

Vorlage Nr.: **2021/1534**

Verantwortlich: **Dez. 4**

Dienststelle: **LA**

Ausübung eines dinglichen Vorkaufsrechts zugunsten eines Dritten (Eigenbetrieb Gewerbeflächen) an dem Grundstück Nr. 14590 mit 10.007 m², Gebäude- und Freifläche, Wikingerstraße 10

Beratungsfolge dieser Vorlage

Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
Hauptausschuss	11.01.2022	7		x	vorberaten
Gemeinderat	25.01.2022	12	x		

Beschlussantrag (Kurzfassung)

Der Gemeinderat nimmt nach Vorberatung im Hauptausschuss die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis und stimmt der Ausübung des Vorkaufsrechts an dem auf Gemarkung Karlsruhe gelegenen Grundstück Nr. 14590 zum vereinbarten Kaufpreis von 3.260.000,00 € (zzgl. Neben- und Folgekosten) zu.

Das Liegenschaftsamt und der Eigenbetrieb Gewerbeflächen werden ermächtigt, alles Weitere zu veranlassen und die entsprechenden Erklärungen, die zum Eigentumsübergang auf die Stadt erforderlich sind, abzugeben.

Der Gemeinderat ermächtigt den Eigenbetrieb Gewerbeflächen, einen Verwaltervertrag über die kaufmännische und technische Verwaltung des Grundstücks mit der Karlsruher Fächer GmbH abzuschließen.

Finanzielle Auswirkungen	Ja	Nein	x (EB Gewerbeflächen)		
Investition <input type="checkbox"/> Konsumtive Maßnahme	Gesamtkosten: Jährliche/r Budgetbedarf/Folgekosten:			Gesamteinzahlung: 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	x	Ja	<input type="checkbox"/> positiv <input type="checkbox"/> negativ	<input type="checkbox"/> geringfügig <input type="checkbox"/> erheblich
IQ-relevant	Nein	x	Ja	<input type="checkbox"/>	Korridorthema:
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	Nein	x	Ja	<input type="checkbox"/>	durchgeführt am
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	Nein	x	Ja	<input type="checkbox"/>	abgestimmt mit

Ergänzende Erläuterungen

1. Verkaufsfall

Mit Kaufvertrag UR S 2462 / 2021 (Notarin Martina Sienz in Kirchheim unter Teck) wurde das auf Gemarkung Karlsruhe gelegene Grundstück Nr. 14590 mit 10.007 m², Gebäude- und Freifläche, Wikingerstraße 10, mit wesentlichen Bestandteilen und dem Zubehör veräußert. Der vereinbarte Kaufpreis beträgt 3.260.000,00 €.

Das Grundstück ist nach der II. Abteilung lfd. Nr. 1 des Grundbuchs mit einem Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle zugunsten der Stadt Karlsruhe belastet.

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 7. Dezember 2021 eingegangen. Das Vorkaufsrecht kann somit bis zum Ablauf des 7. Februar 2021 ausgeübt werden.

2. Ist-Zustand

Planungsrecht

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich der Nutzungsartenfestsetzung und ist als Industriegebiet festgesetzt.

Objekte

Auf dem Grundstück befinden sich eine Produktionshalle sowie ein Büro-/Verwaltungsgebäude, ein Ausstellung-/Schulungsgebäude und Lagerhallen, die derzeit von der Groke Türen und Tore GmbH genutzt werden.

Belastungen

Das Grundstück ist in der II. Abteilung des Grundbuchs, Blatt 13367, wie folgt belastet:

- lfd. Nr. 1: Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für die Stadt Karlsruhe
- lfd. Nr. 2: Versorgungsleitungsrecht für die Stadt Karlsruhe
- lfd. Nr. 3: Energieverwendungsbeschränkung für die Stadt Karlsruhe
- lfd. Nr. 4: Erwerbsvormerkung für den Käufer

Das Grundstück ist in der III. Abteilung des Grundbuchs, Blatt Nr. 13367, mit einer Grundschuld in Höhe von 1.300.000,00 € belastet. Die Grundschuld wird mit Vollzug des Kaufvertrags im Grundbuch gelöscht.

Mietverhältnisse

Das Grundstück wird mietfrei verkauft. Das derzeit noch bestehende Mietverhältnis endet mit der vollständigen Räumung des Vertragsgegenstandes. Der Verkäufer verpflichtet sich, den Vertragsgegenstand bis spätestens 31. Oktober 2022 vollständig zu räumen und die Übergabe in grob gereinigtem Zustand zu ermöglichen.

Der Hauptanteil des Kaufpreises (2.760.000,00 €) ist erst nach vollständiger Räumung des Vertragsgegenstandes, nicht jedoch vor dem 31. Juli 2022 fällig.
Der Besitzübergang erfolgt erst nach vollständiger Kaufpreiszahlung.

Gebäudezustand

Eine Bauaufnahme zur Begutachtung konnte aufgrund der Kürze der Zeit (sowie der Feiertage) bisher nicht stattfinden.

3. Angemessenheit Kaufpreis

Zwar liegen keine zivilrechtlichen Hürden für die Ausübung des Vorkaufsrechts vor, gleichwohl sind die einschlägigen Bestimmungen der Gemeindeordnung (GemO) zu beachten. 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 3.260.000,00 €.

Der Vorgang wurde an die Grundstücksbewertungsstelle weitergeleitet. Die Grundstücksbewertungsstelle bestätigt nach Überprüfung den vereinbarten Kaufpreis in Höhe von 3.260.000 Euro und beurteilt diesen als angemessen.

Der Bodenrichtwert beträgt in dieser Zone 110 €/m², das sind bei 10.007 m² somit 1.100.770,00 €. Dies unterstellt, entfielen ein Anteil von ca. 33,77 % auf den Grund und Boden und somit 66,23 % (mithin rund 2,15 Millionen €) auf die aufstehenden Gebäude. In Anbetracht des Grades der Überbauung könnte dies einen Indikator für einen angemessenen Preis darstellen.

4. Kostenübersicht

Mit der Ausübung des Vorkaufsrechts kommt der Kauf unter den Bestimmungen zustande, welche zwischen Verkäufer und Dritten im ursprünglichen Kaufvertrag vereinbart worden sind, d.h. die Stadt (Eigenbetrieb Gewerbeflächen) hat folgende Kosten zu tragen:

- | | |
|--|----------------|
| a) Kaufpreis gemäß Kaufvertrag vom 24. November 2021 | 3.260.000,00 € |
| b) Erwerbsnebenkosten (pauschale Veranschlagung mit rund 10 % des Kaufpreises) | 326.000,00 € |

Gesamtkosten: **3.586.000,00 €**

5. Risiken

a) Bodenbeschaffenheit / Altlasten

Auf dem Grundstück sind Auffüllungen bekannt, in denen Bauschuttanteile (Ziegel-/Betonbruch) angetroffen wurden. Umwelttechnische Analysen der angetroffenen Auffüllungen wurden bisher nicht durchgeführt.

Auf dem Grundstück werden seit über zehn Jahren Türen und Tore produziert. Diese Branche ist gemäß Branchenkatalog der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) uneingeschränkt altlastenrelevant. Eine Verunreinigung des Untergrundes und/oder der Bausubstanz kann daher nicht ausgeschlossen werden.

Im Kaufvertrag sind folgende Gutachten thematisiert:

- a.1. Gutachten Nr. 1081777 vom 17. Dezember 2008, Wehrstein / Kernen
- a.2. Gutachten Ingenieurbüro Roten & Partner GmbH / Karlsruhe vom 7. März 2011

a.3. Gutachten Nr. 210574 vom 18. August 2021, Kleegräfe Geotechnik GmbH / Lippstadt

Die Gutachten sind der Kaufvertragsurkunde nicht beigelegt, liegen der Stadt jedoch seit 21. Dezember 2021 (auszugsweise) vor. Eine detaillierte Auswertung konnte bisher nicht erfolgen. Bei Bauarbeiten, die in den Boden eingreifen ist mit dem Anfallen von belastetem Material zu rechnen.

b) Mietverhältnisse:

Das Grundstück ist derzeit noch vermietet. Das Mietverhältnis ist laut Kaufvertrag beendet. Die Übergabe und die Zahlung des überwiegenden Anteils des Kaufpreises erfolgt erst nach der Räumung des Grundstücks, jedoch nicht vor dem 31. Juli 2022. Der Veräußerer verpflichtet sich, den Vertragsgegenstand bis spätestens 31. Oktober 2022 vollständig zu räumen. Eine Nutzung des Grundstücks durch die Stadt ist somit frühestens ab dem 1. August 2022 und spätestens ab dem 1. November 2022 möglich, sofern sich keine Verzögerungen der Räumung ergeben.

6. Nutzungsmöglichkeiten/Vorteile für die Stadt

Neben dem allgemeinen Grundsatz der wirtschaftlichen und sparsamen Haushaltsführung (§ 77 Abs. 2 GemO) darf die Stadt Vermögensgegenstände, insbesondere Grundstücke gemäß § 91 Abs. 1 GemO nur erwerben, wenn diese zur Erfüllung ihrer Aufgaben erforderlich sind.

Die Aktivierung und Schaffung räumlicher Entwicklungsmöglichkeiten für Unternehmen zählt zu den Kernaufgaben der kommunalen Wirtschaftsförderung. Den Unternehmen Ansiedlungs- und Erweiterungsmöglichkeiten zu ermöglichen ist Voraussetzung einer positiven Wirtschaftsentwicklung, die sich in hohem Maße auf den Erhalt und die Schaffung von Arbeitsplätzen und damit die Generierung von Steuereinnahmen stützt.

Dass Karlsruhe in Sachen Flächenverfügbarkeit auf ein Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage zusteuert, zeichnet sich bereits seit Jahren ab. Das aktuelle Gewerbeflächengutachten der Firma Cima weist bereits ein Flächendefizit bis zum Jahr 2035 von rund 39 Hektar (netto) unter Berücksichtigung der Innenentwicklungspotentiale und des Flächennutzungsplans aus. Ein wichtiger Baustein dem entgegen zu steuern, ist die Ausübung von Vorkaufsrechten, um als Kommune auch weiterhin aktiv Gewerbeansiedlungen mit möglichst hoher Wertschöpfung realisieren zu können.

Der städtische Grundbesitz hat sich in den letzten Jahren kontinuierlich verringert, insbesondere größere Flächen stehen kaum noch zur Verfügung. Außerdem gibt es kaum noch städtische Flächen in Industriegebieten. Karlsruhe ist zwar ein dienstleistungsgeprägter Standort, ein zu starkes Schrumpfen des Produktionssektors sollte jedoch vermieden werden, um eine variable und nicht zu einseitige Wirtschaftsstruktur zu erhalten. Der Erwerb des Grundstücks Wikingerstraße 10 mit rund 1 ha Fläche stellt somit eine sinnvolle Erweiterung des städtischen Gewerbeflächenportfolios im Rahmen einer aktiven Vorratspolitik im Blick auf die Wirtschaftsentwicklung in der Zukunft dar.

Unter Abwägung sämtlicher Gesichtspunkte strebt die Stadt Karlsruhe die Mitwirkung bei der weiteren Gewerbeentwicklung in diesem Gebiet als aktive Beteiligte weiterhin an, da das Interesse der Stadt, das Potenzial dieses Geländes durch den Erwerb des o.g. Grundstücks weiterhin zu verfolgen und vollständig auszuschöpfen, gegenüber den Interessen eines privaten Unternehmens überwiegt.

Beschluss:

Antrag an den Gemeinderat

Der Gemeinderat nimmt nach Vorberatung im Hauptausschuss die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis und stimmt der Ausübung des Vorkaufsrechts an dem auf Gemarkung Karlsruhe gelegenen Grundstück Nr. 14590 zum vereinbarten Kaufpreis von 3.260.000,00 € (zzgl. den Neben- und Folgekosten) zu.

Das Liegenschaftsamt und der Eigenbetrieb Gewerbeflächen, werden ermächtigt, alles Weitere zu veranlassen und die entsprechenden Erklärungen, die zum Eigentumsübergang auf die Stadt erforderlich sind, abzugeben.

Der Gemeinderat ermächtigt den Eigenbetrieb Gewerbeflächen, einen Verwaltervertrag über die kaufmännische und technische Verwaltung des Grundstücks mit der Karlsruher Fächer GmbH abzuschließen.