



<b>BESCHLUSSVORLAGE</b>	Vorlage Nr.:	<b>2017/0125</b>
	Verantwortlich:	<b>Dez. 4</b>
<b>Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten eines Dritten (Karlsruher Fächer GmbH, „KFG“) gem. §§ 25 Abs. 1 Ziff. 2 i. V. m. 27 a BauGB an dem Grundstück Nr. 90 mit 207 m<sup>2</sup>, Gebäude- und Freifläche, Kaiserstr. 40, Karlsruhe</b>		

Beratungsfolge dieser Vorlage					
Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
Hauptausschuss	07.03.2017	13		x	Vorberaten
<b>Gemeinderat</b>	<b>14.03.2017</b>	<b>18</b>	<b>x</b>		<b>genehmigt</b>

### Beschlussantrag

Der Gemeinderat stimmt der Ausübung des Vorkaufsrechts für das auf Gemarkung Karlsruhe gelegene Grundstück Nr. 90 zugunsten eines Dritten (Karlsruher Fächer GmbH) gem. §§ 25 Abs. 1 Ziff. 2 i. V. m. 27 a BauGB zum Kaufpreis von 1.320.000,000 € (zuzüglich der daraus resultierenden Neben-/Folgekosten) zu.

Das Liegenschaftsamt wird ermächtigt hierfür alles Weitere zu veranlassen und die entsprechenden Erklärungen abzugeben, insbesondere vertragliche Regelungen zu treffen.

Finanzielle Auswirkungen (bitte ankreuzen)		x	nein		ja
Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen/Erträge (Zuschüsse u. Ä.)	Finanzierung durch städtischen Haushalt			Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgeerträge und Folgeeinsparungen)
KFG trägt Gesamtkosten der Maßnahme.	-	Keine unmittelbare Finanzierung durch den städt. Haushalt.			-
Haushaltsmittel stehen in voller Höhe zur Verfügung					
Kontierungsobjekt: Projekt:			Kontenart:		
Ergänzende Erläuterungen: Mit Ausübung des VKR kommt der Kaufvertrag zwischen dem Begünstigten (KFG) und dem Verkäufer zustande. Die Gemeinde haftet gem. § 27 a Abs. 2 Satz 2 BauGB für die Verpflichtung aus dem Kaufvertrag neben dem Begünstigten als Gesamtschuldnerin. --> sh. "Kosten"					
ISEK-Karlsruhe-2020-relevant		nein	x	ja	Handlungsfeld: Zukunft Innenstadt und öffentl. Raum
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	x	nein		ja	durchgeführt am
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften		nein	x	ja	abgestimmt mit Aufsichtsrat-Sitzung KFG: 09.03.17

## **Eigentumsverhältnisse:**

Mit Kaufvertrag vom 16.01.2017 – UR Nr. M 61/2017 (Notare Mellmann & Schaefer, Karlsruhe) wurde das Grundstück Nr. 90 mit 207 m<sup>2</sup>, Gebäude- und Freifläche, Kaiserstr. 40, Karlsruhe veräußert.

## **Ausübung des Vorkaufsrechts:**

### **I. Grund**

Nach Maßgabe von § 25 Abs. 1 Ziff. 2 Baugesetzbuch (BauGB) kann die Gemeinde in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Flächen bezeichnen, an denen ihr ein Vorkaufsrecht an den Grundstücken zusteht. Der o. g. Vertragsgegenstand liegt im Untersuchungsbereich „Innenstadt Ost“ der am 30.06.2015 eingeleiteten vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB. Da im Untersuchungsbereich städtebauliche (Sanierungs-)Maßnahmen in Betracht gezogen werden, wurden für den Zeitraum der Vorbereitung der Sanierungssatzung zur Sicherung und Steuerung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Untersuchungsbereich für zwei Teilbereiche Satzungen für ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB gefasst. Hierbei gilt es unerwünschte Nutzungen wie z.B. der Betrieb von das Umfeld störende Gaststätten, Bars oder barähnliche Einrichtungen, Beherbergungsbetriebe, Bordelle, Spielsalons, Spielhallen, Bowlingbahnen und Diskotheken zu verhindern und Wohnungsprostitution einzudämmen. Bei Ladenleerständen in der Erdgeschosszone sind die Schaufenster z.B. als Ausstellungsflächen für lokale Künstler/Kunstobjekte zur Verfügung zu stellen bzw. attraktiv zu gestalten. Aufgrund der negativ ausstrahlenden Außenwirkung dürfen Schaufensterfronten nicht blickdicht zugeklebt werden. Graffiti ist schnellstmöglich zu beseitigen. Werbeanlagen und Beleuchtung sind dezent zu gestalten.

Das Grundstück Nr. 90 liegt im Bereich der „Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht `Östliche Kaiserstraße´ vom 30.06.2015“. Gemäß § 25 Abs. 2 Satz 1 i.V.m. § 24 Abs. 3 Satz 1 steht der Gemeinde ein besonderes Vorkaufsrecht an Grundstück Nr. 90 zu, sofern das Wohl der Allgemeinheit die Ausübung des Vorkaufsrechts rechtfertigt.

Im Bereich der östlichen Kaiserstraße sind augenscheinliche städtebauliche Missstände feststellbar. Ein „Trading-Down-Effekt“ hat Einzug gehalten. Billigläden, Leerstände und ausufernde Werbeanlagen prägen das Erscheinungsbild in den Erdgeschosszonen. Auch die Obergeschosse, die für Dienstleistungen und Wohnen vorgesehen sind, sind mindergenutzt oder stehen zum Teil leer. Das Gebiet ist in der Erfüllung der Aufgaben, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen, erheblich beeinträchtigt. Es sind vielschichtige städtebauliche Missstände vorhanden, welche die Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen erfordern. An der Behebung der städtebaulichen Missstände besteht nach heutiger Einschätzung ein qualifiziertes öffentliches Interesse (§ 136 Abs. 4 BauGB).

Die Sanierungsmaßnahmen sollen u. a. dazu beitragen, dass

- die bauliche Struktur nach sozialen, wirtschaftlichen und kulturellen Erfordernissen entwickelt werden soll,
- die Verbesserung der Wirtschaftsstruktur unterstützt wird,
- die Siedlungsstruktur den Erfordernissen des Umweltschutzes, den Anforderungen an gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen entspricht und
- die Gestaltung des Stadtbildes verbessert wird.

Bereits nach dem Wortlaut des Gesetzes dienen die beabsichtigten städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen dem Wohl der Allgemeinheit (§ 136 Abs. 4 Satz 1 BauGB). Nach dem Kommentar Brügelmann zu § 25 BauGB, Rn. 40, beck-online gilt: Hat die Gemeinde in der Satzung in zulässiger Weise für ein Gebiet oder für mehrere Gebiete städtebauliche Maßnahmen in Betracht gezogen und zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die vom Vorkaufsrecht betroffenen Flächen bezeichnet, so reicht es für das Wohl der Allgemeinheit aus, wenn die Ausübung des Vorkaufsrechts die Verwirklichung der städtebaulichen Maßnahme erleichtert, wobei der konkrete Nutzungszweck für das Grundstück noch nicht im Einzelnen feststehen muss. [...] Der Grunderwerb muss sich jedoch auf die beabsichtigte städtebauliche Maßnahme beziehen; die Absicht, lediglich den gemeindlichen Grundstückerwerb zu erweitern, rechtfertigt die Vorkaufsrechtsausübung nicht. [...] Das Vorkaufsrecht nach Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 darf ferner zur Sicherung künftiger Sanierungsziele (§§ 136 ff BauGB) eingesetzt werden.

Das Objekt „Kaiserstr. 40“ ist teilweise vermietet (Wohnungen im 4. und 5. OG sowie Penthousewohnung). Die restlichen Geschosse (Keller, EG, 1. bis 3. OG) stehen leer. Es besteht offensichtlich energetischer Erneuerungsbedarf. Weiterhin sind Gestaltungsdefizite in der Fassaden- und der Werbeanlagengestaltung, insbesondere in der Erdgeschosszone, bekannt. Der Leerstand und das Erscheinungsbild wirken sich negativ auf das Umfeld aus. Es ist beabsichtigt, die gewerblichen Leerstände mit umfeldverträglichen Nutzungen zu aktivieren. Die Qualifizierung der Wohnungen sowie die energetische und gestalterische Erneuerung des Gebäudes werden zur Verbesserung der Wohn- und Wirtschaftsstruktur in der Kaiserstraße beitragen und das Stadtbild wesentlich verbessern. Ziel ist die Verbesserung der zentralen innerstädtischen Funktionen der Kaiserstraße als Wohn-, Dienstleistungs- und Handelsstandort verbunden mit soziokulturellen Aufgaben und somit die Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Die derzeitige Nutzung des Objekts entspricht nicht den Zielsetzungen des ggfs. künftigen Sanierungsgebietes.

## **II. Ausübung zugunsten eines Dritten**

Die Gemeinde kann ihr Vorkaufsrecht zugunsten eines Dritten nach Maßgabe von § 27 a Abs. 1 Ziff. 1 BauGB ausüben, sofern dieser die folgenden drei Bedingungen erfüllt. Die Stadt Karlsruhe wird das Vorkaufsrecht zugunsten der Karlsruhe Fächer GmbH (KFG) ausüben; somit hat diese die Bedingungen zu erfüllen:

- 1.) Der Dritte muss in der Lage sein das Grundstück entsprechend der mit der Ausübung des Vorkaufsrechts bezweckten Verwendung zu nutzen.

Im Jahr 2016 wurde der Gesellschaftszweck der KFG erweitert u. a. um Erwerb, Besitz, Verwaltung und Verwertung von bebautem und unbebautem Grundvermögen zum Zwecke der Stadtentwicklung und Stadterneuerung in Karlsruhe sowie um Projektmanagement, Organisation und Moderation von Projekten, die im öffentlichen Interesse liegen. Die Gesellschaftszweckerweiterung hat ein zusätzliches Instrumentarium für Stadtentwicklung und Stadterneuerung geschaffen, mit dem Ziel die Stärkung bzw. den Erhalt bedeutender städtebaulicher Einheiten durch die Implementierung von identitätsstiftenden oder positiv prägenden Nutzungen zu erreichen. Die KFG ist an konkreten und an perspektivischen Immobilien- und Stadtentwicklungsprojekten beteiligt, so auch im angedachten Sanierungsgebiet "Innenstadt Ost". Sie verfolgt dort den Ansatz, durch strategische Intervention im Immobilienmanagement an geeigneten Stellen dem begonnenen „Downgrading“ des Quartiers entgegenzuwirken.

Die KFG engagiert sich aktiv darin begleitende Prozesse zu moderieren, Projekte zu organisieren und diese zur Realisierung zu bringen, d. h. die KFG baut und saniert selbst und sorgt für eine adäquate Belegung. Die Finanzierung der Bauprojekte bewerkstelligt sie selbst mit Eigenmitteln oder kreditfinanziert. Dies war aufgrund guter Bonität bisher immer unproblematisch. Bei der KFG stehen dennoch nicht die Gewinnoptimierungsmöglichkeiten im Vordergrund, sondern sie verfolgt mit solchen Maßnahmen einen öffentlichen Zweck und reflektiert die Maßnahmen mit den politischen Entscheidungsträgern. Die Aufgabe der KFG endet auch nicht mit dem Vermietungsgeschäft. Die KFG begleitet die Nutzer in Ihrem Wirken und unterstützt sie ggfs. in Abstimmung mit städtischen Dienststellen (z. B. Wirtschaftsförderung, Kulturamt) mit denen sie ständigem Austausch steht. Dabei ist Kommunikation mit den Nutzern und der Öffentlichkeit auch ein Themenfeld aus dem die KFG Erfahrungswerte für neue Projekte sammelt. Bei der KFG arbeiten Architekten, Ingenieure, Stadtplaner, Betriebs- und Immobilienwirte, aber auch Geisteswissenschaftler an diesen Themenbereichen und haben allesamt langjährige Erfahrungen in solchen Projekten. Insofern ist die KFG in der Lage das Objekt „Kaiserstr. 40“ entsprechend der mit der Ausübung des Vorkaufsrechts bezweckten Verwendung zu nutzen.

Bei dem Objekt „Kaiserstr. 40“ handelt es sich um eine Immobilie, die bei den vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB im Focus stand. Die KFG möchte durch Aktivierung der gewerblichen Leerstände und durch energetische und gestalterische Erneuerung des Gebäudes zur Beseitigung des bestehenden städtebaulichen Missstandes beitragen. Sie sieht in diesem Bereich insbesondere durch die räumliche Nähe zum Campus Süd des KIT die Möglichkeit Synergien zu erzeugen, indem nicht mehr benötigte oder mindergenutzte Handelsflächen durch hochschulaffine Nutzungen belegt werden können und damit das Quartier im Kleinen, aber auch die Standortentwicklung im größeren Kontext befördern. Dabei könnten die bislang zum Handel genutzten Flächen auch einer hochschulaffinen Nutzung zugeführt werden. Denkbar wäre dabei z. B. dass Ausgründungen des KIT eine innerstädtische Verortung und damit Präsenz erfahren. Hier könnten die Erfahrungswerte der KFG aus der Entwicklung und dem Betrieb von Gründerzentren der Kreativbranche hilfreich sein. Letztlich könnte sich so ein Inhalt ergeben oder aber aus einem vorausgehenden moderierten Prozess mit der Zielgruppe. Ebenso soll die Gestaltung des Gebäudes nicht durch die KFG vorgegeben werden sondern einem Wettbewerbsverfahren unterliegen, um mit einer entsprechenden Wertigkeit im neuen Erscheinungsbild beispielgebend für weitere oder private Projekte im Umfeld zu sein.

2.) Der Dritte muss dies innerhalb angemessener Frist tun.

Die KFG geht davon aus, dass die Vorbereitung und die Umsetzung des Vorhabens einen Zeitraum von ca. 3 Jahren einnimmt (Planungs- und Bauphase je rd. 1,5 Jahre). Dies entspricht dem allgemein üblichen Zeitplan eines Vorhabens mit dieser komplexen Tragweite.

3.) Der Dritte muss sich hierzu gegenüber der Gemeinde verpflichten.

Die KFG hat sich vor Ausübung des Vorkaufsrechts gegenüber der Gemeinde in einem städtebaulichen Vertrag zu verpflichten, die vorgesehenen Maßnahmen binnen einer angemessenen Frist zu realisieren. KFG wird diesen Vertrag unmittelbar nach der eigens hierfür einberufenen Aufsichtsratssitzung am 09.03.2017 mit der Stadt Karlsruhe abschließen.

Die KFG erfüllt wie vorstehend dargestellt alle drei Bedingungen.

Unter den Voraussetzungen des § 27 Abs. 1 Satz 1 BauGB hat der Käufer grundsätzlich die Möglichkeit, das Vorkaufsrecht abzuwenden. Nach Einschätzung der Verwaltung erscheint fraglich, dass dieses Abwendungsrecht zum Tragen kommt.

### **III. Frist**

Nach Maßgabe von § 28 Abs. 2 Satz 1 BauGB kann das Vorkaufsrecht nur binnen zwei Monaten nach Mitteilung des Kaufvertrages durch Verwaltungsakt gegenüber dem Verkäufer ausgeübt werden.

Der Kaufvertrag ist am 23.01.2017 bei der Stadt Karlsruhe eingegangen.

Das Vorkaufsrecht kann somit nur bis zum Ablauf des 22.03.2017 ausgeübt werden.

**Belastungen:**

- a) Grundbuch: Das Grundstück ist nach dem Grundbuch von Karlsruhe, Blatt 31706 wie folgt belastet:  
II. Abt. lfd. Nr. 1: Nur mit Verkäuferzustimmung abtret- und verpfändbare Erwerbsvormerkung  
III. Abt.: lastenfrei
- b) Baulasten: keine Eintragungen

**Kosten:**

Mit der Ausübung des Vorkaufsrechts kommt der Kaufvertrag zwischen dem Begünstigten (KFG) und dem Verkäufer zustande. Die Gemeinde haftet gem. § 27 a Abs. 2 Satz 2 BauGB für die Verpflichtung aus dem Kaufvertrag neben dem Begünstigten als Gesamtschuldnerin.

- a) Kaufpreis: 1.320.000,00 €  
Nach Maßgabe von § 27 a Abs. 3 findet § 28 Abs. 2 bis 4 BauGB Anwendung. Demnach sind u. a. die Bestimmungen des § 464 Abs. 2 BGB anzuwenden, d. h. mit der Ausübung des Vorkaufsrechts kommt der Kauf zwischen dem Begünstigten (KFG) und dem Verkäufer unter den Bestimmungen zustande, welcher der Verpflichtete mit dem Dritten vereinbart hat. Folglich hat der Begünstigte (KFG) den Kaufpreis gem. § 4 des Kaufvertrages UR Nr. M 61/2017 vom 16.01.2017 zu entrichten, d. s. 1.320.000,00 €. Abweichend von Abs. 2 Satz 2 kann die Gemeinde bzw. der Begünstigte den zu zahlenden Betrag nach dem Verkehrswert des Grundstücks (§ 194 BauGB) im Zeitpunkt des Kaufes bestimmen, wenn der vereinbarte Kaufpreis den Verkehrswert in einer dem Rechtsverkehr erkennbaren Weise deutlich überschreitet. Dies ist nicht der Fall. Die Grundstücksbewertungsstelle/Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat in ihrer Kaufpreisprüfung vom 16.02.2017 den vereinbarten Kaufpreis i. H. v. 1.320.000,00 € als angemessen beurteilt.
- b) Erwerbsnebenkosten: 158.400,00 €  
pauschale Veranschlagung der Erwerbsnebenkosten (z. B. Grunderwerbssteuer, Maklercourtage usw.) mit rd. 12 % des Kaufpreises
- c) Folgekosten für Renovierung usw.  
nach vorläufiger Grobschätzung KFG  
inkl. 25%-igem Sanierungszuschuss: 1.600.000,00 €/netto

Die Auflassung des Objekts erfolgt zugunsten der KFG. Sie trägt die vollständigen Kosten. Auch unter Berücksichtigung aller Aufwendungen zur vollständigen Sanierung des Objekts werden die künftigen Mieteinnahmen ausreichend sein, um die Gesamtprojektkosten zu decken. Die KFG wird den Kaufpreis, die Erwerbsnebenkosten sowie die Sanierungskosten (bis auf einen Eigenbeitrag) über Darlehen finanzieren, deren Besicherung zu Lasten des Objekts eingetragen wird. Anhand der vorgelegten Unterlagen er-

scheint die vollständige Finanzierung durch die KFG gesichert, so dass die Wahrscheinlichkeit des Eintritts des Haftungsfalles gem. § 27 a Abs. 2 Satz 2 BauGB vernachlässigt werden kann. Der städtische Haushalt wird durch die Ausübung des Vorkaufsrechts mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit nicht belastet.

**Beschluss:**

Antrag an den Gemeinderat

Der Gemeinderat stimmt der Ausübung des Vorkaufsrechts für das auf Gemarkung Karlsruhe gelegene Grundstück Nr. 90 zugunsten eines Dritten (Karlsruher Fächer GmbH) gem. §§ 25 Abs. 1 Ziff. 2 i. V. m. 27 a BauGB zum Kaufpreis von 1.320.000,000 € (zuzüglich der daraus resultierenden Neben-/Folgekosten) zu.

Das Liegenschaftsamt wird ermächtigt hierfür alles Weitere zu veranlassen und die entsprechenden Erklärungen abzugeben.