



BESCHLUSSVORLAGE	Vorlage Nr.:	2020/0493
	Verantwortlich:	Dez. 4

Bestellung eines Erbbaurechts an dem noch zu bildenden städtischen Grundstück Nr. 82211/x mit 10.600 m², Rudolf-Link-Straße, Gewerbegebiet Winterrot, zugunsten der Luqel Deutschland GmbH, Hanauer Straße 13a, 75181 Pforzheim, zu deren Nutzung

Beratungsfolge dieser Vorlage					
Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
Ausschuss für Wirtschaftsförderung	21.04.2020	1		x	vorberaten
Hauptausschuss	19.05.2020	3	X		zugestimmt

Beschlussantrag

Der Hauptausschuss genehmigt die Bestellung eines Erbbaurechts an dem o.g., noch zu bildenden städtischen Grundstück Nr. 82211/x zugunsten der Luqel Deutschland GmbH, Hanauer Straße 13a, 75181 Pforzheim, mit nachfolgenden Vertragskonditionen:

- Die Laufzeit des Erbbaurechts beträgt 50 Jahre
- Entschädigung bei Heimfall und bei Laufzeitende: 2/3 des Verkehrswertes der Gebäude
- Dingliche Sicherung des Erbbauzinses von 79.924,94 € jährlich (6 % aus je 1.282.600,00 € Bodenwert, 121,00 €/m² und 49.482,40 € Bodenwert, 8,80 €/m²)
- Schuldrechtliche Reduzierung des Erbbauzinses – für 15 Jahre ab Vertragsbeurkundung – auf 2 %, d.s. 26.614,65 €/p.a.
- Anpassung des dinglichen und schuldrechtlichen Erbbauzinses nach dem Verbraucherpreisindex Baden-Württemberg alle fünf Jahre ab Vertragsbeurkundung
- Die anfallenden Erschließungskosten trägt der Erbbauberechtigte.

Das Liegenschaftsamt wird ermächtigt, den entsprechenden Erbbauvertrag abzuschließen und erforderliche Erklärungen zur Belastung des Erbbaurechts mit Grundpfandrechten abzugeben, die der Sicherung von Baudarlehen dienen.

Finanzielle Auswirkungen	Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen/Erträge (Zuschüsse u. Ä.)	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgeerträge und Folgeeinsparungen)
Ja <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/>		271.714,93 € Erschließungskosten einmalig, 26.642,65 € Erbbauzins jährlich	
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)		Nein	<input checked="" type="checkbox"/> Ja durchgeführt am 21.04.2020
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	<input checked="" type="checkbox"/>	Nein	<input type="checkbox"/> Ja abgestimmt mit

Vorbemerkung:

Der Wirtschaftsförderungsausschuss hat in seiner Sitzung am 21.04.2020 die Vergabe des noch zu bildenden Grundstücks Nr. 82211/x mit 10.600 m² im Wege des Erbbaurechts an die Luqel Deutschland GmbH, Hanauer Straße 13a, 75181 Pforzheim empfohlen.

Grundstück:

Noch zu bildendes Grundstück Nr. 82211/x mit ca. 10.600 m² Gebäude- und Freifläche, Rudolf-Link-Straße, Gewerbegebiet „Winterrot“, Palmbach, (Erbbaugrundstück).

5.623/24326 Miteigentumsanteil an Grundstück Nr. 82211, Ausgleichsfläche, zur Miete, da an einem Miteigentum die Bestellung eines Erbbaurechts rechtlich nicht möglich ist.

Erbbauberechtigte/Vorhaben:

Erbbauberechtigte und Nutzerin wird die Firma Luqel Deutschland GmbH, Hanauer Straße 13a, 75181 Pforzheim, vertreten durch den Geschäftsführer, Herrn Marcus Fränkle.

Die Luqel Deutschland GmbH plant ein Gebäude, in dem die Firmen ICon GmbH & Co. KG und Luqel Deutschland GmbH zusammengefasst werden. Die beiden Firmensitze werden nach Karlsruhe verlagert. Die Fa. Luqel hat sich im Bereich der Vermarktung und des Vertriebs von innovativen Geräten und Filtern zur Aufbereitung von Trinkwasser für Privathaushalte und Kunden aus Gewerbe und Industrie spezialisiert.

Das geplante Gebäude wird als Betonskelett-Konstruktion mit einer gedämmten Außenhülle und Aluminium Fassade konzipiert und wird mit seiner äußeren Hülle vollständig in einem Bauabschnitt mit ca. 20.000 m² Nutzfläche erbaut. Es ist die größtmögliche Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Fläche gegeben.

Im Tiefgeschoss stehen für Empfang, Besprechungen und Ausstellungsräume 750 m² für ca. 15 Mitarbeiter zur Verfügung.

Im Erdgeschoss entfallen rund 7.700 m² auf Produktionsflächen für 110 Arbeitsplätze.

Im 1. + 2. OG entstehen auf ca. 8.300 m² Büro- und Lagerräume, Großraumbüros und Gruppenräume für ca. 220 Beschäftigte in der Entwicklung, der Verwaltung und im Vertrieb.

Rund 4.000 m² Büroräume im Galeriegeschoss (3. OG) können 110 Beschäftigte aufnehmen.

Die erstellte Tiefgarage wird ca. 360 PKW-Stellplätze umfassen, weitere ca. 55 Stellplätze sind ebenerdig geplant.

Das vorgelegte energetische Konzept strebt eine Unterschreitung der Energieeinsparverordnung von 45 Prozent entsprechend KfW 55 an. Es ist vorgesehen, unter der Tiefgaragenebene über Wärmepumpen eine Betonkernaktivierung, unterstützt durch Sonnenkollektoren, zu installieren. Die gesamte Dachfläche wird mit Photovoltaik ausgestattet. Die Wärme-/Kälteversorgung des Hauses wird somit komplett über Wärmepumpen sichergestellt. Als sekundäre Energiequelle wird ein Blockheizkraftwerk dazu geschaltet. Die damit gewonnene Energie soll im Betrieb, etwa in der Produktion eingesetzt werden.

Erbbauzins:

Der in das Erbbaugrundbuch einzutragende **dingliche** Erbbauzins beträgt jährlich **79.924,94 €** (6 % aus 1.282.600,00 € Bodenwert, 121,00 €/m², und 6 % aus 49.482,40 € Bodenwert,

Dieser Betrag wird in der derzeitigen Niedrigzinsphase gem. Gemeinderatsbeschluss vom 18.02.2020 befristet für die Dauer von 15 Jahren ab Vertragsbeurkundung auf 2 % aus dem Bodenwert von insgesamt 1.332.082,40 €, d.s. **26.641,65 €/p.a. reduziert**.

Der dingliche und reduzierte Erbbauzins ändert sich jeweils nach Ablauf von 5 Jahren vom Vertragsabschluss an gerechnet, nach Maßgabe der zwischenzeitlich eingetretenen prozentualen Veränderung des Verbraucherpreisindex Baden-Württemberg.

Erschließungsbeitrag:

Der Erschließungsbeitrag beträgt insgesamt 271.714,93 €.

Ein Teilbetrag i.H.v. 250.730,31 € wird mit Ablösungsvertrag außerhalb des Erbbauvertrages, ein weiterer Teilbetrag i.H.v. 20.984,64 € für Ausgleichsflächen wird mit dem Erbbauvertrag erhoben.

Finanzierung:

Die Finanzierung des Vorhabens erscheint anhand der vorgelegten Unterlagen gesichert.

Im Erbbauvertrag zu sichernde Rechte zugunsten der Stadt:

- Erbbauzins als versteigerungsfeste und wertgesicherte Reallast
- Heimfallanspruch bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen, Entschädigungsanspruch 2/3 des Verkehrswertes
- Bei Laufzeitende Entschädigungsanspruch 2/3 des Verkehrswertes
- Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle am Erbbaurecht (dauerhaft)
- Zustimmungsvorbehalt beim Verkauf, Nutzungs- und Branchenänderungen sowie bei der Belastung des Erbbaurechts mit Grundpfandrechten (dauerhaft)
- Ausschluss unerwünschter Nutzungen (z. B.: Bordelle, Sportstätten, Bars, Wettbüros, etc.)
- Haftung des Erbbauberechtigten für Bodenverschmutzungen während der Laufzeit des Erbbaurechts
- Vertragsstrafe (10 Jahre)

Beschluss:

Antrag an den Hauptausschuss – nach Vorberatung im Ausschuss für Wirtschaftsförderung -

Der Hauptausschuss genehmigt die Bestellung eines Erbbaurechts an dem o.g., noch zu bildenden städtischen Grundstück Nr. 82211/x zugunsten der Luqel Deutschland GmbH, Hanauer Straße 13a, 75181 Pforzheim, mit nachfolgenden Vertragskonditionen:

- Die Laufzeit des Erbbaurechts beträgt 50 Jahre
- Entschädigung bei Heimfall und bei Laufzeitende: 2/3 des Verkehrswertes der Gebäude
- Dingliche Sicherung des Erbbauzinses von 79.924,94 € jährlich (6 % aus je 1.282.600,00 € Bodenwert, 121,00 €/m² und 49.482,40 € Bodenwert, 8,80 €/m²)
- Schuldrechtliche Reduzierung des Erbbauzinses – für 15 Jahre ab Vertragsbeurkundung – auf 2 %, d.s. 26.614,65 €/p.a.
- Anpassung des dinglichen und schuldrechtlichen Erbbauzinses nach dem Verbraucherpreisindex Baden-Württemberg alle fünf Jahre ab Vertragsbeurkundung
- Die anfallenden Erschließungskosten trägt der Erbbauberechtigte.

Das Liegenschaftsamt wird ermächtigt, den entsprechenden Erbbauvertrag abzuschließen und erforderliche Erklärungen zur Belastung des Erbbaurechts mit Grundpfandrechten abzugeben, die der Sicherung von Baudarlehen dienen.