

Vorlage Nr.: **2022/0518**
Verantwortlich: **Dez. 4**
Dienststelle: **LA**

Verkauf des bebauten städtischen Grundstückes Nr. 45245/1 mit 2.121 m² Pfinztalstraße 90 (P90), Gebäude- und Freifläche sowie Nr. 45245/38 mit 559 m² Zur Gießerei, Verkehrsfläche, Nr. 45245/40 mit 14 m² Zur Gießerei, Gebäude- und Freifläche sowie 76/1.000 MEA an Grundstück Nr. 45245/11 mit 3.889 m² Zur Gießerei, Verkehrsfläche, Gemarkung Durlach

Beratungsfolge dieser Vorlage

Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
Hauptausschuss	21.06.2022	9		x	vorberaten
Hauptausschuss	12.07.2022	19		x	vorberaten
Hauptausschuss	11.10.2022	10		X	vorberaten
Gemeinderat	25.10.2022	9	x		genehmigt

Beschlussantrag (Kurzfassung)

Der Gemeinderat genehmigt nach Vorberatung im Hauptausschuss den Verkauf des bebauten städtischen Grundstückes Nr. 45245/1 mit 2.121 m² Pfinztalstraße 90 (P90, ehemals Gründerzentrum), Gebäude- und Freifläche sowie Nr. 45245/38 mit 559 m² Zur Gießerei, Verkehrsfläche, Nr. 45245/40 mit 14 m² Zur Gießerei, Gebäude- und Freifläche sowie 76/1.000 MEA an Grundstück Nr. 45245/11 mit 3.889 m² Zur Gießerei, Verkehrsfläche, Gemarkung Durlach zu einem Kaufpreis von 2.150.000,00 € an die Sparkasse Karlsruhe mit den dargestellten Bedingungen. Das Liegenschaftsamt wird ermächtigt, den entsprechenden Kaufvertrag abzuschließen.

Finanzielle Auswirkungen	Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/>		
<input type="checkbox"/> Investition <input type="checkbox"/> Konsumtive Maßnahme	Gesamtkosten: Jährliche/r Budgetbedarf/Folgekosten:	Gesamteinzahlung: 2.150.000 € Jährlicher Ertrag:	
Finanzierung <input type="checkbox"/> bereits vollständig budgetiert <input type="checkbox"/> teilweise budgetiert <input type="checkbox"/> nicht budgetiert	Gegenfinanzierung durch <input type="checkbox"/> Mehrerträge/-einzahlung <input type="checkbox"/> Wegfall bestehender Aufgaben <input type="checkbox"/> Umschichtung innerhalb des Dezernates	Die Gegenfinanzierung ist im Erläuterungsteil dargestellt.	
CO ₂ -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 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 22.06., 19.10.
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	abgestimmt mit

Ergänzende Erläuterungen

Vorbemerkung:

Die Gemeinderatsvorlage 2022/0518 über den Verkauf der o. g. Grundstücke mit insgesamt 2.694 m² an die Sparkasse Karlsruhe wurde in der Sitzung des Hauptausschusses am 21. Juni 2022 vorberaten. Der Ortschaftsrat Durlach hat am 22. Juni 2022 im Rahmen seiner Vorberatung, mehrheitlich die Vorlage abgelehnt. Mit Schreiben des Oberbürgermeisters vom 7. Juli 2022 wurden die jeweils aufgeworfenen Fragen aus den Gremien des Gemeinde- und Ortschaftsrats aufgearbeitet. Auf dieser Grundlage fand eine erneute Vorberatung im Hauptausschuss am 12. Juli 2022 und im Ältestenrat und Planungsausschusses des Ortschaftsrats Durlach am 13. Juli 2022 statt. Die Beschlussvorlage und das Faktenblatt der Sparkasse (Anlage 2) wurden danach konkretisiert. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die Regelungen des ausgehandelten Kaufvertragsentwurfes auf den Rahmenvertragsentwurf basieren, den der Gemeinderat beschlossen hat.

Verkaufsobjekt

Auf dem Grundstück Nr. 45245/1 mit 2.121 m², Pfinztalstraße 90, befindet sich ein Bürogebäude (ehemals Gründerzentrum), das vollständig entmietet ist und leer steht. Zu diesem Objekt gehören die Grundstücke Nr. 45245/38 mit 559 m² (Parkplatz) und Nr. 45245/40 mit 14 m² (Trafostation) sowie 76/1.000 an Grundstück Nr. 45245/11 (gemeinschaftliche private Verkehrsfläche), jeweils zur Gießerei. Das Verkaufsobjekt liegt auf dem Areal der ehemaligen Badischen Maschinenfabrik Durlach (BMD) und ist aus dieser Zeit im Grundbuch mit verschiedenen Rechten (Dienstbarkeiten) belastet, die die Handhabung des Objekts - nach Aufteilung des BMD-Areals - komplex gestalten (z. B. Trafostation, Wegerechte, gemeinsames Treppenhaus, Heizungsanlage und Hauptstromleitung).

Das Gebäude ist in der Anlagenbuchhaltung aufgrund der Nichtnutzbarkeit durch fehlenden Brandschutz und infolge der nichtwirtschaftlichen Sanierungsmöglichkeit außerplanmäßig abgeschrieben.

Käufer

Käufer ist die Sparkasse Karlsruhe. Bereits 2018 knüpfte die Sparkasse Kontakt zur Rathausspitze und bekundete ihr Interesse zur Verlagerung ihres Standorts von der Pfinztalstraße 61 an den strategisch günstigen Ortseingang von Durlach. Die Ansiedlung der Sparkasse würde auch die gewünschte Belebung in diesen Bereich bringen. Ebenso würde eine Zusammenführung aller Einzelstandorte der Sparkasse in Durlach die Möglichkeit ergeben, das gesamte Portfolio der Sparkasse an einem Standort anzubieten. Seither finden Verhandlungen mit der Sparkasse Karlsruhe zur Entwicklung des Objekts statt.

Durch einen Verkauf an die Sparkasse Karlsruhe als Anstalt des öffentlichen Rechts in kommunaler Trägerschaft verbleibt das Objekt an zentraler Stelle im kommunalen Verbund.

Erbbaurecht kommt für den Käufer nicht in Betracht, zudem handelt es sich um einen sogenannten „Altfall“.

Vorhaben:

Das Vertragsobjekt liegt innerhalb des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 729, Pforzheimer-, Pfinz-, Leder-, Sebold-, und Pfinztalstraße vom 10.03.2000, dem Bebauungsplan Nr. 846, Innenbereich Karlsruhe Durlach und der Gestaltungssatzung Durlacher Altstadt.

(Nr. 868), und zwar in einem „Kerngebiet“. Ausgeschlossen sind jedoch Wohnungen nach § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sowie sonstige Wohnungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO aus. Die mögliche GRZ beträgt 1,0, Wandhöhe ca. 20 m. Für eine Umnutzung des Gebäudes zu Wohnzwecken ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Im Falle einer Bebauungsplanänderung oder eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind die erforderlichen Beratungen und Beschlüsse der städtischen Gremien und des Ortschaftsrates Durlach herbeizuführen. Ebenso sind die Vorgaben für sozial geförderte Wohnungen (gemäß KAI zu beachten).

Die Sparkasse Karlsruhe plant auf dem Verkaufsobjekt eine gemischte Gewerbe- und Wohnnutzung. Neben Büro- und Dienstleistungsräumen ist die Erstellung von Mietwohnraum geplant. Im Erdgeschoss des Gebäudes entlang der Pfinztalstraße ist eine öffentlichkeitswirksame Nutzung einzurichten. Das Objekt soll im Portfolio der Sparkasse Karlsruhe verbleiben. Diese Nutzungs- und Haltverpflichtung ist Inhalt des Kaufvertrages.

Aus dem beigefügten Faktenblatt der Sparkasse Karlsruhe (Anlage 2), das als Anlage Bestandteil des Kaufvertrages wird, ergeben sich hinsichtlich der Zielsetzung und Nutzung sowie der baulichen Standards folgende Konkretisierungen:

Zielsetzung der Sparkasse/Nutzung:

- Filiale und Beratungszentrum der Sparkasse Karlsruhe im EG und 1. OG (jeweils Teilflächen)
- Schaffung weiterer Ladenmietflächen im EG, z. B. für Bürgerbüro
- Schaffung weiterer gewerblicher Mietflächen im 1. OG, ggf. Überschlag vom EG
- Schaffung wohnwirtschaftlicher Mietflächen im 2. OG bis DG, mit anteilig sozial gefördertem Wohnraum
- Objekt wird langfristig im Eigenbestand gehalten, überwiegend wohnwirtschaftliche Nutzung im Fokus

Bauliche Standards:

- Umsetzung aller baurechtlicher und städtebaulicher Vorgaben zum Energiekonzept
- Beitrag zur Erreichung der Klimaziele durch Beachtung ökologischer Standards
- Verpflichtung zum Klimaschutzkonzept der Stadt Karlsruhe bei Neubau bzw. soweit möglich und angemessen bei Bestandsentwicklung
- Installation einer Photovoltaikanlage auf dem Flachdach
- Extensive Dachbegrünung von Flachdächern und ggf. innenliegender Innenhofdächer
- Anschluss an Fernwärme der Stadtwerke Karlsruhe

Um eine möglichst gute Ausnutzung des Grundstücks zu erreichen, wäre es sinnvoll, das private Nachbargrundstück Flst. Nr. 45245/46 zu erwerben. Hierzu hat die Sparkasse bereits Gespräche geführt.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt steht allerdings noch nicht fest, ob die Umsetzung eines Umbaus nebst Sanierung oder der Abbruch des Bestandsgebäudes und die Errichtung eines Neubaus – im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans-, erfolgen wird. Eine Grundsatzentscheidung über die beiden Planungsalternativen wird die Sparkasse spätestens 12 Monate nach Abschluss des notariellen Kaufvertrages herbeiführen.

Sollte sich die Sparkasse für einen Neubau entscheiden, müsste zunächst Planungsrecht geschaffen werden. Die Sparkasse Karlsruhe verpflichtet sich für diesen Fall im Kaufvertrag, eine Mehrfachbeauftragung mit fünf Büros in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt durchzuführen und auf Basis dessen Ergebnisses einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt durchzuführen.

Im Rahmen der Umsetzung des geplanten Vorhabens entscheidet die Sparkasse, wie sie mit den vorhandenen Einrichtungen (gemeinsames Treppenhaus, Heizungsanlage, Mobilfunkmast, Trafostation) umgeht. Kosten einer Verlagerung oder eines Abbruchs gehen zu ihren Lasten.

Mit Blick auf die Planungsvarianten und den Bauverpflichtungsfristen im Kaufvertrag ist mit einer Bezugsfertigkeit des Objekts zwischen 2028 und 2030 zu rechnen.

Im Kaufvertrag ist weiterhin geregelt, dass bei einem Umbau der rückwärtige Baumbestand auf dem Grundstück Nr. 45245/38, bestehend aus drei Hainbuchen, drei Linden und zwei Eiben zwingend zu

erhalten ist, es sei denn ein möglicher vorhabenbezogener Bebauungsplan sieht im Rahmen eines Neubauvorhabens adäquate Alternativen vor.

Kaufpreis

Der Kaufpreis beträgt **2.150.000,00 Euro**.

Es basiert auf einer Wertaussage der Grundstücksbewertungsstelle vom 20. September 2020 und einer Kalkulation der Stadtkämmerei vom 7. Dezember 2021. Hierbei wurden geschätzte Abbruch- und Freilegungskosten für Heizungsanlage, Treppenhaus, Verlagerung Mobilfunkmast berücksichtigt.

Die Werteinschätzung der Grundstücksbewertungsstelle beträgt 1.050 Euro pro Quadratmeter. Grundlage war die mögliche Ausnutzung des Grundstücks aufgrund der Untersuchungen der Firma Schwabe. Mit Blick auf die städtebaulich sehr gute Lage des Objekts wurde bei den Verhandlungen ein 20 % iger Aufschlag gefordert. Die sich dadurch ergebende Gesamtsumme von 3,4 Millionen Euro wurde seitens der Sparkasse für ein baureifes Baugrundstück akzeptiert. Nach Abzug der Kosten für die erforderliche Baureifmachung von rund 1,3 Millionen Euro, ergibt sich ein Vertragswert von 2.150.000 Euro. Verhandelt wurde weiter, dass Mehrkosten für die Baureifmachung zu Lasten des Käufers gehen. Die Sparkasse Karlsruhe wäre bereit, für den Fall der Bestandsnutzung, die angesetzten Abbruchkosten in Höhe von 900.000 Euro an die Stadt zu erstatten. Dies wird im Kaufvertrag ergänzt.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die aktuelle Wertschätzung 1.070 Euro pro Quadratmeter beträgt und damit liegt die ausgehandelte Gesamtsumme von 3,4 Millionen Euro für ein baureifes Baugrundstück über der aktuellen Gesamtwertschätzung.

Erschließungsbeitrag

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

Altlasten

Die beiden Grundstücke Nrn. 45245/1 und 45245/38 sind nach dem Altlastenkataster als Altstandort (Objekt-Nummer 02983) ausgewiesen. Mit Gutachten der GEO RISK vom 26.11.1997 wurde festgestellt, dass auf den beiden o.g. Grundstücken bzw. in unmittelbarer Nähe Auffüllungen mit Bauschutt, Schlacken und ähnlichen Materialien bis in eine Tiefe von bis ca. 2,80 m unter GOK vorhanden sind. In dem Auffüllmaterial wurden erhöhte Gehalte an Schwermetallen (Blei), und Leichtflüchtigen Chlorierten Kohlenwasserstoffen (in der Bodenluft) festgestellt.

Die Stadt beteiligt sich im Rahmen der üblichen Altlastenklausel an den Mehrkosten für Transport und Entsorgung von Aushubmaterial mit 70 % der Kosten, sofern das Material eine Belastung Z2 oder größer Z2 aufweist. Da es sich um einen „Altfall“ handelt, gilt diese Kostenbeteiligung auch für entsprechende Bodenuntersuchungen nebst Gutachten.

Baulasten

- Vereinigungsbaulast (wirtschaftliche Einheit der Kaufgrundstücke mit allen anderen Grundstücken des ehemaligen BMD-Areals).
- Rettungsweg für die im Dachgeschoss des Objekts des angrenzenden Grundstücks Nr. 45245/2 befindlichen Wohnungen.

Rücktrittsrecht für Käufer

Für den Fall, dass sowohl die Kosten für einen Umbau und der Sanierung als auch die Kosten für einen Neubau wirtschaftlich nicht darstellbar sind, steht dem Käufer ein Rücktrittsrecht vom Kaufvertrag zu, wenn die Sparkasse spätestens zwölf Monate nach Abschluss des notariellen Kaufvertrages, die zu erwartenden Gesamtinvestitionskosten mit einer entsprechenden Begründung vorlegt, aus welcher sich die Unwirtschaftlichkeit ergibt. Anfallende Kosten gehen zu Lasten des Käufers.

Rechte zugunsten der Stadt

- a) dingliches Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle (dauerhaft)
- b) beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Gewerbebetriebsbeschränkung) (dauerhaft)
- c) Rückübertragungsanspruch bei Nichteinhaltung der Bau-, Halte- und Nutzungsverpflichtung (befristet auf 15 Jahre ab Bezugsfertigkeit)
- d) Rückübertragungsanspruch bei Nichteinhaltung des Zustimmungsvorbehaltes zur Veräußerung (15 Jahre ab Bezugsfertigkeit)
- e) Haltefrist (15 Jahre ab Bezugsfertigkeit)

Die zeitlich fixierten Verpflichtungen der Sparkasse, die im Kaufvertrag vereinbart wurden, lauten wie folgt:

- Zwölf Monate nach Kaufvertragsabschluss muss die Entscheidung getroffen werden, ob neu gebaut wird, oder ob saniert wird.
- Nach weiteren achtzehn Monaten muss dann eine vollzugsreife Baugenehmigung für den Umbau beantragt bzw. der vorhabenbezogene Bebauungsplan für den Neubau eingeleitet werden. Hierzu ist vorab eine Mehrfachbeauftragung mit fünf Büros als Verpflichtung im Kaufvertrag verankert.
- sechsunddreißig Monate nach Erteilung der Baugenehmigung bzw. Baufreigabe ist das Objekt fertig zu stellen.

CO₂-Relevanz

Sofern sich die Sparkasse für eine komplette Modernisierung und energetische Sanierung des Bestandsgebäudes entscheidet, kann von einer positiven Auswirkung für den Klimaschutz ausgegangen werden, da die Effizienz des Gebäudes verbessert wird. Es sind die zum Zeitpunkt des Bauantrages geltenden gesetzlichen Bestimmungen anzuwenden.

Sollte sich die Sparkasse für einen Abbruch und Neubau entscheiden, muss von einer negativen Auswirkung ausgegangen werden, da sowohl beim Bau als auch bei einer neuen Mischnutzung mit Wohnungen erhebliche CO₂-Emissionen entstehen. Da ein sogenannter „Altfall“ vorliegt, sind die Vorgaben des Grundsatzbeschlusses der Stadt zum klimaneutralen Bauen vom 30.06.2020 nicht maßgeblich. Um die CO₂-Emissionen gering zu halten, sollte sich das Vorhaben des Bauträgers dennoch an diesen Regeln orientieren. Eine vollständige Belegung der Dachflächen mit PV wird bereits durch die Photovoltaik-Pflicht des Klimaschutzgesetzes Baden-Württemberg (KSG) geregelt. Der KfW-55 Gebäudestandard ist bereits heute bei Neubauten gängig und sollte daher wirtschaftlich darstellbar sein. Wenn ein vorhabenbezogener Bebauungsplan erstellt werden muss, wird angeregt, im Rahmen des begleitenden Durchführungsvertrags zu verhandeln, dass auch die Wärmeversorgung effizient geplant wird und möglichst geringe CO₂-Emissionen verursacht werden.

Die Sparkasse hat sich bereit erklärt, die Vorgaben des Grundsatzbeschlusses der Stadt zum klimaneutralen Bauen anzuerkennen (siehe Faktenblatt, Anlage 2).

Einbindung der städtischen Gremien

Die Sparkasse hat sich zudem bereit erklärt, den Ortschaftsrat Durlach bei der Erstellung der Rahmenparameter für die Konzeption der Gebäudenutzung einzubinden (siehe Faktenblatt, Anlage 2).

Unberührt hiervon bleiben die Mitwirkungsrechte der Gremien im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes oder einer Bebauungsplanänderung.

Beschluss:

Antrag an den Gemeinderat

Der Gemeinderat genehmigt nach Vorberatung im Hauptausschuss den Verkauf des bebauten städtischen Grundstückes Nr. 45245/1 mit 2.121 m² Pfinztalstraße 90 (P90, ehemals Gründerzentrum), Gebäude- und Freifläche sowie Nr. 45245/38 mit 559 m² Zur Gießerei, Verkehrsfläche, Nr. 45245/40 mit 14 m² Zur Gießerei, Gebäude- und Freifläche sowie 76/1.000 MEA an Grundstück Nr. 45245/11 mit 3.889 m² Zur Gießerei, Verkehrsfläche, Gemarkung Durlach zu einem Kaufpreis von 2.150.000,00 € an die Sparkasse Karlsruhe mit den dargestellten Bedingungen.

Das Liegenschaftsamt wird ermächtigt, den entsprechenden Kaufvertrag abzuschließen.