

Vorlage Nr.: 2023/0035

Verantwortlich: Dez. 4

Dienststelle: LA

## Verlängerung der Erbbaurechte an den städtischen Grundstücken Nr. 49156/12 mit 6.064 m<sup>2</sup> und Nr. 49156/15 mit 814 m<sup>2</sup>, jeweils Gebäude- und Freifläche, Am Großmarkt, jeweils zugunsten der Blumengroßmarkt eG

### Beratungsfolge dieser Vorlage

Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
Hauptausschuss	14.02.2023	6	x		zugestimmt

### Beschlussantrag (Kurzfassung)

- Der Hauptausschuss genehmigt die Verlängerung der Erbbaurechte an den städtischen Grundstücken Nr. 49156/12 mit 6.064 m<sup>2</sup> und Nr. 49156/15 mit 814 m<sup>2</sup>, jeweils Gebäude- und Freifläche, Am Großmarkt, zugunsten der Blumengroßmarkt eG jeweils bis zum 31.12.2032 mit der Möglichkeit der vorzeitigen Aufhebung beider Erbbaurechte zum 31.12.2026.
- Das Liegenschaftsamt wird ermächtigt, die entsprechenden Nachtragsverträge 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: Jährlicher Ertrag: 45.165,94 €		
<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 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:	
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	durchgeführt am	
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	abgestimmt mit	

### I. Einleitung:

Die Stadt Karlsruhe hat an folgenden Grundstücken zugunsten der Blumengroßmarkt eG Erbbaurechte bestellt:

- a) Grundstück Nr. 49156/12 mit 6.064 m<sup>2</sup> (Laufzeitende: 17.05.2023)
- b) Grundstück Nr. 49156/15 mit 814 m<sup>2</sup> (Laufzeitende: 18.05.2023)
- c) Grundstück Nr. 49156/20 mit 5.564 m<sup>2</sup> (Laufzeitende: 28.01.2033)

### II. Dauer der Laufzeitverlängerung:

Eine Verlängerung der Laufzeiten der Erbbaurechte an den städtischen Grundstücken Nr. 49156/12 und Nr. 49156/15 soll **bis 31.12.2032** erfolgen, um ein einheitliches Laufzeitende der unter I. lit. a-c genannten Erbbaurechte herbeizuführen. Die Vereinbarung eines Laufzeitendes bis 28.01.2033 (lit. c) ist für die Blumengroßmarkt eG allerdings aus betriebswirtschaftlichen Gründen nicht möglich und für die Stadt wegen der kurzen Dauer der Diskrepanz der Laufzeitenden (28 Tage) nicht problematisch. Der Blumengroßmarkt eG wird in beiden Nachtragsverträgen zur Verlängerung die Option eingeräumt, die Aufhebung des jeweiligen Erbbaurechts zum 31.12.2026 zu verlangen. Hintergrund ist der bezüglich des Grundstücks Nr. 49156/20 (lit. c) bestehende Mietvertrag zwischen dem Hauptmieter und der Blumengroßmarkt eG, mit einer festen Laufzeit bis 31.12.2026 und einer Verlängerungsoption um weitere 5 Jahre bis zum 31.12.2031. Sofern die Verlängerungsoption im Jahr 2026 nicht zum Tragen kommt und das Mietverhältnis regulär endet, wird das wirtschaftliche Überleben für die Blumengroßmarkt eG schwierig. Insofern kann die Blumengroßmarkt eG aufgrund der derzeitigen wirtschaftlichen und politischen Lage keine längerfristigen vertraglichen Verpflichtungen über 2026 hinaus eingehen, ohne die Möglichkeit zu haben, diese Verpflichtung vorzeitig zu beenden.

### III. Entschädigung bei Ablauf der Erbbaurechte und bei Heimfall:

Bei einer Laufzeitverlängerung der Erbbaurechte an den Grundstücken Nr. 49156/12 und 49156/15 wäre grundsätzlich auf die aktuellen städtischen Konditionen umzustellen, welche die entschädigungslose Übernahme der Gebäude bei Zeitablauf bzw. Heimfall für produktives Gewerbe vorsieht.

Nach Maßgabe der bestehenden Erbbauverträge hingegen ist die Stadt verpflichtet, der Blumengroßmarkt eG bei Laufzeitende am 17. bzw. 18.05.2023 eine Entschädigung für die Bauwerke zu leisten ( $\frac{3}{4}$  des Wertes der Gebäude auf Grundstück Nr. 49156/12 bzw.  $\frac{2}{3}$  des Wertes der Gebäude auf Grundstück Nr. 49156/15).

Im Rahmen der Vertragsverhandlungen wurde seitens des Erbbauberechtigten mitgeteilt, einer Verlängerung der Laufzeiten der beiden Erbbaurechte (lit. a) und b)) nicht zuzustimmen, sofern die Entschädigung für die Gebäude in Gänze entfallen würde.

Dies hätte zur Folge, dass die beiden Erbbaurechte an den städtischen Grundstücken Nr. 49156/12 und 49156/15 im Mai 2023 auslaufen. Die Gebäude gingen sodann auf die Stadt über. Die Stadt hat weder Interesse an der Zahlung einer Entschädigung noch an der Übernahme der Hallen mit allen daraus resultierenden Rechten und Pflichten (Verkehrssicherung, Unterhaltung usw.). Die Stadt wird diese Verpflichtung abwenden, in dem sie die Erbbaurechte für die voraussichtliche Standarddauer zu den bisherigen Bedingungen verlängert (vgl. § 27 Abs. 3 ErbbauRG).

Die Blumengroßmarkt eG hat in den letzten Jahren durch Sanierung und Modernisierung in die Ausstattung, die Bausubstanz sowie die Energetik der Gebäude investiert (u.a. Installation einer Photovoltaikanlage), wodurch der Erhalt der Immobilien gesichert ist. Bei einem Ablauf der Erbbaurechte in zehn Jahren ist daher sichergestellt, dass sich die Gebäude, die als Bestandteil des

Grundstücks in das Eigentum der Stadt übergehen und für die eine Entschädigung zu leisten ist, in einem guten Zustand befinden werden.

Vor diesem Hintergrund wird die Stadt im vorliegenden Fall bei der Verlängerung der beiden Erbbaurechte für die Grundstücke Nrn. 49156/12 und 49156/15 bis zum 31.12.2032 von den grundsätzlichen städtischen Regelungen abweichen und die bisherige (vertragliche) Entschädigungsregelung beibehalten. Dies gilt auch für die Bemessung des Erbbauzinses.

#### **IV. Erbbauzins:**

Die Blumengroßmarkt eG entrichtet daher auch weiterhin den derzeitigen Erbbauzins:

	<b>Grdst. Nr. 49156/12</b>	<b>Grdst. Nr. 49156/15</b>	<b>Erbbauzins insgesamt</b>
Derzeitiger Erbbauzins	40.655,84 €	4.510,10 €	45.165,94 €

Dieser wird gemäß der bestehenden vertraglichen Regelung alle fünf Jahre anhand der Indexveränderung angepasst.

#### **Beschluss:**

Antrag an den Hauptausschuss:

1. Der Hauptausschuss genehmigt die Verlängerung der Erbbaurechte an den städtischen Grundstücken Nr. 49156/12 mit 6.064 m<sup>2</sup> und Nr. 49156/15 mit 814 m<sup>2</sup>, jeweils Gebäude- und Freifläche, Am Großmarkt, zugunsten der Blumengroßmarkt eG jeweils bis zum 31.12.2032 mit der Möglichkeit der vorzeitigen Aufhebung beider Erbbaurechte zum 31.12.2026.
2. Das Liegenschaftsamt wird ermächtigt, die entsprechenden Nachtragsverträge abzuschließen.