

Vorlage Nr.: 2024/0417

Verantwortlich: **Dez. 4**
Dienststelle:
Liegenschaftsamt

Erwerb der Grundstücke Nrn. 8545/48, 8545/11 und 8545/10, Greschbachstraße 5 b und An der Roßweid 3, 5

Gremien	Termin	TOP	Ö / N	Zuständigkeit
Ortschaftsrat Grötzingen	06.05.2024	1	N	Anhörung
Hauptausschuss	07.05.2024	12	N	Vorberatung
Gemeinderat	14.05.2024	5	Ö	Entscheidung

Kurzfassung

Der Gemeinderat nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis und genehmigt – nach Vorberatung im Hauptausschuss – den Erwerb der auf Gemarkung Durlach gelegenen Grundstücke Nrn. 8545/48, 8545/11 und 8545/10 zum vereinbarten Kaufpreis von 5.775.000 Euro (zzgl. den Neben- und Folgekosten).

Der Eigenbetrieb „Gewerbeflächen“ wird ermächtigt, entsprechende Erklärungen, die zum Eigentumsübergang auf die Stadt erforderlich sind, abzugeben sowie einen Verwaltervertrag über die kaufmännische und technische Verwaltung des Grundstücks mit der Karlsruher Fächer GmbH abzuschließen.

Finanzielle Auswirkungen	Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/>	
<input checked="" type="checkbox"/> Investition <input type="checkbox"/> Konsumtive Maßnahme	Gesamtkosten: 6,56 Mio.€ (Erwerb vollständig über Eigenbetrieb Gewerbeflächen) Jährliche/r Budgetbedarf/Folgekosten:	Gesamteinzahlung: Jährlicher Ertrag:
Finanzierung <input checked="" 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.

CO₂-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"/>	Korridor Thema:
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	abgestimmt mit KFG

1. Ausgangslage

Die Eigentümer der Gewerbegrundstücke in der Greschbachstraße 5 b (Grundstück Nr. 8545/48), An der Roßweid 3 (Grundstück Nr. 8545/10) und An der Roßweid 5 (Grundstück Nr. 8545/11) haben einen Makler beauftragt, die Immobilien zu vermarkten. Da auf allen drei Grundstücken dingliche Vorkaufsrechte zugunsten der Stadt Karlsruhe lasten und die Stadt Karlsruhe in dem Gewerbegebiet „An der Roßweid/Greschbachstraße“ bereits die Nachbargrundstücke (ehemals L'Oreal) sowie die Grundstücke Greschbachstraße 1 und 3 erworben hat (siehe Anlage 1) hat die Stadt Karlsruhe direkt Kontakt mit dem Makler aufgenommen.

Aktuell findet im Gebiet der Greschbachstraße ein Revitalisierungsprozess mit dem Projekt „Strategische Innenentwicklung von Gewerbeflächen nachhaltig und innovativ“ statt, in welchem die Gewerbetreibenden aktiv eingebunden werden und die Stadt steuernd eine positive Weiterentwicklung begleitet. Ziel dabei ist, Innenentwicklungspotenziale durch Nachverdichtung zu aktivieren und ein zukunftsfähiges Gewerbequartiers mit Aufenthaltsqualität zu entwickeln. Derzeit sind die Grundstücke mindergenutzt.

2. Ist-Zustand

Planungsrecht

Die Grundstücke liegen im Geltungsbereich der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 527 „Roßweid (Südlicher Teil)“ bzw. Nr. 527 b „Roßweid, südlicher Teil - Änderung - “ und sind als Gewerbeflächen ausgewiesen. Gemäß Bebauungsplan beträgt die Geschossflächenzahl 2,2 und die Grundflächenzahl 0,8.

Objekte

a) Greschbachstraße 5 b

Auf dem rückwärtig gelegenen Grundstück Nr. 8545/48 mit 1.841 qm befindet sich ein dreigeschossiges Bürogebäude mit Kantine und 18 Kfz-Stellplätze. Eine Unterkellerung ist nicht vorhanden. Das Gebäude wurde 1990 erbaut. Die Nutzfläche beträgt 1.413 qm.

Die Wasser-, Gas- und Stromversorgung erfolgt über das Grundstück Nr. 8545/10, An der Roßweid 3, die Abwasserversorgung über das Grundstück Nr. 8545/5, Greschbachstraße 5 a. Die Abwasserleitung ist im Grundbuch durch eine Grunddienstbarkeit gesichert.

Zugunsten des Grundstücks Nr. 8545/48 sind folgende Baulasten im Baulastenverzeichnis der Stadt Karlsruhe eingetragen:

- auf dem benachbarten Grundstück Nr. 8545/5, Greschbachstraße 5 a, ein Recht zur uneingeschränkten und zeitlich unbegrenzten Gestattung von 16 Kfz-Stellplätzen
- auf dem benachbarten Grundstück Nr. 8545/10, An der Roßweid 3, ein uneingeschränktes und zeitlich unbegrenztes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.

b) An der Roßweid 3

Auf dem Grundstück Nr. 8545/10 mit 4.354 qm befindet sich ein eingeschossiges Hallengebäude, ein zweigeschossiger Bürotrakt, 27 Kfz-Stellplätze sowie 2 Wohnmobil-Stellplätze. Eine Unterkellerung ist nicht vorhanden. Das Gebäude wurde 1974/75 erbaut. Die Nutzfläche beträgt 2.202 qm.

Zulasten des Grundstücks Nr. 8545/10 ist zur Sicherung der Erschließung des Grundstücks Nr. 8545/48, Greschbachstraße 5 b, ein uneingeschränktes und zeitlich begrenztes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in Form einer Baulast eingetragen.

c) An der Roßweid 5

Auf dem Grundstück Nr. 8545/11 mit 4.231 qm befindet sich ein eingeschossiges Bürogebäude mit Lagerfläche, 42 Kfz-Stellplätze und 5 Fertiggaragen. Eine Unterkellerung ist nicht vorhanden. Das Gebäude wurde im Zeitraum von 1973 bis 1987 in unterschiedlichen Abschnitten errichtet bzw. erweitert. Die Nutzfläche beträgt ca. 1.720 qm.

Mietverhältnisse

Durch den Kauf der drei Objekte würde die Stadt in alle Rechte und Pflichten des derzeitigen Vermieters hinsichtlich der acht bestehenden Mietverhältnisse eintreten. Die vereinbarten Mieten sind zum großen Teil marktgerecht angemessen.

Greschbachstraße 5 b: eine Mieteinheit leer
An der Roßweid 3: eine Mieteinheit leer
An der Roßweid 5: komplett frei, da hier die Firma Jacob Elektronik angesiedelt war.

Die Wirtschaftsförderung hat bereits Gespräche mit verschiedenen Unternehmen geführt, u. a. mit einem Sanitärunternehmen, welches sich dort ggf. mit einem Erbbaurechtsvertrag ansiedeln möchte.

Gebäudezustand

Die drei Gebäude sind bauzeitmäßig erhalten. Gelegentlich wurden Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Die Gebäude sind in angemessenem bis gutem Unterhaltungszustand.

3. Angemessenheit Kaufpreis

Die Stadt ist nach Maßgabe von § 77 Abs. 2 GemO zu sparsamem und wirtschaftlichem Handeln verpflichtet. Hiernach ist die Angemessenheit des Kaufpreises Voraussetzung für den Erwerb der Objekte.

Für den Verkauf der Objekte hatte der Makler einen Gesamtkaufpreis von 7.350.000 Euro aufgerufen. Die Wertermittlung der Grundstücksbewertungsstelle ergab einen Verkehrswert von 5.480.000 Euro.

Nach umfangreichen Verhandlungen konnte eine Einigung über den Kaufpreis in Höhe **5.775.000 Euro** erzielt werden. Zwar liegt dieser um 295.000 Euro, also ca. 5 % über den Verkehrswert, jedoch liegt dieser Betrag innerhalb der üblichen Spanne der Möglichkeit eines städtischen Interessenzuschlags von 10 bis 25 % zu gewähren. Der Kaufpreis kann daher im Hinblick auf die unter Ziffer 6 dargestellten Gründe als angemessen beurteilt werden.

Zusätzlich fällt im Zuge des Erwerbs auch noch eine Maklergebühr in Höhe von 3,57 % (inkl. Mehrwertsteuer von 19 %) und damit von 206.167,50 Euro an.

4. Kostenübersicht

Kaufpreis:	5.775.000,00 Euro
Erwerbsnebenkosten:	577.500,00 Euro
Maklergebühren:	206.167,50 Euro

Der Erwerb der Objekte mit Gesamtkosten von insgesamt **6.558.667,50 Euro** erfolgt durch den Eigenbetrieb „Gewerbeflächen“, der eigens zum Zwecke der Bevorratung von Gewerbegrundstücken

gegründet wurde. Neben der Ausübung von Vorkaufsrechten gehört auch der Erwerb von bebauten und unbebauten Gewerbegrundstücken zu den Aufgaben des Eigenbetriebs.

5. Risiken

Kenntnisstand zum Objekt

Alle drei Grundstücke sind im Bodenschutz- und Altlastenkataster der Stadt Karlsruhe auf einer Fläche, mit der Bezeichnung „Altablagerung Pfinz-Brückenstraße/A5“ erfasst. Bei der Entwicklung des Gewerbegebiets 1974 wurde dies flächenhaft mit Bauschutt, Erdaushub und Straßenaufbruch aufgefüllt. Bei der Entwicklung der Objekte (Tiefgaragen etc.) können hier zusätzliche Kosten entstehen, die dann aber zu einer besseren Ausnutzung der Grundstücke führen, da eine höhere planungsrechtliche Ausnutzung bereits heute möglich ist.

6. Nutzungsmöglichkeiten/Vorteile der Stadt

Gemäß § 91 Abs 1 GemO darf die Stadt Objekte nur erwerben, wenn dies zur Erfüllung ihrer Aufgaben erforderlich sind. Die Ausweisung, Entwicklung, Vermarktung sowie laufende Sicherung von Gewerbegebieten, zählt zu den Kernaufgaben der kommunalen Wirtschaftspolitik. Wie Gutachten und Analysen belegen, besteht in Karlsruhe ein erheblicher Bedarf an Gewerbeflächen. Der Gemeinderat hat sich daher seit Jahren für eine stringente Entwicklung der Innenentwicklungspotenziale ausgesprochen.

Durch einen Erwerb zum Zwecke der gezielten Weiterveräußerung könnte die Innenentwicklung des Gewerbegebiets durch wertschöpfendere Planungen beispielsweise durch eine Nachverdichtung und höchstmögliche Ausnutzung der Flächen gesteuert werden. Dies gilt auch für die untergenutzten Parkplatzflächen. Insbesondere die Grundstücke Nr. 8545/10 (An der Roßweid 3) und Nr. 8545/11 (An der Roßweid 5) bieten grundsätzlich Potenzial für die Aufstockung der Bestandsgebäude. Durch die bisher nicht ausgeschöpften planungsrechtlichen Möglichkeiten einer intensiven Grundstücksnutzung und die Möglichkeit die Objekte zu einem angemessenen Kaufpreis zu erwerben, kann die Stadt durch den Erwerb der Objekte eine aktive Bodenvorratspolitik für Gewerbeflächen vorantreiben. Ferner ist der Erwerb der Objekte vorteilhaft, da sich einige Grundstücke im südlichen Teil des Gewerbegebiets „Roßweid“ bereits durch verschiedene Erwerbsmaßnahmen in den vergangenen fünf Jahren im städtischen Eigentum befinden und eine Innenentwicklung mit einer höherwertigen Nutzung und einer Nachverdichtung verbunden mit der Aufwertung des Gewerbegebietes angestrebt werden kann. Aktuell findet im Gebiet der Greschbachstraße ein Revitalisierungsprozess mit dem Projekt „Strategische Innenentwicklung von Gewerbeflächen nachhaltig und innovativ“ statt, in welchem die Gewerbetreibenden aktiv eingebunden werden und die Stadt steuernd eine positive Weiterentwicklung begleitet.

7. Wirtschaftlichkeitsbewertung

Auf der Grundlage der bestehenden Mietverträge und der Leerstände hat der Eigenbetrieb Gewerbeflächen im Rahmen seiner Wirtschaftlichkeitsberechnung mit der Maßgabe einer zeitnahen Wiedervermietung der Immobilie An der Roßweid 5 einen Verlust von 200 TSD Euro jährlich errechnet. Dabei sind die Möglichkeiten von weiteren Nachvermietungen (Teilgebäude Greschbachstraße 5b) bisher nicht eingeflossen. Die aktuell prognostizierten Verluste können im Rahmen der Jahresergebnisse aufgefangen werden.

Unter Abwägung aller Risiken und Chancen ist ein Erwerb für die Stadt aufgrund der zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten auf der Gesamtfläche sinnvoll. Bereits die geltenden Bebauungspläne lassen eine höhere Ausnutzung durch höhere Bruttogeschossfläche der Grundstücke zu und ermöglichen damit bereits eine zeitnahe Umsetzung. Daher wird der Eigenbetrieb Gewerbeflächen nach Erwerb mit der Wirtschaftsförderung die bisherigen Gespräche mit Interessenten intensivieren, um zügig eine Nachvermietung bzw. Bestellung von Erbbaurechten in die Wege zu leiten.

Vorteilhaft für die Stadt ist zudem, dass die städtischen Gestaltungsmöglichkeiten als Eigentümer von weiteren Gewerbeflächen im Gewerbegebiet „An der Roßweid/Greschbachstraße“ im Rahmen des Projekts „Strategische Innenentwicklung nachhaltig und innovativ“ gestärkt werden.

Beschluss:

Antrag an den Gemeinderat

Der Gemeinderat nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis und genehmigt – nach Vorberatung im Hauptausschuss – den Erwerb der auf Gemarkung Durlach gelegenen Grundstücke Nrn. 8545/48, 8545/11 und 8545/10 zum vereinbarten Kaufpreis von 5.775.000,00 Euro (zzgl. den Neben- und Folgekosten).

Der Eigenbetrieb „Gewerbeflächen“ wird ermächtigt, entsprechende Erklärungen, die zum Eigentumsübergang auf die Stadt erforderlich sind, abzugeben sowie einen Verwaltervertrag über die kaufmännische und technische Verwaltung des Grundstücks mit der Karlsruher Fächer GmbH abzuschließen.