

Vorlage Nr.: **2022/2489**
Verantwortlich: **Dez. 4**
Dienststelle: **LA**

Erwerb des landeseigenen bebauten Grundstücks Nr. 46318/1 mit 877 m², Gebäude- und Freifläche, Karl-Weysser-Str. 15, Gemarkung Durlach

Beratungsfolge dieser Vorlage

Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
Hauptausschuss	14.03.2023	3	x		zugestimmt

Beschlussantrag (Kurzfassung)

Der Hauptausschuss genehmigt den Erwerb des bebauten Grundstücks Nr. 46318/1 mit 877 m², Gebäude- und Freifläche, Karl-Weysser-Str. 15, Gemarkung Durlach zu einem Kaufpreis von 702.000,00 € (zzgl. Erwerbsneben- und Folgekosten, ggfs. Kaufpreisnachzahlung i.H.v. maximal 400.000,00 €).

Das Liegenschaftsamt wird ermächtigt, den Kaufvertrag abzuschließen.

Im Anschluss hieran wird das Grundstück in die Verwaltung des Amtes für Hochbau- und Gebäudewirtschaft überstellt, welches die entsprechenden Maßnahmen zur geplanten schulischen Entwicklung des Grundstückes zugunsten des gegenüberliegenden Markgrafen-Gymnasium (Gymnasiumstraße 1-3) koordinieren wird.

Finanzielle Auswirkungen	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>				
<input checked="" type="checkbox"/> Investition <input type="checkbox"/> Konsumtive Maßnahme	Gesamtkosten: 702.000,00 (zzgl. Erwerbsneben- und Folgekosten, ggf. Kaufpreisnachzahlung i.H.v. 400.000,00 €). 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.			
CO ₂ -Relevanz: Auswirkung auf den Klimaschutz 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"/>
IQ-relevant	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	Korridor Thema:			
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	durchgeführt am 15.02.2023			
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	abgestimmt mit			

Ergänzende Erläuterungen

Erwerbsgrund

Das Markgrafen-Gymnasium verzeichnet gemäß dem durch das Regierungspräsidium Karlsruhe ermittelten Raumprogramms einen Raumfehlbestand von 1.073 – 1.384 m². Das Amt für Hochbau und Gebäudewirtschaft wurde daher 2017 mit der Prüfung beauftragt, welche Flächen geeignet sind die hiermit verbundenen Raumanforderungen/Funktionen ganz oder teilweise aufnehmen zu können. Zunächst wurde eine Erweiterung unmittelbar auf dem Schulgrundstück (Gymnasiumstraße 1-3) in Betracht gezogen, wofür eine Bauvoranfrage gestellt wurde. Diese ergab allerdings, dass eine solche Planung auf dem Schulgrundstück selbst nicht genehmigungsfähig ist. Parallel wurde ebenfalls eine Bauvoranfrage für das Grundstück Nr. 46318/1, Karl-Weysser-Straße 15 gestellt, welche positiv ausfiel. Durch die unmittelbare Nachbarschaft und somit prädestinierte Lage des bebauten Grundstücks Nr. 46318/1, Karl-Weysser-Straße 15 zum Markgrafen-Gymnasium (siehe Lageplan) handelt es sich um ein adäquates Grundstück zur Erweiterung und somit Deckung eines Teils des Gesamtflächenbedarfes. Vor diesem Hintergrund wurden durch das Liegenschaftsamt Gespräche mit der Grundstückseigentümerin, Vermögen und Bau Baden-Württemberg, aufgenommen, welche zwischenzeitlich verkaufsbereit ist.

Das Raumprogramm wurde in Abstimmung mit der Schulleitung und dem Schul- und Sportamt durch das Amt für Hochbau- und Gebäudewirtschaft wie folgt definiert:

UG: Speiseraum/Mensa/Technik

EG: Computerraum sowie zwei Klassenräume, Hausmeisterraum, WCs und Nebenräume

1. OG sowie 2. OG: jeweils zwei Klassenräume

Für die Realisierung/Umsetzung des vorgenannten Vorhabens der Schulerweiterung sind die aufstehenden Gebäulichkeiten nicht geeignet, sodass ein Abriss (Wohnhaus nebst Einzelgarage) erforderlich wird.

Grundstück

Das Grundstück Nr. 46318/1 ist mit einem freistehenden Einfamilienhaus (zweigeschossig) ca. 204 m² Gesamtwohnfläche mit nicht ausgebautem Dachgeschoss, voll unterkellert, bebaut. Ebenso befindet sich auf dem Grundstück ein Garagengebäude (Einzelgarage für einen PKW-Stellplatz), nicht unterkellert. Beide Bauwerke wurden 1961 errichtet und sind stark sanierungsbedürftig. Das Gebäude ist leerstehend und nicht vermietet (nebst Einzelgarage).

Planungsrecht

Das Grundstück Nr. 46318/1 liegt in den Geltungsbereichen der einfachen Bebauungspläne Nr. 410 „Hengstplatz“ vom 28. August 1905 sowie Nr. 614 „Nutzungsartfestsetzung“ vom 9. Oktober 1984, welcher ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festsetzt. Im Bebauungsplan Nr. 410 werden eine Bauflucht sowie eine Vorgartenzone festgesetzt.

Im Übrigen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB.

Kaufpreis

Der Kaufpreis für das bebaute Grundstück Nr. 46318/1 beträgt **702.000,00 €**.

Weitere Vertragskonditionen

Nachzahlung bei Wertsteigerung ohne Weiterveräußerung

Sollte der Käufer den Kaufgegenstand nach Vertragsunterzeichnung innerhalb von zehn Jahren einer höherwertigen baulichen Nutzung als der gegenwärtigen im Bebauungsplan Nr. 410 „Hengstplatz“ sowie Nr. 614 „Nutzungsartfestsetzung“ - welcher ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt (WA)- (GFZ > 1,1) zuführen, so hat der Käufer dem Verkäufer eine Nachzahlung in Höhe der Differenz zwischen

dem vereinbarten Kaufpreis und dem Verkehrswert -höchstens jedoch einen Differenzbetrag von 400.000 €- wie er sich bei Eintritt der genannten Bedingung für den Kaufgegenstand ergibt, zu leisten. Maßgeblicher Zeitpunkt für die Berechnung der Nachzahlung ist der Beschluss über den Bebauungsplan durch den Gemeinderat.

Kosten für alle Maßnahmen, die erforderlich sind, um die höherwertige bauliche Nutzung zu erreichen (z.B. Kosten für Altlastenbeseitigung, Kampfmittelsondierung und -räumung, Baureifmachung, Abbruchkosten und Planungskosten) werden allerdings vom Mehrerlösbetrag in Abzug gebracht. Übertragungen, die an städtische Gesellschaften entgeltlich oder unentgeltlich erfolgen, sind von dieser Regelung ausgenommen.

Sollte keine Einigkeit hinsichtlich der Höhe des Mehrerlöses erzielt werden können, so wird dieser durch den Gutachterausschuss Karlsruhe ermittelt.

Der Kaufpreis beträgt somit **mindestens 702.000,00 €** und **maximal 1.102.000,00 €**.

Der angebotene Kaufpreis i.H.v. 702.000,00 € basiert auf einer GFZ von 1,1. Dies entspricht der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) des Bodenrichtwerts an diesem Standort.

Im Baurecht ist keine GFZ vorgegeben.

Für das Vorhaben der Erweiterung des gegenüberliegenden Markgrafen-Gymnasiums liegt bereits eine erste Planung des Amtes für Hochbau- und Gebäudewirtschaft für das Grundstück Nr. 46318/1 vor. Diese vorläufigen Planunterlagen mit Stand 20.10.2020 ergeben eine rechnerische GFZ von ca. 1,0, welche die maximal zulässige Gebäudegröße darstellt. Sie ergibt sich aus den zulässigen Abstandsflächen sowie der aus der Umgebungsbebauung übernommenen Traufhöhe. Der finale Entwurf für das geplante Bauvorhaben wird voraussichtlich mithilfe eines Architekturwettbewerbs festgelegt.

Die Wertfortschreibung bzw. Kaufpreisüberprüfung der Grundstücksbewertungsstelle mit Wertermittlungstichtag 31. Januar 2023 auf Grundlage des vorgelegten Gutachtens von Vermögen und Bau (Stand: 14. April 2016) ergab, dass der Kaufpreis als angemessen beurteilt werden kann. Abbruchkosten wurden dabei nicht berücksichtigt, da nach den Marktgepflogenheiten ein gewisser Rohbauwert der aufstehenden Gebäulichkeiten vorhanden und somit angenommen wurde.

Im Verlauf der künftigen Projektierung sind die Abbruchkosten gesondert zu anzusetzen.

Mehrerlösklausel bei Weiterveräußerung

Für den Fall, dass die Stadt das bebaute Grundstück innerhalb von zehn Jahren nach Vertragsbeurkundung weiterveräußert, hat der Käufer (oder dessen Rechtsnachfolger) den erzielten Mehrerlös an den Verkäufer auszus zahlen. Die Höhe des zu zahlenden Mehrerlöses bestimmt sich dabei nach der Differenz zwischen dem vereinbarten Kaufpreis (s.o.) und dem im Rahmen der Weiterveräußerung durch den Käufer gezahlten Kaufpreis, wobei wertsteigernde Maßnahmen, die durch den Erstkäufer vor Weiterverkauf getätigt wurden, wie z.B. Instandsetzungen, Beseitigung von Altlasten sowie Grund- und Bodenverunreinigungen und/oder Abbruchkosten vom Mehrerlösbetrag abzuziehen sind.

Übertragungen, die an städtische Gesellschaften entgeltlich oder unentgeltlich erfolgen, sind von dieser Regelung ausgenommen.

Sollte keine Einigkeit hinsichtlich der Höhe des Mehrerlöses erzielt werden können, so wird dieser durch den Gutachterausschuss Karlsruhe ermittelt.

Vorkaufsrecht

Zugunsten des Landes wird ein dingliches Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle im Grundbuch eingetragen, welches nach 10 Jahren wieder durch das Land zur Löschung bewilligt wird.

Schuldrechtlich wird vereinbart, dass der Verkäufer für den jeweiligen Einzelfall auf sein Vorkaufsrecht verzichtet, wenn die Übertragung auf eine städtische Gesellschaft erfolgt.

Altlasten

Der Kaufvertrag sieht eine Haftungsübernahme durch die Stadt für schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten vor. Eine Auskunft aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster vom 8. Dezember 2021 ergab allerdings, dass das Grundstück im Bodenschutz- und Altlastenkataster derzeit nicht erfasst ist.

Erschließungsbeitrag

Für das im Betreff genannte bebaute Grundstück fallen keine Erschließungsbeiträge an.

Belastungen

Das Grundstück ist in der II. und III. Abteilung lastenfrei.

Beschluss:

Der Hauptausschuss genehmigt den Erwerb des bebauten Grundstücks Nr. 46318/1 mit 877 m², Gebäude- und Freifläche, Karl-Weysser-Str. 15, Gemarkung Durlach zu einem Kaufpreis von 702.000,00 € (zzgl. Erwerbsneben- und Folgekosten, ggfs. Kaufpreisnachzahlung i.H.v. maximal 400.000,00 €).

Das Liegenschaftsamt wird ermächtigt, den Kaufvertrag abzuschließen.

Im Anschluss hieran wird das Grundstück in die Verwaltung des Amtes für Hochbau- und Gebäudewirtschaft überstellt, welches die entsprechenden Maßnahmen zur geplanten schulischen Entwicklung des Grundstückes zugunsten des gegenüberliegenden Markgrafen-Gymnasium (Gymnasiumstraße 1-3) koordinieren wird.