



BESCHLUSSVORLAGE	Vorlage Nr.:	2020/0092
	Verantwortlich:	Dez. 4
Ausübung Vorkaufsrecht an dem bebauten Grundstück Nr. 31040/2 mit 1.314 m², Gebäude- und Freifläche, Siemensallee 77, Stadtteil Knielingen		

Beratungsfolge dieser Vorlage					
Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
Hauptausschuss	11.02.2020	3	x		

Beschlussantrag

- Der Hauptausschuss nimmt die Ausführung der Verwaltung zur Kenntnis und beschließt die Ausübung des dinglichen Vorkaufsrechts an dem Grundstück Nr. 31040/2 zum vereinbarten Kaufpreis von 700.000,00 € (zzgl. den Neben- und Folgekosten).
Das Liegenschaftsamt wird ermächtigt, hierfür alles Weitere zu veranlassen und die entsprechenden Erklärungen, die zum Eigentumsübergang auf die Stadt erforderlich sind, abzugeben.
- Ferner wird die Verwaltung damit beauftragt das oben genannte Grundstück durch Entwicklung eines Planungs- und Nutzungskonzeptes einer Verwertung zuzuführen.

Finanzielle Auswirkungen	Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen/Erträge (Zuschüsse u. Ä.)	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgeerträge und Folgeeinsparungen)	
Ja ☒ Nein ☐	700.000,00 € zzgl. Folgekosten+Nebenkosten			
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				
IQ-relevant	x	Nein	Ja	Korridorthema:
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	x	Nein	Ja	durchgeführt am
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	x	Nein	Ja	abgestimmt mit

1. Verkaufsfall:

Mit Kaufvertrag Nr. 4116 P/2019 (Wo) des Notariats Kiefer und Pohl in Kandel vom 17.12.2019 wurde das auf Gemarkung Karlsruhe gelegene Grundstück Nr. 31040/2 mit 1.344 m², Gebäude- und Freifläche, Siemensallee 77 veräußert. Der vereinbarte Kaufpreis beträgt 700.00,00 €.

Das Grundstück ist nach der II. Abteilung des Grundbuchs mit einem Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle zugunsten der Stadt Karlsruhe belastet. Dieses soll vorliegend ausgeübt werden. Daneben steht der Gemeinde auch ein gesetzliches Vorkaufsrechts nach Maßgabe von § 24 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB (Bebauungsplanvorkaufsrecht) zu.

Die Stadt kann das ihr zustehende Vorkaufsrecht nur binnen zwei Monaten nach Mitteilung des zugrundeliegenden Kaufvertrags gegenüber dem Verkäufer ausüben. Der Kaufvertrag ist bei der Stadt am 07.01.2020 eingegangen. Das Vorkaufsrecht kann somit bis zum Ablauf des 07.03.2020 ausgeübt werden.

2. Ist-Zustand

Planungsrecht

Das Grundstück liegt innerhalb des Geltungsbereichs des qualifizierten Bebauungsplans „Sudetenstraße, Teil 2“ Nr. 292 vom 26.04.1963, dieser weist das Grundstück als öffentliche Grünfläche aus. Auch der FNP stellt hier einen durchgängigen Grünzug dar, der die westlich davon liegende Wohnnutzung von der östlich davon liegenden Industrie/Gewerbenutzung trennt.

Gebäudezustand

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein gebrauchtes Wohn- und Geschäftsgebäude, bestehend aus Tankstelle mit Werkstatt im Erdgeschoss und einer Wohnung im Obergeschoss. Die Tankstelle wurde im Jahre 1966 errichtet. Bis heute sind verschiedene Erweiterungs-, Umbau- und Sanierungsarbeiten erfolgt. Die letzten Modernisierungsarbeiten fanden im Jahr 1998 statt.

Mietverhältnisse

a) Tankstelle

Für die Tankstelle liegt ein Mietvertrag von 1985 sowie 2 Nachträge von 1985 und 1998 zwischen dem Eigentümer und dem Mineralölunternehmen vor. Das Mietverhältnis kann Seitens der Stadt frühestens zum 31. Dezember 2021 gekündigt werden.

b) Wohnung

Die bisher von der Verkäuferin (94 Jahre) genutzte Wohnung hat der Käufer mit Kaufvertrag an die bisherige Eigentümerin auf unbestimmte Zeit vermietet. Darüber hinaus wurde ein lebenslanges Wohnrecht eingeräumt (gesichert im Grundbuch).

Bei Ausübung des Vorkaufsrechts würde die Stadt mit allen Rechten und Pflichten des derzeitigen Vermieters Kraft Gesetzes in die bestehenden Mietverhältnisse eintreten (§ 566 BGB).

Das Amt für Hochbau und Gebäudewirtschaft wird die Verwaltung des Objekts übernehmen.

Belastungen

Das Grundstück ist in der II. Abteilung des Grundbuchs, Blatt Nr. 56444, wie folgt belastet:

lfd. Nr. 1: Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für die Stadt Karlsruhe

Das Grundstück ist in der III. Abteilung des Grundbuchs, Blatt Nr. 56444, wie folgt belastet:

lfd. Nr. 4: 250.000,00 € Buchgrundschuld für die Volksbank Karlsruhe eG, Karlsruhe.

Die vorgenannte Grundschuld ist zunächst zur weiteren dinglichen Haftung zu übernehmen. Die durch die Grundschuld gesicherten Darlehen des Verkäufers sind mit Hilfe des Kaufpreises abzulösen und danach zu löschen.

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 die Ausübung des Vorkaufsrechts. Der Kaufpreis beträgt 700.000,00 €.

Die Wertermittlung der Grundstücksbewertungsstelle ergab, unter Berücksichtigung der zum Stichtag 17.12.2019 bekannten Gegebenheiten sowie ausgehend vom Ist-Zustand einen Gesamtwert i.H.v. 546.000,00 €. Damit liegt der vereinbarte Kaufpreis 154.000,00 € (28 %) über dem Verkehrswert.

Aufgrund der Größe des Grundstücks und des bereits im Eigentum der Stadt befindlichen angrenzenden Erbbaugrundstücks Nr. 31040 (Parkplatz), wäre dieses langfristig als Standort für Abteilungen der freiwilligen Feuerwehr Karlsruhe sehr gut geeignet. Im Interesse einer nachhaltigen Bodenbevorratung soll daher das bebaute Objekt erworben und entsprechend planungsrechtlich entwickelt werden.

Aus den oben genannten Gründen ist der höhere Kaufpreis daher gerechtfertigt; zudem entspricht der erhöhte Kaufpreis annähernd der bei der Stadt üblicherweise akzeptierten Spanne von 10 % bis 25 %.

4. Kostenübersicht:

Mit der Ausübung des Vorkaufsrechts schließt die Stadt einen Kaufvertrag zu den bestehenden Konditionen ab, das heißt sie hat folgende Kosten und Folgekosten zu tragen:

a) Kaufpreis	
gemäß Kaufvertrag vom 17.12.2019	700.000,00 €
b) Erwerbsnebenkosten	
pauschale Veranschlagung	
mit rund 10 % des Kaufpreises	<u>70.000,00 €</u>
Gesamtkosten	<u>770.000,00 €</u>

Die Abbruchkosten des Gebäudes mit Tankstelle wurden vom Tiefbauamt auf ca. 265.000,00 € geschätzt. Hinsichtlich möglicher Altlasten wird auf Ziffer 5 verwiesen. Diese Kosten sind gegenwärtig nicht bezifferbar.

5. Risiken

Die Tankstelle wird seit 1966 betrieben. Ende der 1990er Jahre wurden die vorhandenen Kraftstofftanks ausgebaut und durch neue ersetzt. Angetroffenes verunreinigtes Bodenmaterial wurde abfallrechtlich untersucht und fachgerecht entsorgt. Die Tankstelle ist jedoch immer noch aktiv. Durch den Weiterbetrieb der Tankstelle über 1998 hinaus kann aus fachtechnischer Sicht nicht ausgeschlossen werden, dass es zu weitergehenden Boden- und/oder Grundwasserverunreinigungen gekommen ist oder kommen wird. Sollten künftig auf dem Grundstück Baumaßnahmen erforderlich werden, wäre anfallendes Aushubmaterial sodann abfallrechtlich zu untersuchen und fachgerecht zu entsorgen. Anfallenden Kosten sind gegenwärtig nicht kalkulierbar.

Am 05.03.2018 wurden folgende Räumlichkeiten durch die Grundstücksbewertungsstelle besichtigt: Werkstatt, Keller, Garage und Wohnung im ersten Obergeschoss. Die beiden Werkstattbereiche des Tankstellenpächters konnten nicht besichtigt werden. Im Rahmen der aktuellen Wertermittlung wurde das Gutachten aus dem Jahr 2018 herangezogen, eine erneute Ortsbesichtigung hat nicht stattgefunden. Die Pachtangaben zwischen dem Kraftstofflieferant und dem Tankstellenpächter (Untermietvertrag) bzw. die Umsatzzahlen liegen nicht vor und sind somit nicht bekannt. Aufgrund der wirtschaftlichen Nutzungsdauer von Tankstellen mit ihren Einrichtungen ist in den nächsten Jahren mit Investitionen zu rechnen. Die Innenausstattungen der Wohnung sind überwiegend aus dem Baujahr (1978). Renovierungs-, Instandsetzungs- bzw. Sanierungsarbeiten sind in Bereichen bzw. Teilbereichen der Bodenbeläge, der sanitären Einbauegegenstände etc. erforderlich. Die daraus resultierenden Kosten sind gegenwärtig nicht bezifferbar und sodann in den Haushalt einzustellen.

Der Käufer räumt der Verkäuferin (94 Jahre alt) ein lebenslanges Wohnrecht gegen Zahlung einer monatlichen Miete von 1.300,00 € ein. Dies entspricht ca. 9,77 €/m² bei einer Wohnfläche von ca. 133 m². Dies liegt über dem Wert im Karlsruher Mietspiegel 2019. Die Gebäude können daher erst nach dem Ableben der Verkäuferin abgebrochen werden.

6. Verwendungszweck / Vorteile für die Stadt

Dingliches Vorkaufsrecht

Zwar ist das dingliche Vorkaufsrecht an sich an keine Voraussetzung geknüpft, dennoch soll die Stadt gemäß § 91 Abs. 1 GemO das Objekt nur erwerben, wenn dies zur Erfüllung ihrer Aufgaben erforderlich ist.

Erforderlichkeit/Rechtfertigung

Die Ausweisung, Entwicklung, Vermarktung sowie laufende Sicherung von Grundstücksflächen zählt zu den Kernaufgaben der kommunalen Bodenpolitik.

Das Grundstück und eine Teilfläche des bereits im Eigentum der Stadt befindlichen angrenzenden Erbbaugrundstücks Nr. 31040, wäre langfristig als Standort für ein Feuerwehrhaus für Abteilungen der Freiwilligen Feuerwehr Karlsruhe gut geeignet. Das angrenzende Erbbaugrundstück Nr. 31040 (Parkplatz) wird derzeit von umliegenden Firmen für großflächige,

oberirdische Parkierung genutzt. Langfristiges Ziel in diesem Bereich ist eine Reduzierung der oberirdischen Stellplätze und eine "Wiederherstellung" des Grünzuges.

Die Freiwillige Feuerwehr Karlsruhe Abteilung Knielingen hat ihr derzeitiges Feuerwehrhaus in der Saarlandstraße 65 (Grundstück Nr. 30307/1 mit 720 m²). Die Stadt sucht seit Jahren ein geeignetes Grundstück, welches dem erforderlichen Platzbedarf der Feuerwehr gerecht wird. Dabei wird auch die zusätzliche Ansiedlung einer weiteren Feuerwehrabteilung in einem dann gemeinsamen Feuerwehrhaus in Betracht gezogen. Nach Abbruch der bestehenden Tankstelle mit Wohnung und Schaffung entsprechenden Baurechts könnte das derzeitige Feuerwehrhaus der Abteilung Knielingen, gegebenenfalls mit einer weiteren Abteilung, auf das Grundstück in der Siemensallee 77 verlagert werden. Auf dem freiwerdenden Grundstück in der Saarlandstraße 65, könnte sodann Wohnbebauung realisiert werden. Über die Schaffung entsprechenden Baurechts auf der o.g. Grundstücksfläche für Feuerwehrzwecke entscheidet zu gegebener Zeit der Gemeinderat im Rahmen seiner Planungshoheit.

Mit Blick auf die aktive Vorratspolitik u.a. im Rahmen der Wohnflächenvorsorge bietet sich für die Stadt Karlsruhe mit dem Erwerb dieses Grundstücks beste Möglichkeiten zu einer zeitnahen Entwicklung durch Nutzungsverlagerungen. Das Grundstück hat daher für die kommunale Planung erhebliche Relevanz.

Die Ausübung des dinglichen Vorkaufsrechtes ist für die Erfüllung der Aufgaben der Stadt daher erforderlich.

Beschluss:

Antrag an den Hauptausschuss

1. Der Hauptausschuss nimmt die Ausführung der Verwaltung zur Kenntnis und beschließt die Ausübung des dinglichen Vorkaufsrechtes an dem Grundstück Nr. 31040/2 zum vereinbarten Kaufpreis von 700.000,00 € (zzgl. den Neben- und Folgekosten). Das Liegenschaftsamt wird ermächtigt, hierfür alles Weitere zu veranlassen und die entsprechenden Erklärungen, die zum Eigentumsübergang auf die Stadt erforderlich sind, abzugeben.
2. Ferner wird die Verwaltung damit beauftragt das oben genannte Grundstück durch Entwicklung eines Planungs- und Nutzungskonzeptes einer Verwertung zuzuführen.