

Vorlage Nr.: 2024/0566

Verantwortlich: **Dez. 4**
Dienststelle:
Liegenschaftsamt

Verlängerung des Erbbaurechts an dem städtischen Grundstück Nr. 7539 mit 4.741 m² Gebäude- und Freifläche, Gustav-Heller-Platz 1

Gremien	Termin	TOP	Ö / N	Zuständigkeit
Hauptausschuss	04.06.2024	17.1	N	Vorberatung
Gemeinderat	18.06.2024		Ö	Entscheidung

Kurzfassung

- Der Gemeinderat genehmigt nach Vorberatung im Hauptausschuss die Verlängerung des Erbbaurechts an dem städtischen Grundstück Nr. 7539 mit 4.741 m² Gebäude- und Freifläche, Gustav-Heller-Platz 1, zugunsten der Senioren- und Pflegeheim Schmitz gGmbH bis zum 31. Dezember 2075.
- Das Liegenschaftsamt wird ermächtigt, den entsprechenden Nachtragsvertrag abzuschließen.

Finanzielle Auswirkungen	Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/> Investition <input checked="" type="checkbox"/> Konsumtive Maßnahme	Gesamtkosten: Jährliche/r Budgetbedarf/Folgekosten:	Gesamteinzahlung: Jährlicher Ertrag: 85.157,21 €
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.

CO₂-Relevanz: Auswirkung auf den Klimaschutz Bei Ja: Begründung Optimierung (im Text ergänzende Erläuterungen)	Nein <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	Korridor Thema:	
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	abgestimmt mit	

Erläuterungen

I. Ausgangslage

Die Stadt Karlsruhe hat an dem Grundstück Nr. 7539 ein Erbbaurecht zugunsten der Senioren- und Pflegeheim Schmitz gGmbH für die Dauer von 75 Jahren bestellt. Die Laufzeit des Erbbaurechts endet am 23. Dezember 2051. Der Erbbauberechtigte ist berechtigt und verpflichtet, das Erbbaugrundstück zum Betrieb eines Altenpflegeheims zu nutzen.

II. Dauer der Laufzeitverlängerung

Eine Verlängerung der Laufzeit des Erbbaurechts an dem städtischen Grundstück Nr. 7539 soll auf Wunsch des Erbbauberechtigten vorzeitig bis 31. Dezember 2075 erfolgen, da ein neuer Pachtvertrag über eine Dauer von 30 Jahren zwischen der Senioren- und Pflegeheim Schmitz gGmbH und dem aktuellen Pächter (Betreiber) abgeschlossen werden soll. Außerdem sind mittelfristig Sanierungsarbeiten an dem Gebäude auf dem Erbbaugrundstück notwendig.

III. Vertragskonditionen

Im Rahmen der Laufzeitverlängerung soll das Erbbaurecht gleichzeitig an die aktuellen städtischen Konditionen angepasst werden. Diese sehen Änderungen bzw. Anpassungen in folgenden Punkten vor:

- a. Versicherung des Bauwerks
- b. Veräußerung des Erbbaurechts
- c. Heimfallanspruch
- d. Ablauf des Erbbaurechts
- e. Schiedsvereinbarung
- f. Anpassung des Erbbauzinses (siehe Punkt IV)

IV. Berechnung und Anpassung Erbbauzins

Der Erbbauzins basiert auf einem Verkehrswert von 870,00 €/m² gemäß Verkehrswertkurzgutachten vom 17. August 2023. Er beträgt 162.849,35 € (4 % aus dem Bodenwert 4.071.233,81 €). Dieser Betrag wird im Erbbaugrundbuch eingetragen.

Abweichend hiervon wird, solange das Grundstück für den Zweck „Altenpflegeheim“ (Gemeinbedarf) genutzt wird, ein reduzierter Erbbauzins gewährt. Er errechnet sich wie folgt:

Verkehrswert / m ² um 30% reduziert:	610,00 €/m ²
Verkehrswert 610 €/m ² x 4.741 m ² :	2.892.010,00 €
Verkehrswert abzgl. Erschließungsbeitrag:	2.838.573,81 €
Hiervon 3%:	85.157,21 €/jährlich

Beide Erbbauzinsbeträge sind wertgesichert und werden jeweils nach Ablauf von fünf Jahren ab Vertragsbeurkundung an gerechnet nach der Entwicklung des Verbraucherpreisindex Baden-Württemberg angepasst. Dies entspricht dem Gemeinderatsbeschluss vom 18. Februar 2020.

Beschluss:

Antrag an den Gemeinderat

1. Der Gemeinderat genehmigt nach Vorberatung im Hauptausschuss die Verlängerung des Erbbaurechts an dem städtischen Grundstück Nr. 7539 mit 4.741 m² Gebäude- und Freifläche, Gustav-Heller-Platz 1, zugunsten der Senioren- und Pflegeheim Schmitz gGmbH bis zum 31. Dezember 2075.
2. Das Liegenschaftsamt wird ermächtigt, den entsprechenden Nachtragsvertrag abzuschließen.