

Vorlage Nr.: 2023/1291

Verantwortlich: **Dez. 4**

Dienststelle:
Liegenschaftsamt

Erwerb des Grundstücks Nr. 98103 mit insgesamt 44.413 m² Verkehrsfläche Landwirtschaftsfläche und einer Teilfläche von ca. 33.664 m² des Grundstücks Nr. 98234 mit insgesamt 107.718 m² Verkehrsfläche Waldfläche Landwirtschaftsfläche, Dachsbau, Stadtteil Hohenwettersbach

Gremien	Termin	TOP	Ö / N	Zuständigkeit
Hauptausschuss	05.12.2023	16	N	Vorberatung
Ortschaftsrat Hohenwettersbach	13.12.2023		N	Anhörung
Gemeinderat	19.12.2023	17	Ö	Entscheidung

Kurzfassung

Der Gemeinderat genehmigt den Erwerb des Grundstücks Nr. 98103 mit insgesamt 44.413 m² Verkehrsfläche Landwirtschaftsfläche und einer Teilfläche von ca. 33.664 m² des Grundstücks Nr. 98234 mit insgesamt 107.718 m² Verkehrsfläche Waldfläche Landwirtschaftsfläche, Dachsbau, Stadtteil Hohenwettersbach, zum Kaufpreis von insgesamt 10.040.144,00 € (zzgl. den Neben- und Folgekosten).

Das Liegenschaftsamt wird ermächtigt, den entsprechenden Kaufvertrag abzuschließen.

Finanzielle Auswirkungen	Ja ☒ Nein ☐	
☒ Investition ☐ Konsumtive Maßnahme	Gesamtkosten: 11.044.158,40 € Jährliche/r Budgetbedarf/Folgekosten:	Gesamteinzahlung: Jährlicher Ertrag:
Finanzierung ☒ bereits vollständig budgetiert ☐ teilweise budgetiert ☐ nicht budgetiert	Gegenfinanzierung durch ☐ Mehrerträge/-einzahlung ☐ Wegfall bestehender Aufgaben ☐ Umschichtung innerhalb des Dezernates	Die Gegenfinanzierung ist im Erläuterungsteil dargestellt.

CO₂-Relevanz: Auswirkung auf den Klimaschutz Bei Ja: Begründung Optimierung (im Text ergänzende Erläuterungen)	Nein ☒	Ja ☐ positiv ☐ negativ ☐	geringfügig ☐ erheblich ☐
IQ-relevant	Nein ☒	Ja ☐	Korridor Thema:
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	Nein ☒	Ja ☐	abgestimmt mit

Erläuterungen

Erwerbsgrund:

Die Schaffung von Wohnraum ist von sehr großer Bedeutung. Die Bereitstellung von bebaubaren Flächen ist nur noch in sehr eingeschränktem Umfang möglich. Die der Stadt Karlsruhe zum Erwerb angebotene Fläche ist im Flächennutzungsplan als Entwicklungsfläche für Wohnen / Bauerwartungsland Wohnbaufläche gekennzeichnet und hat damit Potenzial für die Bebauung als Wohngebiet.

Die Umsetzung bedarf aufgrund des Naturschutzes einer nicht unerheblichen Fläche für Ausgleichsmaßnahmen. Die dafür nach Einschätzung des Umweltamtes und Stadtplanungsamtes aus heutiger Sicht erforderliche Fläche für notwendige Ausgleichsmaßnahmen soll angrenzend ebenfalls erworben werden.

Mit Blick auf das Entwicklungspotential in Hohenwettersbach steht die Stadt im kontinuierlichen Austausch mit dem Eigentümer. Mit dem nun möglichen Erwerb der Flächen können zukünftige Potentiale für Wohnbau erschlossen werden.

Kaufpreis:

Der Kaufpreis setzt sich zusammen wie folgt:

Grundstück Nr. 98103:

Teilfläche für Ausgleichsmaßnahmen von ca. 12.248 m ² x 11,00 €/m ² , d.s.	ca. 134.728,00 €
Teilfläche für Wohnbaufläche von ca. 32.165 m ² x 240,00 €, d.s.	ca. 7.719.600,00 €

Grundstück Nr. 98234:

Teilfläche für Ausgleichsmaßnahmen von ca. 25.736 m ² x 11,00 €/m ² , d.s.	ca. 283.096,00 €
Teilfläche für Wohnbaufläche von ca. 7.928 m ² x 240,00 €, d.s.	ca. 1.902.720,00 €

Gesamtkaufpreis somit	----- ca. 10.040.144,00 €
-----------------------	------------------------------

Erwerbsnebenkosten pauschal veranschlagt mit ca. 10 % des Kaufpreises	ca. 1.004.014,40 €
---	--------------------

Gesamtkosten	ca. 11.044.158,40 €
---------------------	----------------------------

Der Kaufpreis entspricht der Bodenwertschätzung der Grundstücksbewertungsstelle vom 19.09.2023.

Nachzahlungsklausel:

Dem Kaufpreis i.H.v. 240,00 €/m² für die Wohnbaufläche liegt eine wertrelevante Geschossflächenzahl (WGfZ) i.H.v. 1,2 zugrunde. Sofern innerhalb von 20 Jahren ab Vertragsbeurkundung in einem rechtskräftig festgestellten Bebauungsplan eine höhere Ausnutzung als die WGfZ von 1,2 ausgewiesen wird, verpflichtet sich die Stadt, den Differenzbetrag zwischen dem Kaufpreis von 240,00 €/m² und dem vom Gutachterausschuss unabhängig festgestellten dann gültigen Verkehrswert nachzuzahlen (bezogen auf den Wertermittlungstichtag 19.09.2023).

Sofern innerhalb von 20 Jahren ab Vertragsbeurkundung die bisher für Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen Flächen als Wohnbaufläche ausgewiesen werden, verpflichtet sich die Stadt, den

Differenzbetrag zwischen dem Kaufpreis von 11,00 €/m² und dem dann gültigen Verkehrswert nachzuzahlen.

Belastungen:

Die Grundstücke sind jeweils nach der II. des Grundbuchs lastenfrei.

Die Grundstücke sind jeweils nach der III. Abteilung des Grundbuchs wie folgt belastet:

lfd. Nr. 4: 1.000.000,00 €	Grundschild ohne Brief mit 15 % Jahreszinsen und 5 % einmaliger Nebenleistung für VR Bank Südpfalz eG, Landau - in Gesamthaft -
lfd. Nr. 5: 2.100.000,00 €	Grundschild ohne Brief mit 15 % Jahreszinsen und 5 % einmaliger Nebenleistung für VR Bank Südpfalz eG, Landau - in Gesamthaft -
lfd. Nr. 7: 980.000,00 €	Grundschild ohne Brief mit 15 % Jahreszinsen und 5 % einmaliger Nebenleistung für VR Bank Südpfalz eG, Landau - in Gesamthaft -

Die Grundstücke werden lastenfrei erworben.

Altlasten:

Die Flächen sind nicht im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst.

Risiken:

Im Norden grenzt der Dachsbaugraben, ein Gewässer II Ordnung mit wasserwirtschaftlicher Bedeutung, an. Vorgaben zum Gewässerrandstreifen (Abstand) wären bei einer Beplanung zu beachten.

Aufgrund der ausgeprägten Hanglage ist bei der Planung eine besondere Starkregenvorsorge zu betrachten, die auch den Schutz und die Vorsorge vor Oberflächenwasser aus den Außengebieten berücksichtigt. Im Starkregenfall darf Oberflächenwasser nicht unkontrolliert an die Unterlieger weitergegeben werden. Ggf. ist ein Rückhaltebecken notwendig.

Auch bei der Trassierung der Straßen ist das starke Gefälle zu berücksichtigen.

Vorteile für die Stadt:

Der Erwerb dieser Potentialfläche für Wohnbebauung erfolgt aus einer Hand. Die Größe der Grundstücke wird als Vorteil gesehen.

Der Erwerb einer Teilfläche für mögliche Ausgleichsmaßnahmen ist Voraussetzung für die Verwertbarkeit der Grundstücksteilfläche für Wohnen.

Der Kaufpreis soll mittelfristig über den Verkauf refinanziert werden.

Beschluss:

Antrag an den Gemeinderat

Der Gemeinderat genehmigt den Erwerb des Grundstücks Nr. 98103 mit insgesamt 44.413 m² Verkehrsfläche Landwirtschaftsfläche und einer Teilfläche von ca. 33.664 m² des Grundstücks Nr. 98234 mit insgesamt 107.718 m² Verkehrsfläche Waldfläche Landwirtschaftsfläche, Dachsbau, Stadtteil Hohenwettersbach, zum Kaufpreis von insgesamt 10.040.144,00 € (zzgl. den Neben- und Folgekosten).

Das Liegenschaftsamt wird ermächtigt, den entsprechenden Kaufvertrag abzuschließen.