

Vorlage Nr.: **2021/0957**  
Verantwortlich: **Dez. 4**  
Dienststelle: **LA**

## Erwerb des unbebauten Grundstücks Nr. 73544/1 mit 1.260 m<sup>2</sup>, Wohnbaufläche, Heidenheimer Straße, Gemarkung Durlach

### Beratungsfolge dieser Vorlage

Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
Hauptausschuss	21.09.2021	7	x		zugestimmt

### Beschlussantrag (Kurzfassung)

Der Hauptausschuss genehmigt den Erwerb des unbebauten Grundstücks Nr. 73544/1 mit 1.260 m<sup>2</sup>, Wohnbaufläche, Heidenheimer Str., Gemarkung Durlach zu einem Kaufpreis von 763.200,00 € zzgl. Erwerbsneben- und Folgekosten.

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 Folgeeinsparungen)
Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/>	763.200,00 € zzgl. Erwerbsneben- und Folgekosten		

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 Etatisierung in den Folgejahren zu.

CO <sub>2</sub> -Relevanz: Auswirkung auf den Klimaschutz Bei Ja: Begründung   Optimierung (im Text ergänzende Erläuterungen)	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**

### **Ausgangslage**

Die Verkäufer, eine Erbengemeinschaft, war zunächst an einem Verkauf der Grundstücke Nrn. 73544/1 (unbebaut) und 73545 (tlw. bebaut) an die Stadt interessiert (sh. Lageplan, grün markiert). Nachdem im Rahmen der Grundstücksverhandlungen eines der Mitglieder an einer Eigennutzung des bebauten Grundstück Nr. 73545 Interesse äußerte und somit eine Veräußerung ablehnte, während das andere Mitglied weiterhin Verkaufsbereitschaft signalisierte, wurde zur Umsetzung der Intentionen innerhalb der Erbengemeinschaft Einigkeit im Hinblick auf die Aufhebung der Erbengemeinschaft und einer flächengleichen Aufteilung der beiden o.g. Grundstücke erzielt. Nachdem zwischenzeitlich das Vermessungsergebnis vorliegt, wurde nunmehr das unbebaute Grundstück Nr. 73544/1 mit 1.260 m<sup>2</sup> neu (sh. Lageplan, rot umrandet) vom veräußerungsbereiten Mitglied der Erbengemeinschaft der Stadt zum Kauf angeboten. Eine private Vermarktung der Fläche war vom Eigentümer nicht gewünscht.

### **Erwerbsgrund**

Der Erwerb des Grundstücks Nr. 73544/1 (neu) mit 1.260 m<sup>2</sup> kann einen Beitrag zur Befriedigung der anhaltenden hohen Nachfrage nach städtischen Bauplätzen und somit nach Wohnraum in Karlsruhe leisten. Wie Gutachten und Analysen belegen, ist Karlsruhe eine attraktive Stadt und gehört in Deutschland zu einer der wachsenden Städte. Insbesondere der Aspekt der baulichen Innenentwicklung und der hiermit verbundenen Möglichkeit einer kurzfristigen (flexiblen) Bebauung des o.g. Grundstückes nach § 34 BauGB sprechen ebenfalls für einen Erwerb. Daneben bietet ferner die Option der mittelfristigen Entwicklung bei einer Überplanung des Gesamtareals im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (städtisches Grundstück Nr. 75278 mit dem Grundstück Nr. 73544/1) auch die Möglichkeit, eine dichtere Bebauung und somit die Nachfrage nach Wohnraum im Rahmen der kommunalen Wohnraumschaffung zu erfüllen. Mithin lässt sich somit in der Summe feststellen, dass ein Erwerb des o.g. Grundstückes der Erfüllung der Kernaufgaben der kommunalen Bodenpolitik, wie der Ausweisung, Entwicklung, Vermarktung sowie laufenden Sicherung von Grundstücksflächen dienen würde.

### **Planungsrecht**

Die Bebauung des Grundstücks Nr. 73544/1 (neu) mit ca. 1.260 m<sup>2</sup> ist nach § 34 BauGB anhand einer Vielzahl von Kombinationsmöglichkeiten jeweils in Abhängigkeit der Präferenz und Größe der Wohneinheiten bspw. durch 4 Doppelhaushälften, 4 Reihenhäuser, 3 Reihenhäuser und 1 Einfamilienhaus, 2 Doppelhaushälften und 1 Einfamilienhaus, Mehrfamilienhaus mit 4-5 WE, möglich.

Das Grundstück Nr. 73544/1 (neu) grenzt zudem unmittelbar östlich an das städtische Grundstück Nr. 75278 mit 1.486 m<sup>2</sup> an, auf dem sich gegenwärtig (noch) der Bauhof befindet (sh. Lageplan, blau umrandet). Die Stadt plant die Verlagerung dieses sowie des in der Wiesenstraße befindlichen Bauhofes im Rahmen einer Zusammenlegung mit dem Bauhof Stupferich an den Standort Gewerbegebiet im Winterrot, wo auch eine neue Wertstoffstation derzeit entsteht. Vor diesem Hintergrund entstünde darüber hinaus kurz- bis mittelfristig auch die Möglichkeit einer Gesamtentwicklung des Areals mit insgesamt 2.746 m<sup>2</sup> für eine Wohnbebauung.

Um allerdings grundstücksübergreifend (städtisches und o. g. Erwerbsgrundstück) eine großmaßstäbliche, zusammenhängende Baustruktur (z.B. verdichtete Bungalows/ Mehrfamilienhaus/Sonderbau o. Ä.) zu schaffen, bedarf es eines neuen Bebauungsplans (mit architektonischem/städtebaulichem Wettbewerb).

### **Kaufpreis**

Auf Basis des Gutachtens der Grundstücksbewertungsstelle vom 5. November 2019 beträgt der Verkehrswert für das Grundstück Nr. 73544/1 (neu) mit 1.260 m<sup>2</sup> 781.200,00 € (620 €/m<sup>2</sup>). Hiervon wird ein pauschaler Betrag in Höhe von 18.000 € für möglicherweise entstehende Mehrkosten der fachgerechten Entsorgung von Aushubmaterial im Rahmen von zukünftigen Baumaßnahmen (sh. unten „Altlasten“) abgezogen, sodass der Kaufpreis somit **763.200,00 €** beträgt.

Hinzu kommen die Kaufnebenkosten (Grunderwerbsteuer, Notarkosten i.H.v. ca. 10 %), sodass die Gesamtsumme ca. 839.520,00 € beträgt.

Die Kaufnebenkosten sind bei der Bemessung des Weiterveräußerungspreises durch die Stadt mit einzuberechnen, um zumindest die Gestehungskosten für das Grundstück zu erzielen (ca. 680 €/m<sup>2</sup>).

### **Erschließungsbeitrag**

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

### **Vertragskonditionen**

#### **Altlasten**

Eine Auskunft aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster ergab, dass die Grundstücke derzeit nicht erfasst sind.

Der Verkäufer wollte vertraglich keine Haftungsklausel übernehmen, da diese für ihn mit Risiken und Unwägbarkeiten verbunden wäre.

Daher ließ er auf eigene Kosten eine Bodenuntersuchung vor Vertragsabschluss durch ein Ingenieurbüro durchführen. Nach Auswertung des Bodengutachtens durch den Umwelt- und Arbeitsschutz können drei der vier entnommenen Proben in die Zuordnungsklasse Z0 eingestuft werden. Eine Probe enthält fremdstoffhaltige Auffüllungen die in die Zuordnungsklasse Z2 einzustufen sind und im Rahmen von Baumaßnahmen abfallrechtlich zu untersuchen und fachgerecht zu entsorgen sind. Diese Mehrkosten wurden auf Basis einer Kostenschätzung des Ingenieurbüros des Verkäufers, unter Zugrundelegung von 2 worst case Szenarien, ermittelt und vom Umwelt- und Arbeitsschutz der Stadt Karlsruhe überprüft. Im Einvernehmen mit dem Verkäufer wurde daraufhin eine Pauschale i. H. v. 18.000,00 € festgelegt, die vom Kaufpreis abgezogen wurde. Damit sind sämtliche Kosten gegenseitig abgegolten.

### **Sanierungsvermerk**

Das neu vermessene Grundstück Nr. 73544/1 mit 1.260 m<sup>2</sup> liegt außerhalb des Sanierungsgebietes; der in der II. Abteilung eingetragene Sanierungsvermerk wird daher gelöscht.

### **Beschluss:**

Antrag an den Hauptausschuss

Der Hauptausschuss genehmigt den Erwerb des unbebauten Grundstücks Nr. 73544/1 mit 1.260 m<sup>2</sup>, Wohnbaufläche, Heidenheimer Str., Gemarkung Durlach zu einem Kaufpreis von 763.200,00 € zzgl. Erwerbsneben- und Folgekosten.

Das Liegenschaftsamt wird ermächtigt, den Kaufvertrag abzuschließen.