

Vorlage Nr.: **2021/0973**

Verantwortlich: **Dez. 4**

Dienststelle: **LA**

**Verkauf des städtischen Grundstücks Nr. 19924/4 mit 4.275 m<sup>2</sup>, Schwarzwaldstraße 81, 81 a (Hauptbahnhof Süd), Gebäude- und Freifläche, Stadtteil Südweststadt an die Kreer Development Schwarzwaldstraße GmbH & Co. KG**

**Beratungsfolge dieser Vorlage**

Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
Hauptausschuss	21.09.2021	23		x	
Gemeinderat	28.09.2021	20	x		

**Beschlussantrag**

- Der Gemeinderat beschließt, das Grundstück Nr. 19924/4 mit 4.275 m<sup>2</sup>, Schwarzwaldstraße 81, 81 a (HBF Süd) an die Kreer Development Schwarzwaldstraße GmbH & Co. KG zur Errichtung eines KfW-Effizienzhauses 40 und zum Kaufpreis von 6.421.050,00 € zu verkaufen.
- Das Liegenschaftsamt wird ermächtigt, den entsprechenden Kaufvertrag abzuschließen und mit Rückerwerbsvormerkungen zugunsten der Stadt im Rang hinter einzutragende Finanzierungsgrundpfandrechte zurückzutreten.

Finanzielle Auswirkungen	Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen   Erträge (Zuschüsse und Ähnliches)	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzüglich Folgeerträge und Folgeinsparungen)
Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/>		6.421.050,00 €	

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 Fratisierung in den Folgejahren zu.

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

## Grundstück

Kaufgegenstand ist das bebaute städtische Grundstück Nr. 19924/4, welches im Lageplan (**Anlage 1**) farblich markiert ist, mit 4.275 m<sup>2</sup>, Schwarzwaldstraße 81, 81 a (HBF Süd). Das Grundstück ist Teil des IQ-Leitprojekts „Entwicklungsquartier HBF Süd“.

## Käufer

Käufer ist die neu gebildete Immobiliengesellschaft Kreer Development Schwarzwaldstraße GmbH & Co. KG, welche gesellschaftsrechtlich mit der Kreer Development GmbH verbunden ist. Der Investor verpflichtet sich, das Objekt mind. 15 Jahre ab Bezugsfertigkeit in seinem Eigentum zu behalten.

## Vergabeverfahren

Für die Veräußerung des Grundstücks hatte die Stadt in 2018/2019 eine Konzeptausschreibung durchgeführt. Fristgerecht gingen hierfür 15 Angebote ein. Im Zuge der Interessensbekundung hatten die teilnehmenden Firmen Gelegenheit, ihr konkretes Konzept zur vorgesehenen Nutzung samt Planungsideen zu präsentieren. Der Gemeinderat hat am 19. November 2019 – nach Vorberatung im Wirtschaftsförderung- und Hauptausschuss – empfohlen, mit der Kreer Development GmbH vertiefende Kaufvertragsverhandlungen über das im Betreff genannte Grundstück zu führen und am 21.07.2020 die Verwaltung ermächtigt, unter bestimmten Voraussetzungen (RPW-Wettbewerb und Einigkeit Kaufvertrag) einen Kaufvertrag abzuschließen.

Inzwischen hat der Investor den vorgeschriebenen RPW-Wettbewerb mit Sitzung des Preisgerichts am 19. Februar 2021 beendet und die Kaufvertragsverhandlungen sind abgeschlossen.

## Vorhaben und Bauverpflichtung

Der Investor wird auf Basis des Ergebnisses des Architektenwettbewerbs, wie im Entwurfsplan (**Anlage 2**) dargestellt, ein knapp 70 m hohes, 21-geschossiges Hochhaus samt fünfgeschossigem Bürogebäude mit insg. ca. 18.000 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche (oberirdisch) sowie eine Tiefgarage mit drei Untergeschossen und 238 Stellplätzen errichten.

Folgender Zeitplan ist vertraglich vereinbart:

- Spätestens 31. Mai 2022: Einreichung Bauantrag
- ca. Ende 2022: Baubeginn
- ca. Ende 2025: Baufertigstellung

Auf dem Grundstück befinden sich ein Doppelhaus (Haus-Nr. 81, 81 a) und eine historische Grundstücksmauer, beides unter Denkmalschutz stehend (Kulturdenkmäler gemäß Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg). Der Käufer verpflichtet sich, die Kulturdenkmäler in Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden im Rahmen der Neubebauung des Grundstücks denkmalgerecht zu sanieren sowie dauerhaft in einem guten gepflegten Zustand zu erhalten.

Das Gesamtvorhaben zeichnet sich durch eine ausgeprägte Nutzungsdurchmischung aus, die für eine Belebung des Areals sorgen wird. Der Investor wird die Gebäude wie folgt nutzen bzw. nutzen lassen:  
Büro

- Wohnen
- Hotel
- Gastronomie
- Nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel einschließlich des Lebensmittelhandels (bis zu 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Handelseinheit im jeweiligen Gebäude) max. 700 m
- kulturelle und künstlerische Nutzungen in Bezug auf das denkmalgeschützte Doppelhaus.

Über potentielle künstlerische Nutzungen finden Gespräche zwischen Investor und Kulturamt statt.  
Kaufpreis

Der Kaufpreis beträgt 6.421.050,00 €  
(1.502 €/m<sup>2</sup> x 4.275 m<sup>2</sup>)

Der Ausschreibung im November 2018 lag gemäß Verkehrswertgutachten vom 16. Juli 2018 ein Verkehrswert von 910 €/m<sup>2</sup> (WGFZ von 3,7) als Mindestgebot zugrunde. Im Vergabeverfahren hat der Käufer für sein Konzept ein Gebot mit ca. 1.357 €/m<sup>2</sup> abgegeben.

Nach Abschluss des RPW-Wettbewerbes soll nun ein Bauvorhaben mit einer höheren Ausnutzung, (WGFZ 4,21) errichtet werden. Der gebotene Kaufpreis ist daher gemäß den Umrechnungs-koeffizienten (URK) des Gutachterausschusses in Karlsruhe umzurechnen, so dass sich ein Kaufpreis i.H.v. vorläufig 1.502 €/m<sup>2</sup> ergibt. Der endgültige Kaufpreis wird nach Errichtung des Bauvorhabens für die tatsächlich realisierte WGFZ berechnet auf der Grundlage der o.g. URK, wobei die Mindest-WGFZ von 3,7 nicht unterschritten werden darf. Der Differenzbetrag ist gegenseitig auszugleichen.

Der Gesamtkaufpreis i.H.v. 6.421.050,00 € ist bei Vorliegen einer Baugenehmigung fällig, spätestens am 30.06.2022. Danach erfolgt die Auflassung.

#### Erschließungsbeitrag

Ein Erschließungsbeitrag nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) fällt für die bereits abgerechneten Erschließungsanlagen nicht mehr an.

Das Grundstück ist allein von der Erschließungsanlage „Hinterm Hauptbahnhof“ erschlossen. Anstehende Straßenbaumaßnahmen zur Umsetzung des gültigen Bebauungsplans Nr. 768 „Hauptbahnhof Süd, Karlsruhe - Südweststadt“ verursachen keinen Erschließungsbeitrag.

#### Altlasten/Kellerreste/Kampfmittel

Dem Investor ist bekannt, dass das Grundstück in der Vergangenheit industriell sowie für Bahnbetriebszwecke genutzt wurde und es daher unter Umständen nicht frei von Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen sein kann; bei Vorerkundungen des Investors im Mai 2021, welche lediglich orientierenden Charakter hatten, wurde belastetes Bodenmaterial festgestellt.

Wenn Altlasten größer Z 1.1 gefunden werden, trägt die Stadt anfallende Mehrkosten bis max. 50 % des Kaufpreises. Da bis jetzt lediglich Voruntersuchungen durchgeführt wurden und die Aussagekraft eingeschränkt ist, können diese noch nicht beziffert werden.

Im Erdreich des Grundstücks befinden sich Kellerreste eines abgebrochenen, ehemaligen Gebäudes. Die anfallenden Kosten für den Abbruch und die Entsorgung trägt die Stadt.

Sofern Kampfmittel aufgefunden werden, trägt die Stadt die Kosten für deren Beseitigung (Bergung, Entschärfung, Abtransport).

#### Klimaschutz

Die Auswirkungen auf den Klimaschutz werden durch die entstehenden Neubauten mit insg. ca. 18.000 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche (oberirdisch) als negativ, in erheblichem Maße, eingeschätzt.

Deshalb wurde im Rahmen des Verhandlungsverfahrens von den fünf bestplatzierten Bewerbern Aussagen über konkrete Maßnahmen im Bereich des klimafreundlichen Bauens nachgefordert, um dies bei der Bewertung der Interessenten in das Gesamtergebnis einfließen zu lassen.

Die Firma Kreer Development GmbH hat dabei für das Neubauvorhaben ein KfW-Effizienzhaus 40 angeboten. Gleichzeitig wurde auf Antrag der GÜNEN-Fraktion die Errichtung eines Passivhauses

gewünscht. Dies hat der Investor nicht grundsätzlich abgelehnt. Der Oberbürgermeister hat aber in der Sitzung am 19. November 2019 darauf hingewiesen, dass dies zu Abzügen beim Kaufpreisangebot führen kann.

Der Investor wäre bereit, ein Passivhaus zu errichten, sofern die Stadt sich hieran mit 1,6 Mio € beteiligt und den Grundstückskaufpreis um diese Summe reduziert. Aus energetischer Sicht ist der Unterschied eines KfW-Effizienzhaus 40 zu einem Passivhaus deutlich geringer als der vom derzeitigen gesetzlichen EnEV-Niveau zu einem KfW-Effizienzhaus 40. Das Umweltamt sieht auch in einem KfW-Effizienzhaus 40 mit Fernwärmeanschluss (Primärenergiefaktor von 0,24) für das Gesamtgebäude einen energetisch hohen Standard, zumal dieser für Wohngebäude dem Gemeinderatsbeschluss vom 30. Juni 2020 entspricht und dieser Standard für ein Hochhaus bereits anspruchsvoll ist. Da es sich um ein gemischt genutztes Bauvorhaben handelt, wird dieser Standard für den Teil des Gebäudes noch übertroffen, der für eine gewerbliche Nutzung (Büro, Hotel und Gastronomie) vorgesehen ist; dort gilt nach dem o.g. Gemeinderatsbeschluss der Energiestandard KfW-Effizienzhaus 55.

Die Verwaltung schlägt daher vor, den vollen Kaufpreis einzunehmen und als Energiestandard das KfW-Effizienzhaus 40 mit einem Primärenergiefaktor von max. 0,3 und einer Photovoltaikpflicht im Kaufvertrag festzulegen. Der Mehrertrag i.H.v. 1,6 Mio. Euro kann für andere Maßnahmen (z.B. im Bereich Klimaschutz oder andere Investitionen) verwendet werden und trägt somit zur Reduzierung der notwendigen Kreditmittel bei.

Daneben beabsichtigt der Käufer die Umsetzung weiterer Maßnahmen:

- Anlegen einer extensiven Dachbegrünung auf den zwei Dachterrassen des Turms sowie auf den Bürodachflächen
- Tiefgarage mit Möglichkeiten zur Aufladung von Elektrofahrzeugen
- Errichtung von Ladestationen für Elektro-Bikes

#### Rechte zugunsten der Stadt

- a) dingliches Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle
- b) Zustimmungsvorbehalt für eine Nutzungs- und Branchenänderung oder -erweiterung (befristet auf 15 Jahre ab Bezugsfertigkeit)
- c) Rückübertragungsanspruch bei Nichteinhaltung der Bau- und der gewerblichen Nutzungsverpflichtung (befristet auf 15 Jahre ab Vertragsbeurkundung)
- d) Zustimmungsvorbehalt zur Veräußerung (auch sog. share-deals) und Bestellung eines Erbbaurechts sowie Vermietung (befristet auf 15 Jahre ab Bezugsfertigkeit)
- e) Rückübertragungsanspruch bei Verstoß gegen den Zustimmungsvorbehalt im Veräußerungsfall (befristet auf 15 Jahre ab Bezugsfertigkeit)
- f) Gewerbebetriebsbeschränkung (beschränkte persönliche Dienstbarkeit)
- g) Rückübertragungsanspruch bei Verstoß gegen die Gewerbebetriebsbeschränkung
- h) Vertragsstrafe (befristet auf 15 Jahre ab Bezugsfertigkeit)

Darüber hinaus werden noch verschiedene beschränkte persönliche Dienstbarkeiten für die Stadtwerke Karlsruhe GmbH und die Deutsche Bahn AG bestellt.

#### **Beschluss:**

Antrag an den Gemeinderat

1. Der Gemeinderat beschließt, das Grundstück Nr. 19924/4 mit 4.275 m<sup>2</sup>, Schwarzwaldstraße 81, 81 a (HBF Süd) an die Kreer Development Schwarzwaldstraße GmbH & Co. KG zur Errichtung eines KfW-Effizienzhauses 40 und zum Kaufpreis von 6.421.050,00 € zu verkaufen.

2. Das Liegenschaftsamt wird ermächtigt, den entsprechenden Kaufvertrag abzuschließen und mit Rückerwerbsvormerkungen zugunsten der Stadt im Rang hinter einzutragende Finanzierungsgrundpfandrechte zurückzutreten.