 2017 wurden an der Mietsache Aus- und Umbaumaßnahmen, wie z.B. die räumliche Abtrennung, Schaffung von Rettungswegen, Vorkehrungen für die getrennte Medienabrechnung, vorgenommen. Das Objekt ist vermietet. Die Mietfläche beträgt ca. 4.288 m².
- 8) **Gebäude H** wurde zum Zwecke des Betriebes eines Hochregallagers um 1997 errichtet. Das Objekt ist vermietet. Die Mietfläche beträgt ca. 5.057 m².
- 9) „**Lager 7**“ wurde als eingeschossiger **Hallenbau (Lager)** um 1981 errichtet. Das Objekt ist vermietet. Die Mietfläche beträgt ca. 600 m².
- 10) „**Lager 9**“ wurde als eingeschossiger **Hallenbau (Lager)** um 1992 errichtet. Das Objekt ist vermietet. Die Mietfläche beträgt ca. 340 m².
- 11) **Kesselhaus/Werkstattgebäude** wurde um 1963 errichtet. Ob dieses denkmalgeschützt ist, konnte nicht abschließend geklärt werden.
- 12) Das **Kantinengebäude** samt **Nebenflächen** besteht aus einer Kantinenfläche mit ca. 930 m², 2 Kühlcontainern mit ca. 25 m² sowie Lagerflächen von ca. 35 m². Der Vermieter unterstützt das Vorhaben des Mieters, indem keine Kaltmiete verlangt wird und der Mieter im Gegenzug sämtliche Kosten für die Mietsache trägt (Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung, insbesondere für Dach und Fach).
- 13) Auf dem Grundstück Nr. 56180 stehen neben insgesamt **ca. 468 offenen Kfz-Stellplätzen** auch **2 Doppelgaragen** zur Verfügung. Diese sind den Mietvertragsparteien zur Mitnutzung vermietet.
Zusätzlich befindet sich auf dem Grundstück eine „Fahrradunterstandsfläche“.
- 14) Auf dem Grundstück Nr. 56180 befinden sich **2 unbebaute Grundstücksflächen (Baureserven)** einmal im südlichen Teil (Am Ruschgraben) sowie im (süd-) östlichen Teil (An der Tagweide), die beide mit Grünflächen bzw. Kleingehölz/Bäumen bepflanzt sind. Im Falle einer Bebauung müssen artenschutzrechtliche Belange geprüft und eventuell erforderliche CEF-Maßnahmen festgelegt werden. Aufgrund der hohen ökologischen Bedeutung sind Kompensationsmaßnahmen nicht auszuschließen.

Baureserve 1: Südlicher Teil (Am Ruschgraben): ca. 12.416 m².

Aufgrund des größeren Baumbestandes, Gebüschen sowie unterschiedlichen Brachestadien

kann, aufgrund der einhergehenden hohen ökologischen Bedeutung sowie ggfs. erforderlichen Kompensationsmaßnahmen größeren Umfangs, von einer kurzfristigen baulichen Aktivierung nicht ausgegangen werden.

Baureserve 2: Östlicher Teil (An der Tagweide): ca. 8.395 m².

Die bauliche Aktivierung kann, im Gegensatz zur vorgenannten Baureserve 1, einfacher realisiert werden.

Der Bebauungsplan gibt für beide Baureserven keine konkreten Baufelder vor.

b) An der Tagweide 23

Auf dem Grundstück Nr. 56180/1 mit 86.532 m² befindet sich ein **Logistikzentrum**:

Die Logistikhallen wurden 2016 errichtet. Die Mietfläche beträgt insgesamt 42.056 m² und setzt sich wie folgt zusammen:

- 1) Logistikhallen 1- 3 (einschließlich Technikanbau Halle 3).
Die Mietfläche beträgt ca. 24.416 m².
- 2) Logistikhallen 4- 5.
Die Mietfläche beträgt ca. 15.890 m².
- 3) Lager-, Büro-, Sozial-, Technik und sonstige Räume.
Die Mietfläche beträgt 1.750 m².
- 4) 187 Pkw-Stellplätze
- 5) 18 Lkw- Stellplätze

Mietverhältnisse

Nach Ausübung des dinglichen Vorkaufsrechtes tritt die Stadt als Erwerberin anstelle des derzeitigen Vermieters in alle sich aus dem Mietverhältnis ergebenden Rechte und Pflichten ein. Es bestehen **insgesamt 7 Mietverträge**, die wie folgt auf die beiden **Grundstücke verteilt** sind:

a) An der Tagweide 5, Pfizerstraße 1

Auf dem Grundstück Nr. 56180 sind 6 Mietvertragsparteien (einschließlich Kantinegebäude) auf insgesamt 8 Gebäude sowie 2 „Lager“ verteilt, untergebracht. Gebäude A steht teilweise, das Gebäude B vollständig leer. Die Laufzeit der einzelnen Mietverträge variiert hierbei bei Festmietzeiten zwischen 5 und 10 Jahren (Vertragsabschlüsse zwischen 2009 und 2018) mit überwiegenden Optionsrechten von 5 Jahren. Sofern nach Ablauf der Festmietzeit kein Optionsrecht ausgeübt oder fristgemäß gekündigt wird, verlängern sich einzelne Mietverhältnisse auf unbestimmte Zeit. Die Gebäude könnten 2029 erstmals komplett freigestellt werden.

b) An der Tagweide 23

Auf dem Grundstück Nr. 56180/1 befindet sich eine Mietvertragspartei. Die Festmietzeit endet am 13.11.2031 mit einer 5-jährigen Verlängerungsoption (bis 13.11.2036).

Im Ergebnis enden die bestehenden Mietverhältnisse in Abhängigkeit ggfs. vorhandener Verlängerungsoptionen innerhalb von 9 bzw. 16 Jahren, so dass mittelfristig die Möglichkeit der Steuerung und Entwicklung des Areals besteht.

Die Immobilienverwaltung sowie die bauliche und technische Betreuung der Objekte bedarf spezialisierter Fachkenntnisse und der notwendigen personellen Ressourcen. Beim Amt für Hochbau und Gebäudewirtschaft stehen diese Personalressourcen nicht zur Verfügung. Daher ist geplant, nach erfolgter Ausübung des Vorkaufsrechts einen Verwaltervertrag mit der Karlsruher Fächer GmbH abzuschließen.

c) Zu übernehmende Rechte und Pflichten

a. *Einbehalt Büronutzung:* Der Käufer ist berechtigt vom Restkaufpreis einen Betrag in Höhe von 3 Mio. € für 3 Jahre ab dem Übergabetag einzubehalten, sofern bis Fristende durch eine bestandskräftige, auch auf der Belegenheit des Kaufgegenstandes im Bereich des für diesen geltenden B-Planes basierende Nutzungsuntersagungsverfügung gegenüber einem Mieter, dem Verkäufer oder dem Käufer erteilt wurde. Hintergrund dieser Vereinbarung ist, dass das Grundstück (s.h. Ziffer 2) im Geltungsbereich der Bebauungspläne Nr. 307 „Industriegebiet Tagweidwiesen“ bzw. Nr. 307 c „Industriegebiet Tagweidwiesen- Änderung- liegt und somit ausschließlich der Unterbringung von solchen Gewerbebetrieben dient, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Die Vermietung zur Büronutzung, wie sie schwerpunktmäßig auf dem Grundstück Nr. 56180 erfolgt, entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

b. *Baukostenzuschuss:* Aufgrund einer Regelung in einem Mietvertrag hat der Käufer für (geplante) weitgehende Aus – und Umbaumaßnahmen eines Mieters einen Baukostenzuschuss i.H.v. 350.000,00 € an diesen zu zahlen.

3. Risiken

Asbest

Das Gebäude B enthält potenziell asbesthaltig eingestufte Materialien und Produkte. Laut Gutachten, das dem Kaufvertrag als Anlage beigefügt ist, besteht derzeit kein Handlungsbedarf. Eine Gefährdung lässt sich, auch bei Vorhandensein von Asbest, nicht ableiten. Eine Neubewertung muss spätestens nach 5 Jahren erfolgen.

Altlasten

Beide Grundstücke befinden sich auf einer Fläche, die unter der Bezeichnung „AS Pfizer“ im Bodenschutz- und Altlastenkataster der Stadt Karlsruhe erfasst ist. Ausgenommen hiervon ist die nordwestliche Ecke des Flurstücks Nr. 56180/1.

Grundstück Nr. 56180/1: Auf dem Grundstück wurden nach dem 2. Weltkrieg bis etwa 1975 vorhandene Geländeunebenheiten durch anthropogene Auffüllungen, vermutlich Erdaushub und Bauschutt bis in eine Tiefe von etwa 2 Metern, ausgeglichen. Daher ist das Grundstück zusätzlich unter der Bezeichnung „AA Ruschgraben“ im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst.

Grundstück Nr. 56180: Der südliche Teil des Grundstücks ist ebenfalls unter den oben beschriebenen Bezeichnungen im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst. Im Rahmen von Baumaßnahmen

wurden für die Auffüllungen, entsprechend den Einbauvorgaben der VwV Boden BW, Material bis zu einer Einstufung von einschließlich Z1.2 verwendet.

Aufgrund der Auffüllungen wird das Grundstück unter der Bezeichnung „BA Logistikanlage“ geführt.

Im Rahmen von Baumaßnahmen auf den *beiden Baureserven* (südöstlicher Teil des Grundstückes Nr. 56180) ist anfallendes Aushubmaterial abfallrechtlich zu untersuchen und fachgerecht zu entsorgen.

Der Kaufvertrag sieht einen Einbehalt für den Käufer von 420.000,00 € zur abfallrechtlichen Untersuchung vor, die **innerhalb von 5 Monaten** nach dem Übergabetag durchzuführen ist. Der Tag der Übergabe des Kaufgegenstandes ist der Tag der Zahlung des Kaufpreises. Sofern die jeweilige Teilfläche nach Zugang des Untersuchungsergebnisses als nicht kontaminiert einzustufen ist, ist ein Teilbetrag von je 9.130,43 € (Unterteilung in 46 zu untersuchende (Teil-) Flächen des Untersuchungsgebietes) an den Verkäufer zu bezahlen.

Mieterdienstbarkeit

Die durch Nachtragsvertrag (2015) begründete Verpflichtung zwischen den Mietvertragsparteien, die zugunsten eines Mieters gegenwärtig eingetragene Mieterdienstbarkeit an den tatsächlichen Mietgegenstand anzupassen, ist durch den Käufer (ohne Anrechnung auf den Kaufpreis unter Freistellung des Verkäufers) zu übernehmen und nachzuholen. Hintergrund dieser Vereinbarung war das auf Grundstück Nr. 56180/1 realisierte Bauvorhaben des Vermieters, das eine Entfernung des ursprünglichen Lagers „8“ erforderte.

Ersatzbau

Falls Gebäudekomplexe (Lager 7 und 9) bei einem Mietverhältnis **innerhalb der Mietzeit** (Vertragsende Festmietzeit mit Verlängerungsoption 2029) wegfallen sollten, ist der Käufer verpflichtet, diese ganz oder teilweise auf Freiflächen umzusetzen, die auf dem südlichen Teil des Grundbesitzes liegen. Mögliche Kosten, die in diesem Zusammenhang anfallen könnten, sind nicht bezifferbar.

4. Nutzungsmöglichkeiten / Vorteile für die Stadt

Neben dem allgemeinen Grundsatz der wirtschaftlichen und sparsamen Haushaltsführung (§ 77 Abs. 2 GemO) darf die Stadt Vermögensgegenstände, insbesondere Grundstücke gemäß § 91 Abs. 1 GemO nur erwerben, wenn diese zur Erfüllung ihrer Aufgaben erforderlich sind.

Die Stadt Karlsruhe will dieses Vorkaufsrecht als Impuls nutzen, um ihre Bestrebungen nach ressourcenoptimierten Gewerbe – und Industriegebieten weiter voranzutreiben. Insbesondere die Aufwertung und Reaktivierung von bestehenden Gebieten steht hierbei im Vordergrund. Vorliegend setzt der Bebauungsplan Nr. 307 c (s.h. Ziffer 2) für die beiden Grundstücke ein Industriegebiet fest. Die bisher un bebauten Flächen innerhalb des Baubereiches stehen im Rahmen der vorhandenen Regelungen im Bebauungsplan als Nachverdichtungspotenzial zur Verfügung (BMZ 0,9, GRZ 0,7). Aus städtebaulicher Sicht sind die beiden südöstlichen Grünflächen zu weiteren Bebauung geeignet (siehe Markierung im Plan). Auch belegt eine Gewerbeflächenstudie für den Nachbarschaftsverband Karlsruhe bis 2025, dass ein besonderes Augenmerk auf die Entwicklung größerer zusammenhängender Flächen und die verkehrsgünstige Autobahnlage gelegt werden soll. Insbesondere wurde als Ziel für den hier vorliegenden Standort eine Sicherung und Profilierung als Standort für Großunternehmen ausgesprochen. Als strategische und planerische Empfehlung wurde unter anderem auch die Überprüfung liegenschaftsbezogener Maßnahmen angeregt. Die Stadt will durch den Grundstückskauf die Möglichkeit nutzen, die Entwicklung dahingehend zu steuern.

Die Ausweisung, künftige 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 Innenentwicklungspotentiale ausgesprochen. Die Marktteilnahme der Stadt durch die Ausübung von Vorkaufsrechten eröffnet Innenentwicklungspotenziale und gewährleistet zudem die Möglichkeit eines Spielraumes für die/zur Realisierung einer vorausschauenden Grundstücks politik, die vor allem einen Bestand an Grundvermögen für eine sinnvolle Erfüllung der Gemeindeaufgaben/der Aufgabensicherung erfordert. Durch einen Erwerb zum Zwecke der gezielten Nutzung könnte die Innenentwicklung des Gewerbegebiets durch wertschöpfendere und ökologisch optimierte Planungen an dieser Stelle gesteuert werden.

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.

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 oben genannter Grundstücke weiterhin zu verfolgen und somit vollständig auszuschöpfen, gegenüber den Interessen eines privaten Unternehmens überwiegt.

5. Angemessenheit Kaufpreis

Der Kaufpreis der o.g. Objekte beträgt insgesamt für beide Grundstücke 132.425.000,00 €.

Der Kaufvertrag sieht eine **Kaufpreinsnachbesserungsklausel** wie folgt vor:

- Nachzahlung von **550.000,00 €**, sofern der Käufer selbst einen Mietvertrag (mit einem potentiellen bereits benannten Interessenten), egal zu welchen Bedingungen vor einem bestimmten Zeitpunkt abschließt oder
- Nachzahlung von **605.000,00 €** bei Abschluss eines Mietvertrages mit dem vorgenannten Interessenten durch den Verkäufer bis zu einem bestimmten Zeitpunkt zu bestimmen Konditionen.

Der **Kaufpreis** beträgt **mindestens 132.425.000,00 €** und **maximal 133.030.000,00 €**.

Zur Beantwortung der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit wurden deshalb finanz- und betriebswirtschaftliche Vergleichsberechnungen durch die Stadt vorgenommen.

Die Wertermittlung der Grundstücksbewertungsstelle ergab, unter Berücksichtigung der zum Bewertungsstichtag 02.03.2020 bekannten Gegebenheiten sowie ausgehend vom Ist-Zustand wie z.B. einer marktorientierten Vollvermietung über die im Gutachten zugrunde gelegte wirtschaftliche Restnutzungsdauer mit nachhaltig ortsüblich erzielbaren Mieten für alle Objekte einen Verkehrswert i.H.v. **118.300.000,00 €**.

Abweichungen in den Mietflächengrößen können zu Abweichungen im Verkehrswert führen.

Damit liegt der durch die Parteien vereinbarte **Kaufpreis** i.H.v. maximal **133.030.000,00 €** mit **14.730.000,00 €** bzw. rund 12% über dem Verkehrswert.

Unter Berücksichtigung der oben angeführten Argumente ist festzuhalten, dass die Gewährung eines Interessenszuschlages von rund 12% innerhalb der bei der Stadt üblicherweise akzeptierten Spanne von maximal 25 % liegt und der Kaufpreis damit als angemessen beurteilt

werden kann.

6. Steuerliche Einschätzung

Die Stadt Karlsruhe verpflichtet sich gemäß Kaufvertrag die Grundstücke in das Unternehmensvermögen der Stadt (Betrieb gewerblicher Art) einzulegen und die Mietverträge (mit Ausnahme eines nicht vorsteuerabzugsberechtigten Mieters) weiterhin mit Umsatzsteuer zu vermieten. Für das Grundstück mit der Flurstücknummer 56180 hat der Grundstückseigentümer aufgrund der Vermietungssituation einen anteiligen Vorsteuerabzug von 85,48%. Auf dem zweiten Grundstück mit der Flurstücknummer 56180/1 besteht aufgrund der kompletten steuerlichen Vermietung ein Vorsteuerabzug von 100%. Wenn die Stadt als Erwerber die Mietverträge samt Rechte und Pflichten übernimmt, bestehen aus Sicht der Verwaltung keine umsatzsteuerlichen Risiken. Im Weiteren ist der eigentliche Erwerbsvorgang nicht steuerbar und unterliegt somit nicht der Umsatzsteuer.

Der Erwerbsvorgang ist mit 5% Grunderwerbsteuerpflichtig. Ausgehend von einem maximalen Kaufpreis von 133.030.000,00 und abzüglich der bekannten Betriebsvorrichtung von 1.292.583,00 € beträgt die Grunderwerbsteuer einmalig 6.586.870,00 €.

7. Kostenübersicht

Mit der Ausübung des Vorkaufsrechts kommt der Kauf unter den Bestimmungen zustande, welche zwischen Verkäufer und Dritten im ursprünglichen Kaufvertrag vereinbart worden sind, d.h. die Stadt hat folgende Kosten zu tragen:

Kaufpreis (inkl. Nachbesserung) - Maximum:	133.030.000,00 €
Zuzüglich Baukostenzuschuss für Mieter	350.000,00 €
Zuzüglich Grunderwerbsteuer (rd.)	6.590.000,00 €
Zuzüglich Notarkosten (rd.)	2.661.000,00 €
Gesamtsumme – Maximum:	142.631.000,00 €

Beschluss:

Antrag an den Gemeinderat

Der Gemeinderat nimmt nach Vorberatung im Hauptausschuss die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis und spricht sich für die Ausübung des Vorkaufsrechts an den auf Gemarkung Karlsruhe gelegenen Grundstücken Nr. 56180 und Nr. 56180/1 zum vereinbarten Kaufpreis von 132.425.000,00 € (zzgl. Erwerbsnebenkosten, ggf. Kaufpreinsnachbesserungen von max. 605.000 € sowie Baukostenzuschuss von 350.000,00 €) durch die Stadt Karlsruhe aus.

Das Liegenschaftsamt wird ermächtigt, alles Weitere zu veranlassen und die entsprechenden Erklärungen, die zum Eigentumsübergang auf die Stadt erforderlich sind, abzugeben. Das Amt für Hochbau und Gebäudewirtschaft wird ermächtigt, einen Verwaltervertrag über die kaufmännische und technische Verwaltung des Areals mit der Karlsruher Fächer GmbH abzuschließen.

Die Ausübung des Vorkaufsrechts setzt haushaltsrechtlich die Beschlussfassung des Gemeinderates über die 1. Nachtragshaushaltssatzung 2020 und damit die Fortschreibung des Haushaltsplans 2020 voraus.