



BESCHLUSSVORLAGE	Vorlage Nr.:	2020/1049
	Verantwortlich:	Dez. 4
Verkauf des städtischen Grundstücks Flst. Nr. 6422, Verkehrsfläche, Am Badenwerk, Gemarkung Karlsruhe an die Facilma Grundbesitzmanagement und –service GmbH & Co. Besitz KG u. Einziehung bzw. Entwidmung der Straße Am Badenwerk		

Beratungsfolge dieser Vorlage					
Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
Gemeinderat	29.09.2020	7	x		

Beschlussantrag

Der Gemeinderat stimmt dem Verkauf des auf Gemarkung Karlsruhe gelegenen Grundstücks Nr. 6422 zum Kaufpreis von 1.379.400,00 € an die Facilma Grundbesitzmanagement und –service GmbH & Co. Besitz KG zu. Das Liegenschaftsamt wird ermächtigt, den entsprechenden Kaufvertragsentwurf abzuschließen.

Der Gemeinderat beschließt die Verkehrsfläche Flst. Nr. 6422, Am Badenwerk, Gemarkung Karlsruhe gemäß § 7 StrG BW einzuziehen bzw. zu entwidmen.

Finanzielle Auswirkungen	Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen/Erträge (Zuschüsse u. Ä.)	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgeerträge und Folgeeinsparungen)		
Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/>		1.379.400,00 €			
Haushaltsmittel sind dauerhaft im Budget vorhanden Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Die Finanzierung wird auf Dauer wie folgt sichergestellt und ist in den ergänzenden Erläuterungen auszuführen: <input type="checkbox"/> Durch Wegfall bestehender Aufgaben (Aufgabenkritik) <input type="checkbox"/> Umschichtungen innerhalb des Dezernates <input type="checkbox"/> Der Gemeinderat beschließt die Maßnahme im gesamtstädtischen Interesse und stimmt einer Etatisierung in den Folgejahren zu					
IQ-relevant	<input checked="" type="checkbox"/>	Nein	<input type="checkbox"/>	Ja	Korridor Thema:
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	<input checked="" type="checkbox"/>	Nein	<input type="checkbox"/>	Ja	durchgeführt am
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	<input checked="" type="checkbox"/>	Nein	<input type="checkbox"/>	Ja	abgestimmt mit

Verkaufsgrund

Die EnBW verzeichnet - u. a. auch bedingt durch Vorgaben der Bundesnetzagentur zur Trennung der Versorgungsnetze - eine starke Zunahme von Arbeitsplätzen.

Die entsprechend benötigten Bürogebäude sollen westlich der Straße Am Badenwerk auf dem zum Firmensitz in der Durlacher Allee 93 benachbarten firmeneigenen Grundstück Nr. 6421 entstehen (**sh. Lageplan**). Um die geplante bauliche Ausnutzung erreichen zu können, soll das zwischen den beiden firmeneigenen Grundstücken liegende und für den übrigen öffentlichen Verkehr entbehrliche Straßengrundstück Nr. 6422 mit 2.299 m² an die Facilma Grundbesitzmanagement und -service GmbH & Co. Besitz KG veräußert werden. Die im Grundstück liegenden Versorgungsleitungen werden dinglich gesichert. Eine Bebauung des Grundstücks findet mit Ausnahme von zwei Brückenwerken zur Verbindung der beiden Bürogebäude der EnBW nicht statt.

Entwidmung

Die Stadtverwaltung hat das straßenrechtliche Entwidmungsverfahren eingeleitet. Die Absicht zur Entwidmung wurde im Amtsblatt am 16. August 2019 veröffentlicht. Bis zum Ablauf der Einwendungsfrist ging eine Stellungnahme ein.

Es wurde zu Bedenken gegeben, dass durch den Wegfall der öffentlichen Parkplätze der Parkdruck im Gebiet steigen dürfte.

Die EnBW wird im Zuge des Neubaus des Bürogebäudes eine Tiefgarage für ihre Belegschaft errichten. Nach den bisherigen Planungen ist davon auszugehen, dass mehr Parkplätze hergestellt werden, als dies für den Stellplatznachweis nach Landesbauordnung erforderlich wäre. Es ist anzunehmen, dass die Mitarbeitenden der EnBW derzeit nicht nur in der Straße Am Badenwerk, sondern auch in den umliegenden Straßen parken. Insofern ist die Verlagerung des Parkdrucks in die Stadt nicht zu befürchten. Vielmehr ist zu erwarten, dass sich die Situation entschärfen dürfte.

Anzumerken ist auch, dass außerhalb der üblichen Arbeitszeiten in der Straße Am Badenwerk nur wenige Fahrzeuge parken. Diese wenigen Fahrzeuge dürften nach dem Bau der Tiefgarage im Umfeld genügend Parkraum finden.

Es wird weiter kritisiert, dass durch die Entwidmung der Straße die öffentliche Zugänglichkeit für Fußgänger und Radfahrer entfällt. Die Wege für Fußgänger und Radfahrer würden sich verlängern, da es zwischen der Tullastraße und dem EnBW-Hauptgebäude auf einer Länge von über 400 m keine Querungsmöglichkeiten des Geländes mehr gäbe.

Eine Sperrung des Durchgangs für Fußgänger ist nicht vorgesehen. Der Radverkehr, der in der Straße Am Badenwerk bisher auch keine eigene Radwegführung hatte, wird künftig keine Möglichkeit mehr haben, durch den geplanten Campus der EnBW zu fahren. Lediglich ein Schieben des Rades wäre noch möglich. Allerdings sind die zu erwartenden Umwege nicht allzu groß. Ähnliche Erfahrungen von Baublocks sind im Stadtgebiet häufig anzutreffen. Anzumerken ist weiter, dass die Straße Am Badenwerk sowohl über die Gerwigstraße als auch über die Durlacher Allee hinweg keine Weiterführung besitzt. Sie hat folglich schon jetzt keine Netzfunktion für den Radverkehr, sondern lediglich eine Zielfunktion in die Straße Am Badenwerk.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die Straße Am Badenwerk im Straßennetz der Oststadt für alle Verkehrsarten (Kfz, Rad und Fußgänger) von untergeordneter Bedeutung ist. Sie erfährt weder im Norden noch im Süden eine unmittelbare Fortsetzung im Netz. Sowohl von der Gerwigstraße als auch von der Durlacher Allee aus muss die Fahrt oder der Weg bis zur nächsten Parallelstraße (Tullastraße oder Ostring) fortgesetzt werden, um dann wieder weiterzukommen. Durch diese be-

sondere Lage im Netz entstehen bei Entfall der Straße Am Badenwerk für den Kraftfahrzeugverkehr überhaupt keine und für nur wenige Radfahrende mit Zielrichtung Messeplatz minimale Umwege. Daher ist die Straße für den Verkehr entbehrlich.

Vertragskonditionen

Kaufpreis/ Erschließungskosten:

2.299 m² x 600,00 €/m²

1.379.400,00 €

Erschließungskosten sind im Kaufpreis enthalten.

Der Kaufpreis entspricht dem Verkehrswertkurzgutachten vom 18.06.2019 /22.01.2020.

Aufgrund der flächendeckenden Verteilung sowie des Verbleibes verschiedener Leitungen (s. unten) wird ein angemessener und im üblichen städtischen Rahmen liegender Abschlag auf den Bodenwert i.H.v. ca. 30 % wegen Beeinträchtigung der Grundstücksnutzung bezogen auf die belastete Fläche (Gesamtfläche), in Absprache mit der Bewertungsstelle, gewährt.

Rechte zugunsten der Stadt und Versorgungsträger:

- a) Dingliches Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für die Stadt
- b) Zustimmungsvorbehalt zur Veräußerung für die Stadt (befristet auf 15 Jahre)
- c) Sicherung der verbleibenden Ver- und Entsorgungsleitungen durch die Eintragung je einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit:
 - Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Stadt Karlsruhe (Mischwasserkanal),
 - Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Stadtwerke Karlsruhe (Versorgungsleitungen),
 - Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn.

Im Hinblick darauf, dass keine Bebauung des städtischen Grundstücks Nr. 6422 erfolgt, sowie dem Umstand dass das Grundstück aufgrund seiner Lage zwischen den beiden firmeneigenen Grundstücken der EnBW AG ausschließlich nur durch diese genutzt werden kann, wird auf die Vereinbarung der üblichen städtischen Rechte nebst dinglicher Sicherung, wie der Bau- und Nutzungsverpflichtung sowie der Gewerbebetriebsbeschränkung verzichtet. Auch entfällt deshalb die Aufnahme der üblichen Altlasten- sowie Kampfmittelklausel.

Beschluss:

Antrag an den Gemeinderat

Der Gemeinderat stimmt dem Verkauf des auf Gemarkung Karlsruhe gelegenen Grundstücks Nr. 6422 zum Kaufpreis von 1.379.400,00 € an die Facilma Grundbesitzmanagement und –service GmbH & Co. Besitz KG zu. Das Liegenschaftsamt wird ermächtigt, den entsprechenden Kaufvertragsentwurf abzuschließen.

Der Gemeinderat beschließt die Verkehrsfläche Flst. Nr. 6422, Am Badenwerk, Gemarkung Karlsruhe gemäß § 7 StrG BW einzuziehen bzw. zu entwidmen.