

Vorlage Nr.: 2024/1276

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

**Verkauf von 448/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Nr. 1229, Ständehausstraße 6, mit 947 m<sup>2</sup> und Kauf einer Teilfläche mit ca. 535 m<sup>2</sup> von Grundstück Nr. 1229/1 mit insgesamt 856 m<sup>2</sup>**

Gremien	Termin	TOP	Ö / N	Zuständigkeit
Haupt- und Finanzausschuss	03.12.2024	19	N	Beratung
Gemeinderat	17.12.2024	21	Ö	Entscheidung

## Kurzfassung

1. Der Gemeinderat beschließt den Verkauf von 448/1000 Miteigentumsanteil an Grundstück Nr. 1229 mit 947 m<sup>2</sup>, Ständehausstraße 6 zum Kaufpreis von 1.103.065,60 Euro.
2. Der Gemeinderat beschließt den Erwerb einer Teilfläche mit ca. 535 m<sup>2</sup> von Grundstück Nr. 1229/1 mit insgesamt 856 m<sup>2</sup>, Ständehausstraße 4 zum Kaufpreis von 1.391.000,00 Euro
3. Das Liegenschaftsamt wird ermächtigt alles Weitere zu veranlassen und die entsprechenden Erklärungen abzugeben, insbesondere vertragliche Regelungen zu treffen.

<b>Finanzielle Auswirkungen</b>	Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/>	
<input checked="" type="checkbox"/> Investition <input type="checkbox"/> Konsumtive Maßnahme	Gesamtkosten: 1.391.000,00 Euro zzgl. Folgekosten + NK abzüglich möglicher Förderung Jährliche/r Budgetbedarf/Folgekosten:	Gesamteinzahlung: 1.103.065,60 Euro abzüglich anteiliger Abrisskosten + Aufdeckung der stillen Reserven  Jährlicher Ertrag:
<b>Finanzierung</b> <input checked="" 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 type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	positiv <input type="checkbox"/>	geringfügig <input type="checkbox"/>
			negativ <input type="checkbox"/>	erheblich <input type="checkbox"/>
<b>IQ-relevant</b>	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Korridor Thema: Zukunft Innenstadt	
<b>Abstimmung mit städtischen Gesellschaften</b>	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	abgestimmt mit KFG	

## Erläuterungen

### Vorbemerkung:

Die Katholische Gesamtkirchengemeinde Karlsruhe beabsichtigt, das „Forum St. Stephan“ (Ensemble von Kirche, Verwaltungs- und Veranstaltungsgebäude mit Parkhaus in der Ständehausstraße 4-6, Grundstück Nrn. 1229 und 1229/1 und das Pfarrhaus in der Erbprinzenstraße 14, Grundstück Nr. 1232) neu zu gestalten.

Die Stadt Karlsruhe möchte die Stadtbibliothek im Ständehaus, Grundstück Nr. 1229/2, erweitern, um damit zusätzlichen Raum für die Kinder- und Jugendbibliothek (derzeit im Prinz-Max-Palais) zu schaffen. Gleichzeitig sollen die Bestandsflächen der Stadtbibliothek grundlegend saniert werden.

Beide Institutionen wollen mit ihren Vorhaben zeitgemäße Orte und Räume schaffen, die einladend, attraktiv, inspirierend, motivierend und mobilisierend sind.

Auf der Erwerbsfläche (Teilfläche von Grundstück Nr. 1229/1) soll nach dem Eigentumswechsel ein Erbbaurecht für die KFG bestellt werden, die dort die Erweiterung der Stadtbibliothek erstellt.

Die Grundstücke befinden sich im Sanierungsgebiet „Kaiserstraße West“. Bei einem Erwerb von Grundstücken durch die Stadt, besteht hier die Möglichkeit der Förderung des Grunderwerbs im Rahmen der Städtebauförderung. Hierzu muss das betreffende Grundstück jedoch im Eigentum der Stadt verbleiben. Um die Möglichkeit der Förderung des Grunderwerbs wahrnehmen zu können wird die Stadt die Teilfläche von Grundstück Nr. 1229/1 erwerben und für die KFG ein Erbbaurecht bestellen.

Detailabsprachen bezüglich der Baureifmachung und Übernahmevoraussetzungen werden in einer separaten Vereinbarung gefasst, die parallel geschlossen wird und in die die KFG dann mit Abschluss des Erbbaurechtsvertrages eintreten wird. Die Inhalte werden entsprechend fortgeschrieben, sobald die Planungen der Kirche und KFG eine höhere Detaillierung zulassen. Die Stadt wird sicherstellen, dass die KFG zum 01.07.2027 mit ihrem Vorhaben beginnen kann, da hiervon die Inanspruchnahme der Fördermittel im Förderzeitraum und damit die Durchführbarkeit des Projekts „Ständehausenerweiterung“ abhängen.

### 1. Verkaufsfall

Nach dem Grundbuch von Maulbronn für Karlsruhe ist die Stadt mit 448/1000 Miteigentumsanteil Miteigentümerin des Grundstücks Flst. Nr. 1229 mit 947 m<sup>2</sup>, Ständehausstraße 6.

Das Grundstück ist wie folgt belastet:

- Geh- und Leitungsrecht für die Stadt Karlsruhe
- je eine Baulast für die Kirche und für die Stadt zur Erfüllung von Stellplatzverpflichtungen

Des Weiteren bestehen seitens des HGW Mietverträge für Stellplätze. Diese wurden zum 31. Dezember 2024 bereits gekündigt.

Das Geh- und Leitungsrecht kann im Zuge des Verkaufsfalls gelöscht werden. Die erforderlichen Stellplatzverpflichtungen sollen an anderem Ort durch Baulasten gesichert werden, so dass sie auf dem Grundstück Nr. 1229 gelöscht werden können.

Auf dem Grundstück befindet sich ein Parkhaus. Dieses soll im Zuge der Gestaltung des „Forum St. Stephan“ abgerissen werden. Der Abbruch des Gebäudes wird im Zuge der Gestaltung des „Forum St. Stephan“ von der Kirche beauftragt und durchgeführt. Die Stadt beteiligt sich entsprechend Ihres

Miteigentumsanteils an den nachgewiesenen und geprüften Abbruchkosten. Der Abbruch des Gebäudes auf Grundstück Nr. 1229 wird hierzu von der Kirche in einem gesonderten Los ausgeschrieben, so dass keine Vermischung mit den Kosten der sonstigen Abbrucharbeiten erfolgt.

Die Stadt veräußert ihre Miteigentumsanteile an die Kirche. Zur Kaufpreisbestimmung wurde der Bodenwert eines baureifen Grundstücks (unbebaut) zugrunde gelegt. Hierbei wurden die vorläufig geschätzten Abbruchkosten in Höhe von ca. 300.000,00 Euro für den Miteigentumsanteil der Stadt berücksichtigt.

Dieses Vorgehen wurde mit der Kirche abgestimmt, damit der Abriss des gesamten Gebäudeensembles zur Kostenminimierung in einer Hand bleibt. Zudem werden bezüglich der Neubebauung hierdurch Synergieeffekte kreiert, welche zudem Kosten reduzieren (z.B. Verzicht auf Auffüllung der Baugrube). Die anteiligen Abrisskosten können vom LA für die Baureifmachung des Grundstücks übernommen werden und sind über den höheren Kaufpreis abgedeckt. Der Anteil der Stadt (448/1000) an den Kosten des Abbruchs beläuft sich nach derzeitiger vorläufiger Schätzung der Architekten auf ca. 300.000,00 Euro.

Gemäß Verkehrswertgutachten der Grundstücksbewertungsstelle vom 24. Juni 2024 (OZ 24/095) wurde der Bodenwert in einem unbebauten, erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfreien Zustand in Höhe von 2.600 Euro/m<sup>2</sup> ermittelt.

Somit beträgt der Kaufpreis für die Miteigentumsanteile der Stadt (448/1000):

$$2.600 \text{ Euro/m}^2 \times 947 \text{ m}^2 \times 448/1000 = 1.103.065,60 \text{ Euro}$$

## 2. Erwerbsfall

Nach dem Grundbuch von Maulbronn für Karlsruhe ist der Katholisch Kirchenfond St. Stephan Alleineigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 1229/1 mit 856 m<sup>2</sup>, Ständehausstraße 4.

Das Grundstück ist wie folgt belastet:

- Geh- und Leitungsrecht für die Stadt Karlsruhe

Dieses Geh- und Leitungsrecht kann im Zuge des Erwerbsfalls gelöscht werden.

Das derzeit auf Grundstück befindliche Gebäude wird von der Kirche zu deren Kosten abgerissen.

Die Kirche veräußert eine Teilfläche des Grundstücks Nr. 1229/1 mit ca. 535 m<sup>2</sup> an die Stadt.

Die Stadt erhält das Grundstück sobald es sich in einem baureifen Zustand befindet und eine entsprechende Abnahme erfolgt ist.

Bis zu diesem Zeitpunkt wird für die Stadt eine Auflassungsvormerkung im Grundbuch eingetragen, um den Erwerbsanspruch an der Teilfläche abzusichern.

Gemäß Verkehrswertgutachten der Grundstücksbewertungsstelle vom 24. Juni 2024 (OZ 24/095) wurde der Bodenwert in einem unbebauten, erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfreien Zustand in Höhe von 2.600 Euro/m<sup>2</sup> ermittelt.

Somit beträgt der Kaufpreis für die Teilfläche des Grundstücks Nr. 1229/1 mit ca. 535 m<sup>2</sup>:

$$2.600 \text{ Euro/m}^2 \times 535 \text{ m}^2 = 1.391.000,00 \text{ Euro}$$

Aufgrund der Lage des Grundstücks im Sanierungsgebiet „Kaiserstraße-West“ besteht die Möglichkeit, dass die Kosten für den Erwerb der Teilfläche im Rahmen der Städtebauförderung gefördert werden können.

### **Erläuterungen zu finanziellen Auswirkungen**

Für den Verkauf der Miteigentumsanteile erhält die Stadt einen Kaufpreis in Höhe von 1.103.065,60 Euro. Die für den Abriss von der Stadt zu übernehmenden Kosten liegen laut Vorausschätzung der Architekten bei ca. 300.000,00 Euro.

Für den Erwerb der Teilfläche bezahlt die Stadt einen Kaufpreis in Höhe von 1.391.000,00 Euro. Die Nebenkosten für den Grunderwerb liegen bei etwa 10% des Kaufpreises, somit bei ca. 139.100,00 Euro. Für die Grunderwerbsteuer sind etwa 5% des Kaufpreises zu veranschlagen, somit ca. 69.550,00 Euro.

Für den Erwerb der Teilfläche besteht zudem die Möglichkeit der Förderung der Erwerbskosten (incl. der Erwerbsnebenkosten und der Grunderwerbsteuer) im Rahmen der Städtebauförderung.

### **Beschluss:**

Antrag an den Gemeinderat – nach Vorberatung im Haupt- und Finanzausschuss

1. Der Gemeinderat beschließt den Verkauf von 448/1000 Miteigentumsanteil an Grundstück Nr. 1229 mit 947 m<sup>2</sup>, Ständehausstraße 6 zum Kaufpreis von 1.103.065,60 Euro.
2. Der Gemeinderat beschließt den Erwerb einer Teilfläche mit ca. 535 m<sup>2</sup> von Grundstück Nr. 1229/1 mit insgesamt 856 m<sup>2</sup>, Ständehausstraße 4 zum Kaufpreis von 1.391.000,00 Euro
3. Das Liegenschaftsamt wird ermächtigt alles Weitere zu veranlassen und die entsprechenden Erklärungen abzugeben, insbesondere vertragliche Regelungen zu treffen.