

Vorlage Nr.: **2022/0632**
Verantwortlich: **Dez. 4**
Dienststelle: **LA**

Verkauf von drei städtischen Teilflächen mit insgesamt ca. 1.311 m² sowie Erwerb von drei Teilflächen mit insgesamt ca. 599 m² im Bereich des Staudenplatzes, Heilbronner Str., Stadtteil Rintheim

Beratungsfolge dieser Vorlage

Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
Hauptausschuss	12.07.2022	7	x		

Beschlussantrag (Kurzfassung)

Der Hauptausschuss genehmigt den o. g. Grundstückstausch zwischen der Stadt Karlsruhe und der Volkswohnung GmbH zu den hinten genannten Bedingungen. Das Liegenschaftsamt wird ermächtigt, den entsprechenden Tauschvertrag abzuschließen.

Finanzielle Auswirkungen	Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/>				
<input type="checkbox"/> Investition <input type="checkbox"/> Konsumtive Maßnahme	Gesamtkosten: Jährliche/r Budgetbedarf/Folgekosten:		Gesamteinzahlung: 576.706,00 €		
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 <input type="checkbox"/>	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	positiv <input type="checkbox"/> negativ <input checked="" type="checkbox"/>	geringfügig <input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/>
IQ-relevant	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	Korridor Thema:		
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	durchgeführt am		
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	Nein	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	abgestimmt mit Volkswohnung GmbH		

Ergänzende Erläuterungen

Tauschgrund:

Der Gemeinderat hat am 28. September 2021 den Bebauungsplan „Staudenplatz“ als Satzung beschlossen. Begleitend zum Bebauungsplan haben die Stadt und die Volkswohnung GmbH (Volkswohnung) einen städtebaulichen Vertrag zur Vereinbarung weiterer Regelungen im Plangebiet am 14. Januar 2021 abgeschlossen.

Im Plangebiet mit einer Fläche von ca. 14.554 m² werden zwei allgemeine Wohngebiete WA I und WA II mit zwei Baugrundstücken Nord und Süd gebildet. Die Baugrundstücke befinden sich bis auf eine kleine städtische Arrondierungsfläche mit drei Teilflächen von ca. 1.311 m² im Eigentum der Volkswohnung (sh. Anlage).

Zur Umsetzung des Projekts am Staudenplatz werden Teilflächen der nachstehenden Grundstücke für die genannten künftigen Zwecke benötigt:

Verkauf Stadt:

- Nr. 13190 (Stadt) mit 939 m², Neugestaltung des Staudenplatzes innerhalb des künftigen Baugrundstückes Süd
- Nr. 13692 (Stadt) mit 334 m², Baufläche für das Wohngebäude auf dem Baugrundstück Süd
- Nr. 13675 (Stadt) mit 38 m², für die Außenfläche des Baugrundstückes Nord

Da es sich um Arrondierungsflächen handelt, finden die üblichen Regelungen der Grundstücksvergabe keine Anwendung.

Erwerb Stadt:

- Nr. 13682 (VoWo) mit 441 m², Gemischte Straßenverkehrsfläche mit besonderer Aufenthaltsqualität
- Nr. 13698 (VoWo) mit 82 m², Errichtung von öffentlichen Parkierungsflächen
- Nr. 13699 (VoWo) mit 76 m², Errichtung von öffentlichen Parkierungsflächen

Gemäß Bebauungsplan „Staudenplatz“ handelt es sich bei den o.g. Grundstücksflächen um künftige öffentliche Verkehrsflächen. Sie sind gemäß § 11 Abs. 1 des städtebaulichen Vertrages vom 14. Januar 2021 nach Herstellung durch die Volkswohnung und Abnahme durch die Stadt an diese zu übertragen.

Tauschpreise:

Verkaufspreis:

1. a) Grundstück Nr. 13190/XXX (Stadt):	250 €/m ² x 939 m ²	234.750,00 €
b) Grundstück Nr. 13675/XXX (Stadt):	350 €/m ² x 38 m ²	+ 13.300,00 €
c) Grundstück Nr. 13692/XXX (Stadt):	1.200 €/m ² x 334 m ²	+ 400.800,00 €
Gesamt:		<u>648.850,00 €</u>

Auf dem Baugrundstück Süd wird die Volkswohnung 60 % der Wohnfläche für Sozialwohnungen zur Verfügung stellen. Für den Bau und die Zurverfügungstellung zweckgebundener Mietwohnungen (Sozialwohnungen) gewährt die Stadt einen Abschlag von 30 % aus 60 % des Kaufpreises für die in Nr. 1 c) genannte Verkaufsfläche, das entspricht einem Abschlag in Höhe von 72.144,00 € (400.800,00 € x 60 % x 30 %). Der Gesamtkaufpreis berechnet sich daher wie folgt:

Gesamtkaufpreis ohne Abschlag	648.850,00 €
Abzgl. 30 % Abschlag aus Nr. 1 c)	- 72.144,00 €
Gesamtkaufpreis mit Abschlag	576.706,00 €

Der Kaufpreis des Verkaufsgegenstandes beträgt somit **576.706,00 €**.

Der Kaufpreis entspricht dem Verkehrswert gem. Gutachten der Grundstücksbewertungsstelle vom 12. Oktober / 24. November 2021.

Erwerbspreis:

2. a) Grundstück Nr. 13682/XXX (Volkswohnung) mit 441 m²
- b) Grundstück Nr. 13698/XXX (Volkswohnung) mit 82 m²
- c) Grundstück Nr. 13699/XXX (Volkswohnung) mit 76 m²

Gemäß § 11 Abs. 1 des städtebaulichen Vertrages vom 14. Januar 2021 sind die o.g. Teilflächen unentgeltlich an die Stadt zu übertragen.

Aufgrund der ausstehenden Vermessung der zu tauschenden Grundstücke ist die konkrete Bezeichnung (.../xxx) der zu bildenden Grundstücke derzeit nicht möglich

Erschließung:

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

Eckpunkte des Vertrages:

Kaufpreisabschlag:

Für die anteilige Nutzung des Grundstücks für den Bau und die Zurverfügungstellung zweckgebundener Mietwohnungen (Sozialwohnungen) von 60 % der Gesamtwohnfläche auf dem Baugrundstück Süd gewährt die Stadt einen Abschlag von 30 % auf 60 % des Kaufpreises.

Wird das Baugrundstück Süd nicht für die Zurverfügungstellung zweckgebundener Mietwohnungen bebaut und mind. 15 Jahre genutzt, ist die Volkswohnung verpflichtet, den gewährten Kaufpreisabschlag i.H.v. 72.144,00 € mit Zinsen (ggfls. anteilig) zurückzuzahlen. Zur Sicherung dieses Abschlags bewilligt die Volkswohnung die Eintragung einer Sicherungsgrundschuld im Grundbuch des Baugrundstücks Süd. Aufgrund des geringen Betrags der Sicherungsgrundschuld und dem Vertragspartner Volkswohnung als 100%ige Tochter der Stadt wird auf die Eintragung im Grundbuch vorerst verzichtet. Im Bedarfsfall kann die Stadt jederzeit die Sicherungsgrundschuld im Grundbuch eintragen lassen.

Nachzahlungsklausel:

Der von der Grundstücksbewertungsstelle ermittelte Verkehrswert für das Grundstück Nr. 13692 bezieht sich auf eine künftige Nutzung nach den Vorgaben des Bebauungsplans „Staudenplatz“ mit einer durchschnittlichen wertrelevanten Geschossflächenzahl bezogen auf das Gesamtvorhaben auf dem Baugrundstück Süd von 2,04. Eine Überschreitung der tatsächlich realisierten Geschossfläche auf dem Baugrundstück Süd bewirkt daher eine Änderung des Kaufpreises. Eine sich ergebende Mehrzahlung ist zinslos auszugleichen.

Rechte zugunsten der Stadt bei den Verkaufsflächen:

Bei den beiden Teilflächen für das Baugrundstück Süd handelt es sich um Arrondierungsflächen für ein Bauvorhaben der Volkswohnung auf deren Grundstück (Eigentum 55 %) und somit um kein vermarktbare Grundstück im üblichen Sinne.

Nachdem die Bauverpflichtung für das Gesamtbauvorhaben Nord und Süd im städtebaulichen Vertrag vom 14. Januar 2021 abgesichert ist (wie bei privaten Investoren ohne städtischen Grundstücksanteil), wird von einer Bauverpflichtung im Tauschvertrag abgesehen. Auf den Zustimmungsvorbehalt im Veräußerungsfall und den Rückübertragungsanspruch wird im Hinblick auf die Eigentumsquote der Volkswohnung ebenfalls verzichtet. Die Volkswohnung ist bereit, ein dingliches Vorkaufsrecht auf das gesamte Baugrundstück Süd zu übernehmen, zumal mehrere Teilflächen bereits aus der Vergangenheit mit je einem Vorkaufsrecht für die Stadt belastet sind.

Aufgrund der kleinen städt. Arrondierungsfläche von ca. 38 m² für das Baugrundstück Nord werden keine städtischen Rechte bestellt.

Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Staudenplatz“ festgesetzten bzw. im städtebaulichen Vertrag verpflichtenden Geh- sowie Geh- und Fahrrechte für die Allgemeinheit (Stadt Karlsruhe) sowie die Leitungsrechte für die Stadtwerke Karlsruhe GmbH werden im Tauschvertrag zur Eintragung im Grundbuch bestellt.

Klimaschutz:

Aufgrund der Vereinbarungen im o.g. städtebaulichen Vertrag wird das geplante Gesamtbauvorhaben als KfW-Effizienzhaus 55 nebst Photovoltaikanlage mit einer Gesamtmodulfläche von mind. 1.125 m² errichtet.

Die verdichtete Bebauung hat erhebliche Auswirkungen auf den Klimaschutz. Allerdings kann ein Großteil der Emissionen mit den o.g. Energiestandards ausgeglichen werden.

Beschluss:

Antrag an den Hauptausschuss:

Der o. g. Grundstückstausch zwischen der Stadt und Volkswohnung GmbH wird mit den genannten Bedingungen genehmigt. Das Liegenschaftsamt wird ermächtigt, den entsprechenden Tauschvertrag abzuschließen.