

Vorlage Nr.: 2024/1122

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

**Verlängerung der Laufzeit des Erbbaurechts an dem Grundstück Nr. 1440/1 mit 2.115 m<sup>2</sup> Gebäude- und Freifläche, Steinstraße 23**

Gremien	Termin	TOP	Ö / N	Zuständigkeit
Haupt- und Finanzausschuss	03.12.2024	8	Ö	Behandlung

## Kurzfassung

- Der Haupt- und Finanzausschuss genehmigt die Verlängerung des Erbbaurechts an dem städtischen Grundstück Nr. 1440/1 mit 2.115 m<sup>2</sup> Gebäude- und Freifläche, Steinstraße 23 bis zum bis zum 31.12.2074.
- Das Liegenschaftsamt wird ermächtigt, den entsprechenden Nachtragsvertrag 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: 11.539,02 €
<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.

<b>CO<sub>2</sub>-Relevanz: Auswirkung auf den Klimaschutz</b> 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"/>
<b>IQ-relevant</b>	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	Korridor Thema:	
<b>Abstimmung mit städtischen Gesellschaften</b>	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	abgestimmt mit	

### I. Ausgangslage:

Mit **Erbbauvertrag UR Nr. 8 UR 4236/86 vom 15.08.1986** und **Nachtragsvertrag 7 UR 432/97 vom 20.03.1997** wurde an dem Grundstück Nr. 1440/1 mit 2.115 m<sup>2</sup> Gebäude- und Freifläche, Steinstraße 23, ein Erbbaurecht zugunsten des Vereins „Freiraum e.V.“ in Karlsruhe bestellt.  
Die **Laufzeit des Erbbaurechts endet am 25.11.2026**.

Gem. § 4 des Erbbauvertrages ist der Erbbauberechtigte berechtigt und verpflichtet, das Erbbaugrundstück ausschließlich für Zwecke eines sog. „**Alternativen Gewerbehofes**“ im Rahmen der baurechtlichen Bestimmungen zu nutzen und insoweit die dafür erforderlichen Mietverträge abzuschließen.

Dem Erbbauvertrag als Anlage beigelegt ist die „**Konzeption des innerstädtischen Gewerbehofes**“: Demnach tragen ca. 20 Initiativen und Kleinbetriebe das Konzept des Gewerbehofes (gewerbliche Betriebe, Einzelhandelsbetriebe, Dienstleistungs- und Verwaltungsbereich, sozialer Bereich, kultureller und sportlicher Bereich).

### II. Dauer der Laufzeitverlängerung:

Eine Verlängerung der Laufzeit des Erbbaurechts an dem städtischen Grundstück Nr. 1440/1 soll auf Wunsch des Erbbauberechtigten **bis 31.12.2074** erfolgen.

### 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) Anpassung des Erbbauzinses (siehe Punkt IV)
- b) Versicherung des Bauwerks
- c) Veräußerung des Erbbaurechts
- d) Heimfallanspruch
- e) Ablauf des Erbbaurechts

### IV. Berechnung und Anpassung Erbbauzins:

Der Erbbauzins beträgt lt. § 10 Abs. 1 des Erbbauvertrags jährlich 24.000,00 DM (6% aus 400.000 DM Bodenwert). Der Erbbauzins war für die ersten sieben Jahre nach Vertragsbeurkundung ermäßigt auf 3% aus 400.000,00 €, d.s. 12.000 DM jährlich, sofern das Erbbaugrundstück für den in § 4 vereinbarten Verwendungszweck genutzt wird (§ 10 Abs. 2).

Seit 15.08.1993 wird der Erbbauzins i.H.v. 6% aus dem Bodenwert gefordert. d.s. **12.270,00 € p.a.**

Der Erbbauzins wird gem. § 11 Abs. 1 jeweils nach Ablauf von 5 Jahren angepasst.  
Gem. § 11 Abs. 8 verzichtet die Stadt auf die Erhebung eines sich evtl. errechnenden Erhöhungsbetrages, solange das Grundstück für den in § 4 vereinbarten Verwendungszweck („Alternativer Gewerbehof“) genutzt wird.

Die letzte Anpassung nach § 11 Abs. 1 erfolgte zum 15.08.2021 auf 23.070,08 € jährlich.  
Da die Stadt aber auf die Erhebung des Erhöhungsbetrags gem. § 11 Abs. 8 verzichtet, wird aktuell ein Betrag i.H.v. 10.800,08 € p.a. **NICHT** erhoben (23.070,08 € abzgl. 12.270,00 €)

Der Verkehrswert für das Grundstück Nr. 1440/1 mit 2.115 m<sup>2</sup> beträgt gem. Verkehrswertkurzgutachten vom 20. April 2023 260,00 €/m<sup>2</sup>, ebf. Hiervon sind die Erschließungskosten 0,20 €/m<sup>2</sup> in Abzug zu bringen, so dass der Verkehrswert **259,80 €/m<sup>2</sup>** ebf. beträgt, d.s. bei 2.115 m<sup>2</sup> insgesamt **549.477,00 €**.

Gem. der **Satzung des Vereins „Freiraum e.V.“** (letzter Stand: Fassung vom 01.02.2010) verfolgt der Verein ausschließlich und unmittelbar gemeinnützige Zwecke im Sinne des Abschnitts „Steuerbegünstigte Zwecke“ der Abgabenordnung (§§ 51 ff. AO).

Bei Gründung des Vereins hatte das Konzept einen Modellcharakter, der für bundesweites Interesse sorgte und das sich zwischenzeitlich zu einem anerkannten Lebensmodell entwickelt hat. Ein Hauptanliegen des Freiraum e.V. ist die Ermöglichung einer selbstbestimmten, kollektiven Arbeitsform, in der auch Nischenbetriebe, nichtkommerzielle Organisationen und Initiativen existieren können. Nicht das Profitdenken steht im Vordergrund, so dass auch Platz entsteht für Ideen, die anderswo nicht angegangen werden. Diese langjährige erfolgreiche Arbeit des Freiraum e.V., seine Stellung als Institution in Karlsruhe sowie die Tatsache, dass nicht nur nach Gewinnen gestrebt wird, können bei der Berechnung des Erbbauzinses berücksichtigt werden.

Der Freiraum e.V. hat einen Nachweis darüber vorgelegt, dass die in der Konzeption von 1986 genannten Ziele und Aufgaben weiterhin eingehalten und verwirklicht werden. In einem Termin vor Ort wurde den teilnehmenden städtischen Vertretern das Konzept und die Arbeit des Gewerbehofes sehr beeindruckend und ausführlich dargestellt.

Der Erbbauzins ist daher wie folgt zu berechnen: 6% aus dem aktuellen Verkehrswert i.H.v. 549.477,00 €, d.s. **32.968,62 €/p.a.**

Eine Ermäßigung des Erbbauzinses bei Flächen, die für den Gemeinbedarf genutzt werden, auf dann **11.539,02 €** (= 3% aus einem um 30% ermäßigten Verkehrswert) kann gewährt werden.

Dies entspricht dem Gemeinderatsbeschluss vom 18. Februar 2020.

Die Stadt wird künftig den sich errechnenden Erhöhungsbetrag erheben, da die Regelung des § 11 Abs. 8 nicht mehr Bestandteil der vom Gemeinderat am 18. Februar 2020 beschlossenen Konditionen für Erbbaurechte ist.

Der Erbbauzins ist wertgesichert und wird jeweils nach Ablauf von fünf Jahren ab Vertragsbeurkundung an gerechnet nach der Entwicklung des Verbraucherpreisindex Baden-Württemberg angepasst.

### **Beschluss:**

Antrag an den Haupt- und Finanzausschuss:

1. Der Haupt- und Finanzausschuss genehmigt die Verlängerung des Erbbaurechts an dem städtischen Grundstück Nr. 1440/1 mit 2.115 m<sup>2</sup> Gebäude- und Freifläche, Steinstraße 23 bis zum bis zum 31.12.2074.
2. Das Liegenschaftsamt wird ermächtigt, den entsprechenden Nachtragsvertrag abzuschließen.