

Verkauf

- 1. Grundstück Nr. 1867 mit 623 m², Zähringerstraße 11, 13 und
- 2. Grundstück Nr. 1837 mit 977 m², Fasanenstraße 11 und städtischer Anteil am Erbbaurecht an dem Grundstück Nr. 1837 an die AWO Karlsruhe, Erbbauberechtigte:

Ziffer 1: AWO Karlsruhe gGmbH

Ziffer 2: a) AWO Karlsruhe gGmbH 6.924/10.000 Anteil (Neubau)
 b) Stadt Karlsruhe 3.076/10.000 Anteil (Altbau)

Vorlage Nr.: **2020/1161**
 Verantwortlich: **Dez.**
4

Beratungsfolge dieser Vorlage

Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
Hauptausschuss	19.01.2021	3	x	<input type="checkbox"/>	
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Beschlussantrag (Kurzfassung)

Der Hauptausschuss genehmigt den Verkauf des Grundstücks Nr. 1867 mit 623 m² Gebäude- und Freifläche, Zähringerstraße 11, 13 sowie des Grundstücks Nr. 1837 mit 977 m² Gebäude- und Freifläche, Fasanenstraße 11 einschließlich des städtischen 3.076/10.000 Anteils an dem Erbbaurecht am Grundstück Nr. 1837 jeweils an die AWO gemeinnützige GmbH, Karlsruhe.

Das Liegenschaftsamt wird ermächtigt, den entsprechenden Kaufvertrag abzuschließen.

Finanzielle Auswirkungen	Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen Erträge (Zuschüsse und Ähnliches)	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzüglich Folgeerträge und
Ja x Nein <input type="checkbox"/>		1.096.675,00 €	

Haushaltsmittel sind dauerhaft im Budget vorhanden

Ja

Nein Die Finanzierung wird auf Dauer wie folgt sichergestellt und ist in den ergänzenden Erläuterungen auszuführen:

- Durch Wegfall bestehender Aufgaben (Aufgabenkritik)
- Umschichtungen innerhalb des Dezernates
- Der Gemeinderat beschließt die Maßnahme im gesamtstädtischen Interesse und stimmt einer

CO ₂ -Relevanz: Auswirkung auf den Klimaschutz Bei Ja: Begründung Optimierung (im Text ergänzende	Nein x	Ja <input type="checkbox"/>	positiv <input type="checkbox"/> negativ <input type="checkbox"/>	geringfügig <input type="checkbox"/> erheblich <input type="checkbox"/>
IQ-relevant	Nein x	Ja <input type="checkbox"/>	Korridortheema	
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	Nein x	Ja <input type="checkbox"/>	durchgeführt am	
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	Nein x	Ja <input type="checkbox"/>	abgestimmt mit	

Ergänzende Erläuterungen

Vorbemerkung:

Auf dem städtischen Grundstück Nr. 1837, Fasanenstraße 11, befinden sich zwei Gebäudeteile, die durch einen gemeinsamen Eingang mit einem gemeinsamen Treppenhaus und gemeinsame Ver- und Entsorgungsleitungen verbunden sind.

Zur Regelung dieser baulichen Sonderkonstruktion wurde an dem Grundstück Nr. 1837 mit 977 m² mit Erbbauvertrag 4 UR 581/79 vom 27. Juli 1979 ein Erbbaurecht zugunsten der AWO und zugunsten der Stadt mit folgenden Miteigentumsanteilen bestellt.

a) AWO Karlsruhe gGmbH	6.924/10.000 Anteil (Neubau)
b) Stadt Karlsruhe	3.076/10.000 Anteil (Altbau)

Die Laufzeit des Erbbaurechts endet am 11.11.2054.

Außerhalb des Erbbauvertrages wurde die Überlassung des durch die Stadt zur Verfügung gestellten Altbaus durch Mietvertrag geregelt. Die AWO ist für die Instandhaltung des Altbaus verantwortlich. Die Instandsetzungsmaßnahmen obliegen der Stadt als Eigentümerin des Gebäudes. Ziel des Amtes für Hochbau- und Gebäudewirtschaft ist es daher, sich vom Teilobjekt aus dem städtischen Portfolio zu trennen.

Direkt an das Gebäude angebaut wurde die Pflegeeinrichtung der AWO auf dem städtischen Grundstück Nr. 1867, Zähringer Straße 11, 13, an welchem mit Erbbauvertrag 3 UR 3336/81 vom 19. November 1981 ebenfalls ein Erbbaurecht zugunsten der AWO bestellt wurde.

Die beiden Gebäudeteile auf dem Grundstück Nr. 1837 werden zusammen mit dem angrenzenden Gebäudekomplex auf dem Grundstück Nr. 1867 von der AWO als Seniorenzentrum (Pflegeheim und betreutes Wohnen) betrieben.

Sie sind mit einem Durchgang im 1. Obergeschoss miteinander verbunden.

Da die Gebäudesubstanz stark renovierungsbedürftig ist und auch die Vorgaben der Landesheimbauverordnung umzusetzen sind, soll das gesamte Objekt umfassend umgebaut und modernisiert werden (siehe Vorhaben).

Neben dem städtischen Anteil am Erbbaurecht mit dem Grundstück Nr. 1837 soll nun auch noch das Grundstück Nr. 1867 zur Umsetzung der Gesamtmaßnahme an die AWO verkauft werden.

Grundstück/Kaufgegenstand:

Grundstück Nr. 1837 mit 977 m² Gebäude- und Freifläche, Fasanenstraße 11 sowie 3.076/10.000 Anteil an dem Erbbaurecht an dem Grundstück Nr. 1837

und

Grundstück Nr. 1867 mit 623 m² Gebäude- und Freifläche, Zähringerstraße 11, 13

Käufer:

Die Grundstücke werden erworben von der AWO Karlsruhe gemeinnützige GmbH, Rahel-Strauß-Straße 2, 76137 Karlsruhe.

Vorhaben:

Aufgrund der Pflicht zur Umsetzung der Verordnung des Sozialministeriums zur baulichen Gestaltung von Heimen und zur Verbesserung der Wohnqualität in den Heimen Baden-Württembergs (LHeimBauVO) besteht für die AWO die Notwendigkeit, ein umfassendes Umbau- und Modernisierungskonzept umzusetzen.

Der Umbau der Gebäude zu einem innerstädtischen Pflegeheim mit ausschließlich Pflegeplätzen (ca. 69 Stück) und einem Quartierscafé bindet die verschiedenen Gebäudeteile im Inneren zu einem Gebäudeensemble mit einem einheitlichen Erscheinungsbild zusammen.

Die Bewohner werden in Wohngruppen von 10-12 Personen mit dezentralen Gemeinschaftsflächen leben, sie werden von Pflegekräften im Alltag unterstützt. Die Bewohnerzimmer gruppieren sich um einen Gemeinschaftsbereich mit einer Wohnküche.

Eine neue Erschließung des Gesamtkomplexes (Karl-Siebert-Haus) erfolgt über einen gemeinsamen Eingang vom Fasanenplatz aus. Durch neue Aufzüge und Treppenanlagen wird der gesamte Gebäudekomplex barrierefrei.

Das Erdgeschoss der Fasanenstraße 11 wird zu einem Quartierscafé mit barrierefreiem Zugang als quartiersbezogener Stadtteiltreff für die Bewohner des Pflegeheims sowie die Anwohner aus dem Stadtteil umgebaut.

Die gesamten Umbaumaßnahmen sind unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes (Fassade am Fasanenplatz) vorgesehen.

Kaufpreis:

Der Kaufpreis beträgt insgesamt **1.096.675,00 €** und setzt sich wie folgt zusammen:

a) Grundstück Nr. 1837:

Der Verkehrswert für das Grundstück Nr. 1837 beträgt gem. Verkehrswertkurzgutachten vom 27.10.2017 (Zeitpunkt: verbindliches Kaufangebot) 670,00 €/m².

Verkehrswert 670,00 €/m² x 977 m² abzüglich Wege- und
Leitungsrecht für die Stadt Karlsruhe:

648.000,00 €

./.. 30% Abschlag (Gemeinbedarf Pflegeheim)

194.400,00 €

Kaufpreis Grundstück:

453.600,00 €

b) Städtischer Anteil an dem Erbbaurecht:

Der Verkehrswert für den 3.076/10.000 Miteigentumsanteil beträgt gem. Verkehrswertkurzgutachten vom 06.11.2017 **316.000,00 €.**

Das Erwerbsangebot für das Grundstück Nr. 1837 sowie den städtischen Miteigentumsanteil an dem Erbbaurecht (auf Basis der Verkehrswerte vom Oktober/November 2017) hat die AWO im September 2018 angenommen. Seither wurden Vertragsverhandlungen geführt.

Ein früherer Abschluss war aus überwiegenden Gründen, die der Stadt zuzurechnen sind (Stilllegung pneumatische Müllentsorgungsanlage, vordringliche Arbeiten, Personalengpass) nicht möglich. Aus Vertrauensschutzgründen verbleibt es daher beim o.g., ausgehandelten Kaufpreis für das Grundstück Nr. 1837 sowie den städtischen Anteil am Erbbaurecht.

c) Grundstück Nr. 1867:

Der Verkehrswert für das Grundstück Nr. 1867 beträgt gem. Verkehrswertkurzgutachten vom 12.11.2020 (Zeitpunkt: verbindliches Kaufangebot) 750,00 €/m².

750,00 €/m ² x 623 m ² =	467.250,00 €
./.. 30% Abschlag (Gemeinbedarf Pflegeheim)	<u>140.175,00 €</u>
Kaufpreis Grundstück :	327.075,00 €

Finanzierung:

Die Finanzierung des Vorhabens erscheint anhand der vorgelegten Unterlagen gesichert.

CO₂-Relevanz:

Die Grundstücke sind bereits bebaut und werden innerhalb der bestehenden Gebäudehülle umgebaut. Da die Verhandlungen seit Jahren laufen, können keine energetischen Verpflichtungen gefordert werden, die über den gesetzlichen Standard hinausgehen (Altfall).

Im Kaufvertrag zu sichernde Rechte:

- a. dingliches Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für die Stadt
- b. beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wegerecht für die Allgemeinheit), nur bei Grundstück Nr. 1837
- c. beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Durchgangsrecht für die Eigentümergemeinschaft des Nachbargrundstücks Nr. 1840/12 zum Transport der Abfallbehälter), nur bei Grundstück Nr. 1837
- d. je eine Grundschuld für die Stadt (Sicherung Kaufpreisabschlag)
- e. Nutzungsverpflichtung für 20 Jahre ab Bezugsfertigkeit des Gebäudekomplexes (Pflegeheim)
- f. Vertragsstrafe

Beschluss:

Antrag an den Hauptausschuss:

Der Hauptausschuss genehmigt den Verkauf des Grundstücks Nr. 1867 mit 623 m² Gebäude- und Freifläche, Zähringerstraße 11, 13 sowie des Grundstücks Nr. 1837 mit 977 m² Gebäude- und Freifläche, Fasanenstraße 11 einschließlich des städtischen 3.076/10.000 Anteils an dem Erbbaurecht am Grundstück Nr. 1837 jeweils an die AWO gemeinnützige GmbH, Karlsruhe.

Das Liegenschaftsamt wird ermächtigt, den entsprechenden Kaufvertrag abzuschließen.