

# Stellungnahme zum Antrag



Stadt Karlsruhe  
Grötzingen

Interfraktioneller Antrag der CDU, FDP, GLG, MfG, SPD

Vorlage Nr.: **2022/2101**

Verantwortlich: **Dez. 1**

Dienststelle: **OV Grö**

## Verkauf des Anwesens Reithohl 12, Immobilie der Karl-Martin-Graff-Stiftung

Gremium	Termin	TOP	ö	nö
Ortschaftsrat Grötzingen	26.10.2022	6	x	

### Kurzfassung

Der Vorschlag des Ortschaftsrates Grötzingen wird zur Befassung durch das zuständige Gemeindeorgan bzw. Gremium – das können neben dem Gemeinderat auch ein Ausschuss oder der Bürgermeister sein – durch die Ortsvorsteherin weitergegeben.

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

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 checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	durchgeführt am	
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	abgestimmt mit	

### Ergänzende Erläuterungen

Das Einfamilienhaus in der Straße Reithohl 12, in welchem die Eheleute Graff lebten, wurde aufgrund des Erbvertrages aus dem Jahr 1968 zwischen der Gemeinde Grötzingen und Frau Susanne Graff in die Karl-Martin-Graff-Stiftung eingebracht. Die Stiftung wurde 1976 errichtet.

Die Karl-Martin-Graff-Stiftung ist eine rechtlich unselbständige Stiftung und hat ein Vermögen von rund 404.000 Euro, davon Grundvermögen von rund 292.000 Euro (Reithohl 12 und Anteile an Wohnungen in Knielingen). Liquide Mittel sind in Höhe von rund 112.000 Euro vorhanden. Das Vermögen der Stiftung ist Sondervermögen der Stadt Karlsruhe. Nach § 2 Abs. 2 der Satzung ist der Zweck der Stiftung die Förderung von Jugend, Religion, Umwelt und Heimatpflege. Die Satzungszwecke werden gem. § 2 Abs. 3 insbesondere dadurch verwirklicht, dass je 1/6 der Erträge an

- a. die Heimatfreunde Grötzingen e.V.
- b. die Naturfreunde Grötzingen e.V.
- c. dem Katholischen Kindergarten in Grötzingen
- d. dem Evangelischen Kindergarten in Grötzingen
- e. die Arbeiterwohlfahrt e.V. in Grötzingen
- f. die/den Ortsvorsteherin/Ortsvorsteher von Grötzingen,

den vorgenannten Institutionen zugewendet oder dem Kapital der Stiftung zuzuführen sind.

Gem. § 3 der Satzung dürfen die Mittel nur für die satzungsmäßigen Zwecke verwendet werden. Eine Vermietung der Immobilie ist damit nicht grundsätzlich ausgeschlossen, jedenfalls solange die dort erzielten Erträge wiederum selbst dem Stiftungszweck – und damit den genannten Institutionen – zugutekommen. Eine Sanierung, die eine Ausschüttung über Jahrzehnte unmöglich machen würde, läuft dem Zweck zuwider.

Weder im Erbvertrag noch in der Stiftungssatzung ist verfügt, dass die Immobilie erhalten bleiben muss.

Karl Martin Graff war Architekt und Maler. Das Haus entstand 1910/1912. Es ist in die Liste der Kulturdenkmale in Baden-Württemberg aufgenommen und steht unter Denkmalschutz. Die Immobilie ist seit 1975 vermietet im Dauermietverhältnis.

Es besteht ein erheblicher Sanierungstau bei dieser Immobilie. Der Sanierungsbedarf liegt nach fachlicher Schätzung bei 1,2 Mio. Euro (Stand Mai 2022). Die Kosten schlüsseln sich wie folgt auf:

### Kostenschätzung Sanierung denkmalgeschütztes Wohngebäude Reithol 12 in 76229 Grötzingen

KG	Kostengruppe (KG) nach DIN 267	
380	Grundkonstruktion	582.200,00 €
390	Sonstige Maßnahmen für Baukonstruktionen	130.000,00 €
400	Bauwerk - Technische Anlagen	307.000,00 €
500	Außenanlagen	30.000,00 €
600	Ausstattung und Kunstwerke	- €
700	Baunebenkosten	173.000,00 €
<b>Gesamt</b>		<b>1.222.200,00 €</b>

Insbesondere das Dach ist undicht, die Biberschwanzeindeckung ist bröselig, Innen- und Außendämmung fehlen, der Balkonboden ist undicht und der auf dem Grundstück befindliche Schuppen ist stark einsturzgefährdet. Sicherheitsstandards bei der Überdachung des Wintergartens sind nicht eingehalten. Alleine die dringend erforderliche und notwendige Sanierung des Daches kostet ca. 150.000 € netto, und zwar ohne die dazugehörigen erforderlichen Begleitmaßnahmen wie Gerüst, Blechneuarbeiten und Neuanstrich der Dachuntersicht. Notwendige Reparaturen müssen

immer häufiger durchgeführt werden, sind jedoch weder nachhaltig noch wirtschaftlich. Die Verwaltung empfiehlt eine dringende Generalsanierung zur Erhaltung der Bausubstanz und des Denkmals

Die Stadt befindet sich im Prozess der Haushaltssicherung. Das Ziel der klimaneutralen Verwaltung bis 2040 bindet viele Ressourcen, weshalb im Einzelfall durch die gemeinderätlichen Gremien entschieden werden muss, ob Gebäudesanierungen und Projekte, die nicht betriebsbedingt notwendig sind, über den städtischen Haushalt finanziert werden können und sollen. Finanzmittel für eine Sanierung der Reithohl 12 sind weder kurzfristig noch mittelfristig eingeplant.

Die Sanierung eines Baudenkmals wird für Private durch die Möglichkeit der Sonderabschreibung steuerlich umfassend gefördert. Wird die Denkmalimmobilie zur Eigennutzung verwendet, können 90% der Sanierungskosten über 10 Jahre abgeschrieben werden. Vermieter haben die Möglichkeit, 100% der Sanierungskosten über 12 Jahre abzusetzen. Kommunen haben diese Abschreibungsmöglichkeiten nicht.

Buchwert der Immobilie zum 31. Dezember 2021

Grundstück	227.013,60 Euro
Gebäude	17.529,00 Euro
Summe	244.542,60 Euro

Das Mietverhältnis wird durch einen Verkauf nicht tangiert, da dieses durch den neuen Eigentümer übernommen werden muss.

Der entsprechende Auftrag zur Erstellung des Verkehrswertkurzgutachtens wurde bereits seitens des Liegenschaftsamtes gegenüber der Grundstücksbewertungsstelle erteilt.

Es ist festzuhalten, dass der vorliegende Antrag im Sinne des § 70 Abs. 1 Satz 3 Gemeindeordnung (GemO) auf einen Vorschlag des Ortschaftsrats gerichtet ist. Es handelt sich also nicht um einen unmittelbaren Beschluss des Ortschaftsrats im Sinne des § 70 Abs. 1 Satz 1 GemO über solche Kompetenzen, die dem Ortschaftsrat im Rahmen der Hauptsatzung (vgl. § 18 Abs. 2 der Hauptsatzung) eingeräumt sind. Trifft der Ortschaftsrat den Beschluss, einen Vorschlag zu unterbreiten, muss sich nach Weitergabe durch die/den Ortsvorsteher/in das zuständige Gemeindeorgan bzw. Gremium – das können neben dem Gemeinderat auch ein Ausschuss oder der Bürgermeister sein – mit dieser Initiative befassen.