

BESCHLUSSVORLAGE	Gremium:	62. Plenarsitzung Gemeinderat
	Termin: Vorlage Nr.: TOP:	01.07.2014 2014/0649 12
STADT KARLSRUHE Der Oberbürgermeister	Verantwortlich:	öffentlich Dez. 4
Ausübung des Vorkaufsrechts zur Sicherung von Gewerbeflächen an dem auf Gemarkung Karlsruhe gelegenen bebauten Grundstück Nr. 24826 mit 13.028 m², Daimlerstraße 7		

Beratungsfolge dieser Vorlage	am	TOP	ö	nö	Ergebnis
Gemeinderat	01.07.2014	12	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Antrag an den Gemeinderat / Ausschuss

Der Gemeinderat genehmigt die Ausübung des Vorkaufsrechts an dem Grundstück Nr. 24826 mit 13028 m², Daimlerstr. 7 zum Kaufpreis i. H. v. 4.150.000,00 € zuzüglich Grunderwerbsteuer.

Das Liegenschaftsamt wird ermächtigt, die zum Eigentumsübergang auf die Stadt erforderlichen Erklärungen abzugeben.

Finanzielle Auswirkungen				nein <input type="checkbox"/>	ja <input checked="" type="checkbox"/>
Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen/Erträge (Zuschüsse u. Ä.)	Finanzierung durch städtischen Haushalt	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgeerträge und Folgeinsparungen)		
4.150.000,00 € zuzüglich Grunderwerbsteuer					
Haushaltsmittel stehen in voller Höhe zur Verfügung Kontierungsobjekt: PSP-Element: 7.880003.700 Ergänzende Erläuterungen:				Kontenart: 78210000	
ISEK Karlsruhe 2020 - relevant	nein <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/>		Handlungsfeld:		
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	nein <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/>		durchgeführt am		
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	nein <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/>		abgestimmt mit		

Mit Kaufvertrag des Notariats III Karlsruhe-Durlach vom 27.02.2014 wurde das auf Gemarkung Karlsruhe gelegene bebaute Grundstück Nr. 24826 (mit 13.028 m²), Daimlerstr. 7, verkauft.

Das bebaute Grundstück Nr. 24826 liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 656 "Gewerbegebiet zwischen Rhein- und Gablonzer Straße Mühlburg West - Teilbereich Industriegebiet Neureuter Straße, Gewerbegebiet Husarenlager" und ist als Gewerbefläche ausgewiesen. Nach der II. Abteilung des Grundbuchs ist das Grundstück mit einem Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle zugunsten der Stadt Karlsruhe sowie mit einem unentgeltlichen Photovoltaikanlagerecht bis 17.04.2038 belastet.

Aufgrund der früheren Nutzung des Grundstücks als Maschinenfabrik (Altstandort) ist die gesamte Liegenschaft im Altlastenkataster als altlastenverdächtige Fläche aufgeführt. Inwieweit auf dem Grundstück Altlasten vorliegen, kann nur durch eine entsprechende umfangreiche Untersuchung des Geländes geklärt werden. Diese kann innerhalb der Frist zur Ausübung des Vorkaufsrechts nicht durchgeführt werden. Die gem. § 469 BGB geforderte Zweimonatsfrist endet am 05.07.2014, da Voraussetzung für den Fristbeginn der Empfang der vollständigen Unterlagen ist. Diese gingen nach Aufforderung des Verkäufers am 06.05.2014 beim Liegenschaftsamt ein.

Der Wert des bebauten und voll vermieteten Grundstücks wurde von der Grundstücksbewertungsstelle mit 4.000.000,00 € angegeben, wobei unter Berücksichtigung der Wertermittlungsergebnisse der in Rede stehende Kaufpreis von 4.150.000,00 € als angemessen erachtet werden kann.

Als Oberzentrum spielt Karlsruhe eine zentrale Rolle für die wirtschaftliche Entfaltung der Region und muss entsprechende Optionen für die Entwicklung von Betrieben bieten können. Deshalb gehört zu einer aktiven Liegenschaftspolitik auch, dass auf freie Potenziale auf dem privaten Grundstücksmarkt zurückgegriffen wird. Hierzu dient insbesondere die Prüfung der Ausübung von Vorkaufsrechten, da die Stadt als Grundstückseigentümerin einen wesentlichen Handlungsspielraum erhält. Eine vorausschauende Vorratspolitik von Flächen, die mittel- oder langfristige für eine entsprechende Nutzung in Frage kommen, ist eine wichtige städtische Aufgabe, die vom Liegenschaftsmanagement intensiv wahrgenommen wird.

Nachdem insbesondere die Nachfragen an größeren Gewerbeflächen im Stadtgebiet kaum gedeckt werden kann, empfiehlt die Verwaltung das bebaute Gewerbegrundstück Daimlerstraße 7 mit 13.028 m² zum Kaufpreis i. H. v. 4.150.000,00 € zuzüglich Grunderwerbsteuer zu erwerben.

Das Photovoltaikanlagerecht sowie die zugrundeliegenden schuldrechtlichen Verpflichtungen sind zu übernehmen. Die Belastungen der III. Abteilung kommen dagegen zur Löschung. Im Rahmen der Bewertung wurde zur Abgeltung von Mängeln am Gebäude ein Betrag i. H. v. 200.000,00 € berücksichtigt. Die derzeitigen Mietverhältnisse auf dem Grundstück (19 Mietverhältnisse), wie z. B. die Johannes-Kepler-Privatschule, Indoor-Spielplatz, Soccerhalle und verschiedene kleinere Unternehmungen sollen bis zu einer möglichen räumlichen Veränderung der Mieter beibehalten werden.

Beschluss:

Antrag an den Gemeinderat

Der Gemeinderat genehmigt die Ausübung des Vorkaufsrechts an dem auf Gemarkung Karlsruhe gelegenen Grundstück Nr. 24826 mit 13.028 m², Daimlerstraße 7, zum Kaufpreis von 4.150.000,00 € zuzüglich Grunderwerbsteuer und ermächtigt das Liegenschaftsamt, die zum Eigentumsübergang auf die Stadt erforderlichen Erklärungen abzugeben.

Hauptamt - Ratsangelegenheiten -

18. Juni 2014