

Vorlage Nr.: 2025/0088

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

Erwerb des Grundstücks Nr. 30306/1 mit 708 m², Saarlandstr. 67, Gebäude- und Freifläche, Gemarkung Karlsruhe, Stadtteil Knielingen

Gremien	Termin	TOP	Ö / N	Zuständigkeit
Haupt- und Finanzausschuss	11.03.2025	4	Ö	Entscheidung

Kurzfassung

1. Der Haupt- und Finanzausschuss beschließt den Erwerb des Grundstücks Nr. 30306/1 mit 708 m², Gebäude- und Freifläche, Saarlandstr. 67, Stadtteil Knielingen.
2. Das Liegenschaftsamt wird ermächtigt, den entsprechenden Kaufvertrag abzuschließen.

Finanzielle Auswirkungen	Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/>	
<input checked="" type="checkbox"/> Investition <input type="checkbox"/> Konsumtive Maßnahme	Gesamtkosten: 500.000,00 € + ca. 250.000,00 € Jährliche/r Budgetbedarf/Folgekosten:	Gesamteinzahlung: Jährlicher Ertrag:
Finanzierung <input checked="" 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

Erwerbsgrund

Das Grundstück Nr. 30306/1, Saarlandstraße 67, liegt im Sanierungsgebiet Alt-Knielingen Ortskern. Die sanierungs- und gebietsbezogene Zielsetzung ist im Zusammenhang mit der Neuordnung des Grundstücksverbundes der drei Grundstücke Neufeldstraße 5, Saarlandstraße 67 und Saarlandstraße 65 (derzeit noch Sitz der Freiwilligen Feuerwehr Knielingen) zu sehen. Als Sanierungsziel wurde die Neuordnung des Areals zur Schaffung von (besonderen) Wohnformen definiert.

Mindergenutzte Flächen sollen zur Nachverdichtung neu geordnet werden. Das beabsichtigte Neuordnungs- und Maßnahmenkonzept bietet durch den angestrebten Flächenverbund eine besondere Chance für die Stadt Karlsruhe einer großflächigen Neuordnung des dortigen Bereiches in Richtung der Ansiedlung sozialer Einrichtungen und Wohnformen wie z.B. betreutes Wohnen an zentraler Stelle im Sanierungsgebiet Alt Knielingen. Eine Bebauung durch Baugruppen ist ebenfalls denkbar.

Den Gebäuden kann lt. Verkehrswertgutachten kein nennenswerter Restsubstanzwert mehr zugebilligt werden, daher sollen alle auf dem Grundstück Saarlandstraße 67 befindlichen baulichen Anlagen abgerissen werden. Der Erwerb des Grundstücks ist aus städtebaulicher Sicht von besonderer Bedeutung.

Belastungen

Abteilung II: Lfd. Nr. 1: Geh- und Brunnenrecht für den jeweiligen Eigentümer von Flst. Nr. 30306
Lfd. Nr. 2: Abwassergrubenrecht für den jeweiligen Eigentümer von Flst. Nr. 30306
Lfd. Nr. 3: Überbauungsverbot für den jeweiligen Eigentümer von Flst. Nr. 30306
Lfd. Nr. 4: Versorgungsleitungsrecht für die Stadtwerke Karlsruhe GmbH
Lfd. Nr. 5: Das Sanierungsverfahren ist eingeleitet.

Die Belastungen der Abteilung II werden übernommen. Abteilung III ist lastenfrei.

Verwaltungszuständigkeit

Das Amt für Hochbau und Gebäudewirtschaft wird die Verwaltung des Objekts übernehmen.

Erläuterungen zu finanziellen Auswirkungen

Kosten

Kaufpreis: 500.000,00 €

Der Verkehrswert des Grundstücks (fiktiv unbebaut) liegt bei 440.000,00 € (Gutachten der Grundstücksbewertungsstelle vom 13. Mai 2024). Aufgrund des großen städtischen Interesses (siehe Erwerbsgrund) wurde ein Interessenszuschlag i.H.v. 60.000,00 € (ca. 13,6 %) zugesagt.

Ergänzend wird mit Erwerbsnebenkosten (Grunderwerbssteuer, Maklerprovision i.H.v. 4,76 %, Notargebühren) i.H.v. 10 % kalkuliert.

Erwerbsnebenkosten: ca. 50.000,00 €

Geschätzte Abbruchkosten: ca. 200.000,00 € (Schätzung TBA vom 18. Juli 2024)

Der Kaufpreis zuzüglich Erwerbskosten sowie die Abbruchkosten sind im Rahmen der Städtebauförderung bis zu 60 % förderfähig.

Erschließungsbeitrag

Für die bereits abgerechneten Erschließungsanlagen fallen keine Erschließungskosten mehr an.

Anlagen

Anlage 1 Lageplan Grundstück Nr. 30306/1

Anlage 2 Luftbild Grundstück Nr. 30306/1

Beschluss:

Antrag an den Haupt- und Finanzausschuss

1. Der Haupt- und Finanzausschuss beschließt den Erwerb des Grundstücks Nr. 30306/1 mit 708 m², Gebäude- und Freifläche, Saarlandstr. 67, Stadtteil Knielingen.
2. Das Liegenschaftsamt wird ermächtigt, den entsprechenden Kaufvertrag abzuschließen.