



BESCHLUSSVORLAGE	Vorlage Nr.:	2020/0487
	Verantwortlich:	Dez. 4

Bestellung eines Erbbaurechtes an den städtischen Grundstücken Nrn. 8545/37 und 8545/45 (ehemals L'Oréal), Greschbachstraße 5 und 5d, (Stadtteil Grötzingen) zugunsten der Firma Pfeiffer & May Karlsruhe GmbH, Unterweingartenfeld 2, 76135 Karlsruhe, zu deren Nutzung

Beratungsfolge dieser Vorlage					
Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
Ausschuss für Wirtschaftsförderung	21.04.2020	2		x	Empfohlen
Hauptausschuss	13.10.2020	9		x	
Gemeinderat	20.10.2020	6	x		

Beschlussantrag

Der Gemeinderat genehmigt nach Vorberatung im Hauptausschuss die Bestellung eines Erbbaurechts an oben genannten städtischen Grundstücken zugunsten der Firma Pfeiffer & May Karlsruhe GmbH, Unterweingartenfeld 2, 76135 Karlsruhe zu nachfolgenden Vertragskonditionen:

- Verkauf der vorhandenen Gebäude nebst Betriebsvorrichtungen (150.000,00 Euro) zum Preis von insgesamt 9.600.000,00 Euro als Gegenstand des Erbbaurechts
- Die Laufzeit des Erbbaurechts beträgt 25 Jahre
- Einmalzahlung i.H.v 4.341.000,00 € des Erbbauzinses nebst Nutzungsentgelt für die gesamte Vertragslaufzeit (25 Jahre) unter Berücksichtigung der voraussichtlichen Inflationsrate auf Basis des Verbraucherpreisindex Baden-Württemberg
- Entschädigung bei Heimfall und bei Laufzeitende: 2/3 des Verkehrswertes der Gebäude

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 checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/>		9,6 Mio. € (Gebäude), 4,341 Mio. € (Kapitalisierter Erbbauzins)			
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 type="checkbox"/>	Nein	<input checked="" type="checkbox"/>	Ja	durchgeführt am 01.04.2020
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 der beiden städtischen Grundstücke Nrn. 8545/37 und 8545/45 (ehemals L'Oréal), Greschbachstraße 5 und 5d, (Stadtteil Grötzingen) im Wege des Erbbaurechts an die Pfeiffer & May Karlsruhe GmbH, Unterweingartenfeld 2, 76135 Karlsruhe empfohlen.

Grundstück:

Die Grundstücke Nrn. 8545/37 mit einer Größe von 34.478 qm Gebäude und Freifläche, und 8545/45 mit einer Größe von 19.582 qm Gebäude und Freifläche (ehemals L'Oréal), Greschbachstraße 5 und 5d, Karlsruhe-Grötzingen, wurden gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 19. November 2019 im Rahmen der Ausübung des dinglichen Vorkaufsrechts von der Stadt Karlsruhe erworben. Gleichzeitig sprach sich der Gemeinderat für eine Zwischennutzung der vorgenannten Grundstücke durch die Firma Pfeiffer & May Karlsruhe GmbH während der städtischen Entwicklungszeit des Areals aus und ermächtigte die Verwaltung, Verhandlungen über den Abschluss eines Erbbauvertrages aufzunehmen.

Planungsrecht

Die Grundstücke liegen im Geltungsbereich der qualifizierten Bebauungspläne Nr. 527 „Roßweid (Südlicher Teil)“ bzw. Nr. 527 b „Roßweid, Südlicher Teil – Änderung“- und sind als Gewerbeflächen ausgewiesen. Gemäß Bebauungsplan beträgt die Geschossflächenzahl 2,2 und die Grundflächenzahl 0,8.

Objekte

Das Vorkaufsrecht umfasst folgende Objekte, welche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des jeweiligen Eigentümers des anderen Grundstücks belastet sind:

a) Greschbachstraße 5

Auf dem Grundstück Nr. 8545/37 mit 34.478 qm befinden sich drei Gebäude.

- 1) Gebäude Nr. 1 besteht aus einem Büro- und Verwaltungsgebäude mit einem Vollgeschoss, welches nicht unterkellert ist. Das Gebäude wurde 1983 errichtet und 1991 erweitert. Die Fläche beträgt 1.281 qm.
- 2) Gebäude Nr. 2 besteht aus einem eingeschossigen Hallengebäude (Lager- und Kommissionierhalle (Versandhalle), einem angebauten Techniktrakt mit Werkstatt, mit zweigeschossigem Büroeinbau. Die Halle, welche teilunterkellert ist, wurde 1983 erbaut und im selben Jahr erweitert. Die Fläche beträgt 12.089 qm (inkl. Werkstatt).
- 3) Gebäude Nr. 3 besteht aus einem eingeschossigen Hallengebäude (Aerosolhalle), welches nicht unterkellert ist, 1983 errichtet und 2002 umgebaut wurde. Das Gebäude wurde in vier Hallenbereiche unterteilt. Die Fläche beträgt 3.850 qm.

b) Greschbachstraße 5 d

Auf dem Grundstück Nr. 8545/45 mit 19.582 qm befindet sich ein Gebäude nebst offenen Stellplätzen und Baureserven.

- 1) Gebäude Nr. 4 besteht aus einem eingeschossigen Hallengebäude (Leichtbauhalle), nicht unterkellert, Baujahr 1993. 1995 wurde das Gebäude hälftig in zwei Hallenbereiche unterteilt. Die Mietfläche beträgt 2.000 qm.

- 2) Ca. 105 offene Stellplätze, mit freier Zufahrt von der Straße.
- 3) Baureserven: Die unbebauten Grundstücksflächen (Baureserven) sind mit Grünflächen bzw. Kleingehölz/Bäumen bepflanzt.
Baureserve 1: Hinter dem Gebäude Nr. 3 (Aerosolhalle), ca. 3.600 qm, mögliche Nutzung Erweiterung Lager, WGFZ 1,1.

Baureserve 2: Westlich des Gebäudes Nr. 4 (Leichtbauhalle), ca. 8.400 qm, mögliche Nutzung Bau eines Büro-/Verwaltungsgebäudes, WGFZ 2,2.

Eine getrennte Nutzung der beiden Grundstücke ist aufgrund des wechselseitig zugunsten des Eigentümers des jeweiligen anderen Grundstücks eingetragenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechts möglich.

Altlasten:

Die Grundstücke befinden sich auf einer Fläche, die bei der Stadt Karlsruhe, Umwelt- und Arbeitsschutz unter der Bezeichnung „Altablagerung Pfinz-/Brückenstraße/A5“ (Objektnummer 00670-000) erfasst ist.

Im Zuge der Erschließung als Industrie- und Gewerbegebiet erfolgte um 1974 flächenhaft eine Auffüllung mit Bauschutt, Erdaushub und Straßenaufbruch. Systematische technische Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Im Rahmen von Baumaßnahmen auf verschiedenen Grundstücken der erhobenen Fläche „Altablagerung Pfinz-/Brückenstraße/A5“ wurden jedoch anthropogene Auffüllungen, die z.T. schadstoffhaltig waren, angetroffen.

Derzeit ist kein weiterer Handlungsbedarf gegeben. Im Zuge von Baumaßnahmen, die in den Untergrund eingreifen, werden jedoch Untersuchungen zur abfallrechtlichen Einstufung des anfallenden Aushubmaterials erforderlich. In diesem Fall sind die weiteren Maßnahmen vorab mit der Stadt Karlsruhe, Umwelt- und Arbeitsschutz abzustimmen.

Erbbauberechtigte/Nutzung:

Erbbauberechtigte wird die Firma Pfeiffer & May Karlsruhe GmbH, Nutzerin wird ebendiese, vertreten durch deren Geschäftsführer Ralf Tebrocke.

Das Großhandelsunternehmen (Sanitär, Heizung, Elektronik und Haustechnik) Pfeiffer & May wurde bereits 1906 in Karlsruhe gegründet und ist seitdem stetig gewachsen. Die Firma beschäftigt mittlerweile insgesamt 3.000 Mitarbeitende an 22 Standorten. In Karlsruhe arbeiten für die Firma rund 340 Personen.

Die derzeitige räumliche Situation in Karlsruhe ist unbefriedigend, da die Logistik auf zwei Standorte mit insgesamt rund 3 Hektar im Gewerbegebiet Unterweingartenfeld verteilt ist. Deshalb wird bereits seit 2018 eine Fläche mit mindestens 30.000 qm gesucht. Eine Fläche in dieser Größenordnung konnte bisher jedoch nicht angeboten werden.

Die Flächen am Unterweingartenfeld 2 (ca. 15.000 qm) werden umgebaut und weiter durch die Pfeiffer & May Karlsruhe GmbH genutzt (Verwaltung, Kundenabholung, Ausstellung).

Vorhaben:

Neubau

Zunächst werden die Aerosolhalle und die Leichtbauhalle als bereits vorhandene Gebäude entfernt. Anstelle der Aerosolhalle wird eine Kalthalle/Rohrlager mit ca. 4.000 bis 4.500 qm gebaut. In Verlängerung der bestehenden Halle mit ca. 12.000 qm wird eine neue Lagerhalle mit Anlieferung mit ca. 8.000 bis 10.000 qm gebaut.

Energetisches Konzept

Die Pfeiffer & May Karlsruhe GmbH wird den Komplex aus Haupthalle (A/B/C und Verladung) weiter nutzen, da er sich innen in einem guten Zustand befindet und eine nachhaltige Nutzung daher von der Firma als ökologisch sinnvoll und nachhaltig erachtet wird. Es handelt sich um sehr gute Substanz.

Die Energieversorgung (Technikgebäude) ist sehr aktuell, die Heiztechnik relativ neu. Der Brenner und der Wärmeerzeuger befinden sich daher auf nahezu neuem Stand. Angedacht ist die Einbringung von Photovoltaik-Technologie (am Standort Unterweingartenfeld 2 sind bereits mehrere E-Ladestationen integriert).

Das Unternehmen Pfeiffer & May ist bereits zertifiziert (Energiemanagement nach der DIN EN ISO 50001).

Der geplante Hallenanbau wird mit einer Photovoltaikanlage versehen. Der Neubau der Kalthalle ist energetisch unproblematisch, da diese nicht beheizt wird.

Vertragskonditionen:**Gegenstand des Erbbaurechts**

Die Stadt verkauft die auf den Grundstücken Nrn. 8545/37 und 8545/45 vorhandenen Gebäude (9.450.000,00 €) nebst Betriebsvorrichtungen (150.000,00 €) in ihrem derzeitigen Zustand an den Erbbauberechtigten zu einem **Gesamtkaufpreis von 9.600.000,00 Euro**. Der Kaufpreis sowie der oben genannte Bodenwert als Basis für die Berechnung des Erbbauzinses entsprechen dem jeweiligen Wert bei der Ausübung des Vorkaufsrechts (29.11.2019).

Im Rahmen der Vertragsverhandlungen zwischen der Stadt und der Firma Pfeiffer & May Karlsruhe GmbH wurde Einigkeit im Hinblick auf nachfolgende Vertragskonditionen erzielt, wobei aufgrund der geplanten künftigen Entwicklung des Areals und der hiermit verbundenen kurzen Vertragslaufzeit von 25 Jahren nachfolgende vertragliche Regelungen in Abweichung der üblichen städtischen Konditionen vereinbart wurden:

Erbbauzins:

Der dingliche Erbbauzins nebst dem Nutzungsentgelt würde jährlich 453.000,00 € (6% aus 7.550.000,00 € Bodenwert, rd. 140 €/m²) betragen. In einer Niedrigzinsphase wird der Erbbauzins nebst Nutzungsentgelt auf 2 % für 15 Jahre gesenkt. Mit dem Käufer wurde eine Einmalzahlung von insgesamt 4.341.000,00 € vereinbart. Diesem Betrag liegt ein reduzierter Erbbauzinssatz von 2 % während der gesamten Vertragslaufzeit von 25 Jahren zugrunde und berücksichtigt die voraussichtliche Inflationsrate auf Basis des Verbraucherpreisindex Baden-Württemberg während der Vertragslaufzeit. Da 25 Jahre Laufzeit für ein Erbbaurecht sehr kurz sind (Abschreibungen) wurden in dem Fall die 2 % Erbbauzins für die gesamte Laufzeit verhandelt.

Vertragslaufzeit: 25 Jahre.

Verlängerung des Erbbaurechts:

Angebot zur Verlängerung des Erbbaurechts zu den dann gültigen städtischen Konditionen in Abhängigkeit vom Planungsstand des B-Planverfahrens, sofern kein wichtiger Grund entgegensteht.

Vorkaufsrecht:

Im Falle der Vorkaufsrechtsausübung wird eine Übertragung statt auf einen Dritten auf eine städtische Eigen- oder Beteiligungsgesellschaft beschränkt.

Altlasten:

Da die Verhandlungen bereits seit Dezember 2019 andauern (vor Änderung der städtischen Muster-textbausteine mit Gemeinderatsbeschluss vom 18.02.2020) und das Grundstücksgeschäft Vertrauensschutz genießt (sog. Altfall), erfolgt eine Übernahme der Altlastenklausel aus dem „alten“ städtischen Mustererbbaurechtsvertrag mit einer Beteiligung des Erbbauberechtigten von 20 % an den Mehrkosten (u.a. für die Bodenuntersuchung nebst Gutachten, für Aushub etc.) insgesamt höchstens mit einem Betrag von 151.000,00 €.

Bei Differenzen zwischen den Beteiligten hinsichtlich des Grundes und /oder Höhe der von der Stadt zu tragenden Kosten entscheidet verbindlich ein von der IHK Karlsruhe zu bestimmender Sachverständiger als Schiedsgutachter unter Ausschluss des ordentlichen Rechtsweges.

Kampfmittel:

Die Stadt beteiligt sich an deren Sondierung, sofern die Kosten 50.000,00 € übersteigen, maximal mit einem Betrag von 50.000,00 €.

Haftung für Bodenverunreinigungen während der Laufzeit des Erbbaurechts:

Aufnahme einer Vermutungsregelung über die Entstehung schädlicher Bodenverunreinigungen und/oder Altlasten während der Laufzeit des Erbbaurechts bzw. vor dessen vorzeitiger Beendigung, sofern sie auf Stoffen beruhen, die im Betrieb der Erbbauberechtigten gewöhnlich anfallen.

Im Erbbaurechtsvertrag zu sichernde Rechte zugunsten der Stadt:

- Heimfallanspruch bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen, Entschädigungsanspruch 2/3 des Verkehrswertes (Altfall, gilt heute nur bei Bürogebäude)
- Bei Laufzeitende Entschädigungsanspruch 2/3 des Verkehrswertes (Altfall, s.o.)
- Vorkaufsrecht für die Stadt Karlsruhe am Erbbaurecht (dauerhaft)
- Zustimmungsvorbehalt beim Verkauf, bei 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 schädliche Bodenverunreinigungen und/oder Altlasten während der Laufzeit des Erbbaurechts
- Vertragsstrafe (10 Jahre)

Beschluss:

I. Antrag an den Gemeinderat

Der Gemeinderat genehmigt nach Vorberatung im Hauptausschuss die Bestellung eines Erbbaurechts an oben genannten städtischen Grundstücken (ehemals L'Oréal), zugunsten der Firma Pfeiffer & May Karlsruhe GmbH, Unterweingartenfeld 2, 76135 Karlsruhe zu nachfolgenden Vertragskonditionen:

- Verkauf der vorhandenen Gebäude nebst Betriebsvorrichtungen (150.000,00 Euro) zum Preis von insgesamt 9.600.000,00 Euro als Gegenstand des Erbbaurechts
- Die Laufzeit des Erbbaurechts beträgt 25 Jahre
- Einmalzahlung i.H.v 4.341.000,00 € des Erbbauzinses nebst Nutzungsentgelt für die gesamte Vertragslaufzeit (25 Jahre) unter Berücksichtigung der voraussichtlichen Inflationsrate auf Basis des Verbraucherpreisindex Baden-Württemberg
- Entschädigung bei Heimfall und bei Laufzeitende: 2/3 des Verkehrswertes der Gebäude

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