



Vorlage Nr.: **2022/0649**  
Verantwortlich: **Dez. 4**  
Dienststelle: **LA**

## Verkauf des bebauten städtischen Grundstückes Nr. 45245/1 mit 2.121 m<sup>2</sup> Pfinztalstraße 90 (P90), Gebäude- und Freifläche sowie Nr. 45245/38 mit 559 m<sup>2</sup> Zur Gießerei, Verkehrsfläche, Nr. 45245/40 mit 14 m<sup>2</sup> Zur Gießerei, Gebäude- und Freifläche sowie 76/1.000 MEA an Grundstück Nr. 45245/11 mit 3.889 m<sup>2</sup> Zur Gießerei, Verkehrsfläche, Gemarkung Durlach

### Beratungsfolge dieser Vorlage

Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
Hauptausschuss	21.06.2022	9		x	
Ortschaftsrat Durlach	22.06.2022	3	x		
Gemeinderat	28.06.2022		x		

### Beschlussantrag (Kurzfassung)

Der Ortschaftsrat Durlach empfiehlt dem Gemeinderat, nach Vorberatung im Hauptausschuss, den Verkauf des bebauten städtischen Grundstückes Nr. 45245/1 mit 2.121 m<sup>2</sup> Pfinztalstraße 90 (P90, ehemals Gründerzentrum), Gebäude- und Freifläche sowie Nr. 45245/38 mit 559 m<sup>2</sup> Zur Gießerei, Verkehrsfläche, Nr. 45245/40 mit 14 m<sup>2</sup> Zur Gießerei, Gebäude- und Freifläche sowie 76/1.000 MEA an Grundstück Nr. 45245/11 mit 3.889 m<sup>2</sup> Zur Gießerei, Verkehrsfläche, Gemarkung Durlach zu einem Kaufpreis von 2.150.000,00 € an die Sparkasse Karlsruhe zu genehmigen.

Das Liegenschaftsamt wird ermächtigt, den entsprechenden Kaufvertrag abzuschließen.

<b>Finanzielle Auswirkungen</b>	Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/>		
<input type="checkbox"/> Investition <input type="checkbox"/> Konsumtive Maßnahme	Gesamtkosten: Jährliche/r Budgetbedarf/Folgekosten:		Gesamteinzahlung: 2.150.000 € Jährlicher Ertrag:
<b>Finanzierung</b> <input type="checkbox"/> bereits vollständig budgetiert <input type="checkbox"/> teilweise budgetiert <input type="checkbox"/> nicht budgetiert	<b>Gegenfinanzierung durch</b> <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 <sub>2</sub> -Relevanz: Auswirkung auf den Klimaschutz Bei Ja: Begründung   Optimierung (im Text ergänzende Erläuterungen)	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	positiv <input type="checkbox"/> negativ <input checked="" type="checkbox"/>
IQ-relevant	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	geringfügig <input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/>
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Korridortheema: durchgeführt am 22.06.2022
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	abgestimmt mit

## **Ergänzende Erläuterungen**

### **Verkaufsobjekt**

Auf dem Grundstück Nr. 45245/1 mit 2.121 m<sup>2</sup>, Pfinztalstraße 90, befindet sich ein Bürogebäude (ehemals Gründerzentrum), das vollständig entmietet ist und leer steht. Zu diesem Objekt gehören die Grundstücke Nr. 45245/38 mit 559 m<sup>2</sup> (Parkplatz) und Nr. 45245/40 mit 14 m<sup>2</sup> (Trafostation) sowie 76/1.000 an Grundstück Nr. 45245/11 (gemeinschaftliche private Verkehrsfläche), jeweils zur Gießerei. Das Verkaufsobjekt liegt auf dem Areal der ehemaligen Badischen Maschinenfabrik Durlach (BMD) und ist aus dieser Zeit im Grundbuch mit verschiedenen Rechten (Dienstbarkeiten) belastet, die die Handhabung des Objekts - nach Aufteilung des BMD-Areals - komplex gestalten (z. B. Trafostation, Wegerechte, gemeinsames Treppenhaus, Heizungsanlage und Hauptstromleitung).

### **Käufer**

Käufer ist die Sparkasse Karlsruhe in Karlsruhe. Bereits 2018 knüpfte die Sparkasse Kontakt zur Rathausspitze und bekundete ihr Interesse zur Verlagerung ihres Standorts in der Pfinztalstraße 61 an den strategisch günstigen Ortseingang von Durlach. Die Ansiedlung der Sparkasse würde auch die gewünschte Belebung in diesen Bereich bringen. Seither finden Verhandlungen mit der Sparkasse Karlsruhe zur Entwicklung des Objekts statt.

Durch einen Verkauf an die Sparkasse Karlsruhe als Anstalt des öffentlichen Rechts in kommunaler Trägerschaft verbleibt das Objekt an zentraler Stelle im kommunalen Verbund.

### **Vorhaben:**

Das Vertragsobjekt liegt innerhalb des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 729, Pforzheimer-, Pfinz-, Leder-, Sebold-, und Pfinztalstraße vom 10.03.2000 und der Gestaltungssatzung Altstadt Durlach (Nr. 868).

Die Sparkasse Karlsruhe plant auf dem Verkaufsobjekt eine gemischte Gewerbe- und Wohnnutzung. Neben Büro- und Dienstleistungsräumen ist die Erstellung von Mietwohnraum geplant. Im Erdgeschoss des Gebäudes entlang der Pfinztalstraße ist eine öffentlichkeitswirksame Nutzung einzurichten. Das Objekt soll im Portfolio der Sparkasse Karlsruhe verbleiben. Diese Nutzungs- und Haltverpflichtung ist Inhalt des Kaufvertrages.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt steht allerdings noch nicht fest, ob die Umsetzung eines Umbaus nebst Sanierung oder der Abbruch des Bestandsgebäudes und die Errichtung eines Neubaus – im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans-, erfolgen wird. Eine Grundsatzentscheidung über die beiden Planungsalternativen wird die Sparkasse spätestens 12 Monate nach Abschluss des notariellen Kaufvertrages herbeiführen.

Sollte sich die Sparkasse für einen Neubau entscheiden, müsste zunächst Planungsrecht geschaffen werden. Die Sparkasse Karlsruhe verpflichtet sich für diesen Fall im Kaufvertrag, eine Mehrfachbeauftragung mit fünf Büros in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt durchzuführen und auf Basis dessen Ergebnisses einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt durchzuführen.

Im Rahmen der Umsetzung des geplanten Vorhabens entscheidet die Sparkasse, wie sie mit den vorhandenen Einrichtungen (gemeinsames Treppenhaus, Heizungsanlage, Mobilfunkmast, Trafostation) umgeht. Kosten einer Verlagerung oder eines Abbruchs gehen zu ihren Lasten.

Mit Blick auf die Planungsvarianten und den Bauverpflichtungsfristen im Kaufvertrag ist mit einer Bezugsfertigkeit des Objekts zwischen 2028 und 2030 zu rechnen.

Im Kaufvertrag ist weiterhin geregelt, dass bei einem Umbau der rückwärtige Baumbestand auf dem Grundstück Nr. 45245/38 aus drei Hainbuchen, drei Linden und zwei Eiben zwingend zu erhalten ist,

es sei denn ein möglicher vorhabenbezogener Bebauungsplan sieht im Rahmen eines Neubaufvorhabens adäquate Alternativen vor.

### **Kaufpreis**

Der Kaufpreis beträgt **2.150.000,00 €**.

Es basiert auf einer Wertaussage der Grundstücksbewertungsstelle vom 20. September 2020 und einer Kalkulation der Stadtkämmerei vom 7. Dezember 2021. Hierbei wurden geschätzte Abbruch- und Freilegungskosten für Heizungsanlage, Treppenhaus, Verlagerung Mobilfunkmast berücksichtigt.

### **Erschließungsbeitrag**

Ein Erschließungsbeitrag nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) fällt für die bereits abgerechneten Erschließungsanlagen nicht mehr an.

### **Altlasten**

Die beiden Grundstücke Nrn. 45245/1 und 45245/38 sind nach dem Altlastenkataster als Altstandort (Objekt-Nummer 02983) ausgewiesen. Mit Gutachten der GEO RISK vom 26.11.1997 wurde festgestellt, dass auf den beiden o.g. Grundstücken bzw. in unmittelbarer Nähe Auffüllungen mit Bauschutt, Schlacken und ähnlichen Materialien bis in eine Tiefe von bis ca. 2,80 m unter GOK vorhanden sind. In dem Auffüllmaterial wurden erhöhte Gehalte an Schwermetallen (Blei), und Leichtflüchtigen Chlorierten Kohlenwasserstoffen (in der Bodenluft) festgestellt.

Die Stadt beteiligt sich im Rahmen der üblichen Altlastenklausel an den Mehrkosten für Transport und Entsorgung von Aushubmaterial mit 70 % der Kosten, sofern das Material eine Belastung Z2 oder größer Z2 aufweist. Da es sich um einen „Altfall“ handelt, gilt diese Kostenbeteiligung auch für entsprechende Bodenuntersuchungen nebst Gutachten.

### **Baulasten**

- Vereinigungsbaulast (wirtschaftliche Einheit der Kaufgrundstücke mit allen anderen Grundstücken des ehemaligen BMD-Areals).
- Rettungsweg für die im Dachgeschoss des Objekts des angrenzenden Grundstücks Nr. 45245/2 befindlichen Wohnungen.

### **Rücktrittsrecht für Käufer**

Für den Fall, dass sowohl die Kosten für einen Umbau und der Sanierung als auch die Kosten für einen Neubau wirtschaftlich nicht darstellbar sind, steht dem Käufer ein Rücktrittsrecht vom Kaufvertrag zu. Voraussetzung hierfür ist, dass der Käufer einen Nachweis in Form einer prüffähigen Aufstellung der zu erwartenden Gesamtinvestitionskosten und einer entsprechenden Begründung vorlegt. Anfallende Kosten gehen zu Lasten des Käufers.

### **Rechte zugunsten der Stadt**

- a) dingliches Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle (dauerhaft)
- b) beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Gewerbebetriebsbeschränkung) (dauerhaft)
- c) Rückübertragungsanspruch bei Nichteinhaltung der Bau-, Halte- und Nutzungsverpflichtung (befristet auf 15 Jahre ab Bezugsfertigkeit)
- d) Rückübertragungsanspruch bei Nichteinhaltung des Zustimmungsvorbehaltes zur Veräußerung (15 Jahre ab Bezugsfertigkeit)
- e) Haltefrist (15 Jahre ab Bezugsfertigkeit)

### **CO<sub>2</sub>-Relevanz**

Sofern sich die Sparkasse für eine komplette Modernisierung und energetische Sanierung des Bestandsgebäudes entscheidet, kann von einer positiven Auswirkung für den Klimaschutz ausgegangen werden, da die Effizienz des Gebäudes verbessert wird. Es sind die zum Zeitpunkt des Bauantrages geltenden gesetzlichen Bestimmungen anzuwenden.

Sollte sich die Sparkasse für einen Abbruch und Neubau entscheiden, muss von einer negativen Auswirkung ausgegangen werden, da sowohl beim Bau als auch bei einer neuen Mischnutzung mit Wohnungen erhebliche CO<sub>2</sub>-Emissionen entstehen. Da ein sogenannter „Altfall“ vorliegt, sind die Vorgaben des Grundsatzbeschlusses der Stadt zum klimaneutralen Bauen vom 30.06.2020 nicht maßgeblich. Um die CO<sub>2</sub>-Emissionen gering zu halten, sollte sich das Vorhaben des Bauträgers dennoch an diesen Regeln orientieren. Eine vollständige Belegung der Dachflächen mit PV wird bereits durch die Photovoltaik-Pflicht des Klimaschutzgesetzes Baden-Württemberg (KSG) geregelt. Der KfW-55 Gebäudestandard ist bereits heute bei Neubauten gängig und sollte daher wirtschaftlich darstellbar sein. Wenn ein vorhabenbezogener Bebauungsplan erstellt werden muss, wird angeregt, im Rahmen des begleitenden Durchführungsvertrags zu verhandeln, dass auch die Wärmeversorgung effizient geplant wird und möglichst geringe CO<sub>2</sub>-Emissionen verursacht werden.

### **Beschluss:**

Der Ortschaftsrat Durlach empfiehlt dem Gemeinderat, nach Vorberatung im Hauptausschuss, den Verkauf des bebauten städtischen Grundstückes Nr. 45245/1 mit 2.121 m<sup>2</sup> Pfinztalstraße 90 (P90, ehemals Gründerzentrum), Gebäude- und Freifläche sowie Nr. 45245/38 mit 559 m<sup>2</sup> Zur Gießerei, Verkehrsfläche, Nr. 45245/40 mit 14 m<sup>2</sup> Zur Gießerei, Gebäude- und Freifläche sowie 76/1.000 MEA an Grundstück Nr. 45245/11 mit 3.889 m<sup>2</sup> Zur Gießerei, Verkehrsfläche, Gemarkung Durlach zu einem Kaufpreis von 2.150.000,00 € an die Sparkasse Karlsruhe zu genehmigen.

Das Liegenschaftsamt wird ermächtigt, den entsprechenden Kaufvertrag abzuschließen.