

Verkauf des bebauten Grundstücks Nr. 70548/6 mit 1.953 m² Gebäude- und Freifläche, Albert-Schneller-Weg 8, Gemarkung Durlach an die GIG Gesellschaft für Immobilienprojektierung und Grundstücksentwicklung mbH mit Sitz in Neureut

Vorlage Nr.: **2020/1440**

Verantwortlich: **Dez. 4**

Dienststelle: **LA**

Beratungsfolge dieser Vorlage

Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
Hauptausschuss	09.02.2021	2	x	<input type="checkbox"/>	
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Beschlussantrag (Kurzfassung)

Der Hauptausschuss genehmigt den Verkauf des städtischen Grundstücks Nr. 70548/6 mit 1.953 m² Gebäude- und Freifläche, Albert-Schneller-Weg 8, Gemarkung Durlach, das mit einem Wohnhaus nebst Maleratelier bebaut ist, zu einem Kaufpreis i.H.v. 506.000,00 € an die GIG Gesellschaft für Immobilienprojektierung und Grundstücksentwicklungs mbH, Ohiostraße 13, 76149 Karlsruhe.

Das Liegenschaftsamt wird ermächtigt, den Kaufvertrag abzuschließen.

Finanzielle Auswirkungen	Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen Erträge (Zuschüsse und Ähnliches)	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzüglich Folgeerträge und
Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/>		506.000,00 €	

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 <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	positiv <input type="checkbox"/> negativ <input type="checkbox"/>	geringfügig <input type="checkbox"/> erheblich <input type="checkbox"/>
IQ-relevant	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	Korridortheema:	
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	durchgeführt am	
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	abgestimmt mit	

Ergänzende Erläuterungen

Verkaufsgrund

Mit notariellem Erbübertragungsvertrag vom 21.04.2016 hat die Stadt Karlsruhe das gesamte Erbe der Familie Schneller erhalten. Albert Schneller war ein Kunstmaler, der vor allem in Wettersbach für seine Werke bekannt ist.

Inhalt des Nachlasses ist u. a. auch das Grundstück Nr. 70548/6 mit 1.953 m² Gebäude- und Freifläche, Albert- Schneller-Weg 8 in Grünwettersbach. Die mit einem Wohngebäude nebst Maleratelier bebaute gesamte Grundstücksfläche steht, mit Ausnahme des Malerateliers und dessen Grundfläche, unter Denkmalschutz nach § 2 DSchG BW (Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg). Laut Verkehrswertkurzgutachten vom 22.11.2017 ist das Wohnhaus (Baujahr 1929), aufgrund des Alters und des einfachen Ausbaus in schlechtem Zustand, sodass Renovierungsmaßnahmen in allen Bereichen erforderlich sind. Auch das Maleratelier (Baujahr 1963) befindet sich in einem unterdurchschnittlichen Unterhaltungszustand. Da die dauerhaft zu gewährleistende umfangreiche Erhaltungspflicht zur Pflege und Unterhaltung des Wohngebäudes als Kulturdenkmal (§ 6 DSchG) der Stadt aus finanziellen Gründen nicht möglich ist und sie somit im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung das Grundstück nebst aufstehender Gebäude nicht benötigt, soll aus Gründen der Wirtschaftlichkeit das Grundstück Nr. 70548/6 am freien Markt gegen Höchstgebot und mit der Verpflichtung der denkmalrechtlichen Sanierung veräußert werden.

Der erzielte Kaufpreis wird gemäß der Verpflichtung aus dem Erbübertragungsvertrag zur dauerhaften Sicherung des Kerns des künstlerischen Erbes der Familie Schneller zugeführt, indem eine Sammlung von ca. 150 Arbeiten restauriert und durch Ausstellungen in Grünwettersbach in regelmäßigen Abständen der Öffentlichkeit zugänglich gemacht wird.

Ausschreibungsverfahren

Gemäß der Ausschreibung vom 07./08./09.02.2019 erfolgt der Verkauf der Immobilie gegen Höchstgebot, wobei ein Mindestgebot von 300.000,00 € festgesetzt wurde. Ferner wurde eine Nachzahlungspflicht i.H.v. 100.000,00 € im Falle der (Neu-) Bebauung auf der Grundfläche des Malerateliers für Wohnzwecke in den Ausschreibungstext aufgenommen. Fristende zur Interessenbekundung war der 08.03.2019.

Nach Durchführung der Besichtigungen im Frühjahr 2019 mit sämtlichen 46 Interessenten verblieben noch 10 Bewerber, die weiterhin ernsthaftes Interesse besaßen. Diesen wurde eine Frist zur Abgabe eines Gebotes bis zum 31.12.2019 eingeräumt, damit diese bau- und denkmalschutzrechtlichen Fragen klären konnten. Abschließend sind vier Angebote eingegangen, wobei ein Angebot unter dem Mindestgebot lag. Nach deren Auswertung erhielt zunächst der Meistbietende am 24.01.2020 den Zuschlag. Nach Abschluss der Vertragsverhandlungen teilte der Erstplatzierte jedoch mit, dass er aufgrund der Folgen der Corona Pandemie von seinem Angebot Abstand nimmt. Daraufhin erhielt der Zweitplatzierte den Zuschlag zum Erwerb des o. g. Objekts.

Bei der Zweitplatzierten handelt es sich um die Firma GIG mbH, die bereits in der Vergangenheit von der Stadt Grundstücke erworben hat, um diese zu entwickeln und im Anschluss zu veräußern. Eine Eigennutzung eines Projektentwicklers findet üblicherweise nicht statt.

Die GiG mbH beabsichtigt, das Objekt nun nicht selbst zu sanieren, sondern direkt an ihre Kunden, die Eheleute Boldyreff, zu veräußern mit der Pflicht sämtliche Verpflichtungen gegenüber der Stadt an den Käufer weiterzugeben. Die Eheleute hatten im Rahmen des Ausschreibungsverfahrens das Fristende versäumt und konnten somit nicht am Verfahren teilnehmen. Nun bietet sich für sie die einmalige Chance, ihren Traum von der Sanierung eines historischen Kulturdenkmals zu verwirklichen. Herr Boldyreff ist Zahnarzt und betreibt in Karlsruhe eine Zahnarztpraxis.

Die Eheleute beabsichtigen, ihre Immobilie in Durlach zu veräußern und nach Abschluss der Denkmalsanierung (rd. 1 Mio. €) ihren Wohnsitz in die „Schneller-Burg“ zu verlegen.

Kaufpreis

Der Kaufpreis beträgt **506.000,00 €**.

Der Verkehrswert des mit einem zweigeschossigen Wohngebäude nebst eingeschossigem, unterkellerten Maleratelier bebauten Grundstücks Nr. 70548/6 beträgt in einer Einheit laut Verkehrswertkurzgutachten vom 22.11.2017: 300.000,00 €. Falls das nicht unter Denkmalschutz stehende Maleratelier abgebrochen und auf der Grundstücksfläche eine Wohnbebauung verwirklicht wird, wäre der Verkehrswert um 100.000,00 € zu erhöhen.

Der **Mindestgebotspreis** betrug daher **400.000,00 €** und ist im Rahmen des Vergabeverfahrens bindend. Der Kaufpreis liegt somit 106.000,00 € über dem Verkehrswert.

Erschließungsbeitrag

Für das im Betreff genannte bebaute Grundstück fallen keine Erschließungsbeiträge an.

Zu sichernde Rechte für die Stadt

- *Rückübertragungsanspruch:*
Sofern mit den Bauarbeiten zur Sanierung und Erhaltung des denkmalgeschützten Wohnhauses nicht bis 31.12.2022 begonnen wurde.
-> Anspruch auf Löschung durch den Käufer, durch Vorlage einer amtlichen Bescheinigung der zuständigen Denkmalschutzbehörde über die fachgerechte und ordnungsgemäße Durchführung der Baumaßnahmen.
- *Vorkaufsrecht:*
Dingliches Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle (dauerhaft).
- *Verpflichtung* zur Weitergabe sämtlicher Verpflichtungen gegenüber der Stadt bei einem Weiterverkauf.

CO₂- Relevanz

Da das dem Ausschreibungsverfahren zugrunde liegende Exposé keine energetischen Vorgaben enthält, können für die geplanten Umbaumaßnahmen keine energetischen Verpflichtungen, die über den gesetzlichen Standard hinausgehen, gefordert werden (Altfall).

Beschluss:

Antrag an den Hauptausschuss

Der Hauptausschuss genehmigt den Verkauf des städtischen Grundstücks Nr. 70548/6 mit 1.953 m² Gebäude- und Freifläche, Albert-Schneller-Weg 8, Gemarkung Durlach, das mit einem Wohnhaus nebst Maleratelier bebaut ist, zu einem Kaufpreis i.H.v. 506.000,00 € an die GIG Gesellschaft für Immobilienprojektierung und Grundstücksentwicklungs mbH, Ohiostraße 13, 76149 Karlsruhe.

Das Liegenschaftsamt wird ermächtigt, den Kaufvertrag abzuschließen.