

Vorlage Nr.: 2024/0470

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

Rückerwerb von 1/10 Anteil der SBV Immobilienverwaltung am Marktplatz an dem Erbbaurecht an dem Grundstück Nr. 1290 mit 2.384 m², Gebäude- und Freifläche, Kaiserstraße 145, Karl-Friedrich-Straße 8, Lammstraße 7, Zähringer Straße 96

Gremien	Termin	TOP	Ö / N	Zuständigkeit
Hauptausschuss	07.05.2024	12.1	N	Vorberatung
Gemeinderat	14.05.2024	6	Ö	Entscheidung

Kurzfassung

- Der Gemeinderat nimmt nach Vorberatung im Hauptausschuss die Ausführungen zur Kenntnis und stimmt dem Rückerwerb des Erbbaurechts der SBV Immobilienverwaltung am Marktplatz am Grundstück Flst. Nr. 1290 zum Rückerstattungspreis von 2.505.330 Euro zu.
- Das Liegenschaftsamt wird ermächtigt, alles Weitere zu veranlassen und entsprechende Erklärungen, die zur Entlassung der SBV Immobilienverwaltung am Marktplatz aus dem Erbbaurecht und der Auflösung desselben erforderlich sind, abzugeben.

Finanzielle Auswirkungen	Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/>	
<input checked="" type="checkbox"/> Investition <input type="checkbox"/> Konsumtive Maßnahme	Gesamtkosten: 2.755.863 EUR 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 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 type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	Korridor Thema:	
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	abgestimmt mit	

Erläuterungen

1. Vorbemerkung

Mit Erbbauvertrag 6 UR 2754/98 vom 30. Juli 1998 wurde zugunsten der Stadt Karlsruhe an dem städtischen Grundstück Flst. Nr. 1290 (Gebäude Sparkasse / Technisches Rathaus) ein Erbbaurecht bestellt. Es endet mit Ablauf des 10. März 2074. Der bestehende Erbbauvertrag enthält in § 8 die Regelung, dass bei Ablauf des Erbbaurechtes keine Entschädigungszahlung für das Gebäude vom Grundstückseigentümer zu leisten ist.

Mit Vertrag 6 UR 2755/98 vom 30. Juli 1998 hat die Stadt 1/10 Anteil an diesem Erbbaurecht an die Ständehaus Bauträger- und Verwaltungs GmbH (SBV) in Karlsruhe übertragen.

Ergänzend wurde eine Erklärung abgeschlossen, in der die Stadt sich verpflichtet, die Sparkasse Karlsruhe auf deren Wunsch vorzeitig aus dem Erbbaurecht gegen eine Rückerstattung des Kaufpreises zu entlassen. Grundlage für die in diesem Falle zu erfolgende Rückerstattung ist der statische Kaufpreis von 1998.

Die SBV wurde zur Realisierung der drei Vorhaben Ständehaus, Rathuserweiterung und Umbau Technisches Rathaus gegründet. Sie war auf Zeit angelegt.

Die SBV war Mehrheitsgesellschafter der SBV Immobilienverwaltung am Marktplatz GmbH. Sie hat ihren 1/10 Anteil an dem oben genannten Erbbaurecht mit Übereignungsvertrag 6 UR 5110/98 vom 22. Dezember 1998 an die SBV Immobilienverwaltung am Marktplatz GmbH veräußert, welche sämtliche Verpflichtungen aus dem Erbbauvertrag übernommen hat.

Diese wurde 2002 in eine 100%ige Tochter der Sparkasse Karlsruhe überführt.

2. Raumbedarf

Die Sparkasse hat die Zweigstelle im Gebäude weitestgehend aufgegeben. Für den weiteren automatisierten Betrieb benötigt sie künftig im Erdgeschoss (EG) nur noch eine Fläche von 99 m² (statt bisher ca. 710 m² im EG und KG). Sie möchte daher das bestehende Erbbaurecht zurückgeben und die benötigte Teilfläche von der Stadt nur noch zurück mieten.

Durch die Entlassung der Sparkasse aus dem Erbbaurecht vor Laufzeitende 2074, hat die Stadt die Möglichkeit ca. 611 m² bereits jetzt einer Eigennutzung zuzuführen.

Geplant ist, das Wahlamt rechtzeitig nach der Bundestagswahl im Oktober 2025 in diesen Räumlichkeiten unterbringen zu können. Dazu müsste zeitnah mit den erforderlichen Arbeiten begonnen werden und zwar Baubeginn Ende Mai 2024, damit Bezug im Oktober 2025 erfolgen könnte.

Mit dem möglichen Umzug des Wahlamtes im Oktober 2025 kann die derzeit teure Anmietung im Postgiroamt aufgegeben werden.

3. Rückerstattungswert

Auf der Grundlage der Erklärung vom 30. Juli 1998 hat die Stadt sich bereit erklärt, die Sparkasse vorzeitig aus dem Erbbaurecht zu entlassen und in diesem Fall den, für das Erbbaurecht bezahlten Kaufpreis von 7.000.000 DM (3.579.043,17 EUR) – vermindert um je 1/75 für jedes vollendete Jahr der Laufzeit des Erbbaurechts ohne Ansatz einer Verzinsung – zu erstatten.

Das ergibt:

Kaufpreis: 7.000.000 DM =	3.579.043 EUR
<u>Minderung: 1/75 x 25 Jahre =</u>	<u>1.193.014 EUR</u>
Rückerstattung somit:	2.386.029 EUR

Die Berechnung beruht auf der damaligen Vereinbarung, welche keine Anpassung der Marktwertentwicklung seit 1998 vorsah. Im Rahmen der Verhandlungen mit der Sparkasse über den zukünftigen Mietzins, bei dem eine Indexierung vereinbart wurde und unter Berücksichtigung der Absicherung der Mitbenutzung des SB-Bereichs der Sparkasse als Zugang für die zukünftigen Flächen des Wahlamtes, wird ein Zuschlag von 5% auf den Rückerstattungswert als vertretbar und angemessen angesehen.

<u>Zuschlag (5 %) aus 2.386.029 EUR =</u>	<u>119.301 EUR</u>
Rückerstattungswert somit:	2.505.330 EUR

Mögliche Auswirkungen steuerrechtlicher Art wurden von der Stadtkämmerei beleuchtet, jedoch negiert.

Erläuterungen zu finanziellen Auswirkungen

a) Rückerstattungswert mit Zuschlag	2.505.330 Euro
b) Erwerbsnebenkosten (pauschale Veranschlagung mit rund 10 % des Rückerstattungswertes)	250.533 Euro

Gesamtkosten **2.755.863 Euro**

Die notwendigen Mittel sind beim Liegenschaftsamt für den Grundstückserwerb vorhanden.

Beschluss:

Antrag an den Gemeinderat

1. Der Gemeinderat nimmt nach Vorberatung im Hauptausschuss die Ausführungen zur Kenntnis und stimmt dem Rückerwerb des Erbbaurechts der SBV Immobilienverwaltung am Marktplatz am Grundstück Flst. Nr. 1290 zum Rückerstattungspreis von 2.505.330 Euro zu.
2. Das Liegenschaftsamt wird ermächtigt, alles Weitere zu veranlassen und entsprechende Erklärungen, die zur Entlassung der SBV Immobilienverwaltung am Marktplatz aus dem Erbbaurecht und der Auflösung desselben erforderlich sind, abzugeben.