



BESCHLUSSVORLAGE	Vorlage Nr.:	2020/0954
	Verantwortlich:	Dez. 4
Gründung des Eigenbetriebs "Gewerbeflächen"		

Beratungsfolge dieser Vorlage					
Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
Hauptausschuss	13.10.2020	8		x	
Gemeinderat	20.10.2020	5	x		

Beschlussantrag

1. Der Gemeinderat beschließt die Gründung des Eigenbetriebs „Gewerbeflächen“ zum 1. Dezember 2020 mit einem Stammkapital in Höhe von 2 Mio. Euro. Die notwendigen Haushaltsmittel werden außerplanmäßig zur Verfügung gestellt. Die Verwaltung wird ermächtigt die erforderlichen haushaltsrechtlichen Beschlüsse zur Bereitstellung der Mittel zu veranlassen.
2. Der Gemeinderat beschließt die Betriebsatzung des Eigenbetriebs „Gewerbeflächen“ (Anlage 1). Änderungen nicht grundsätzlicher Art, welche sich im Rahmen des Abstimmungsprozesses mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe ergeben, dürfen noch vorgenommen werden.
3. Der Gemeinderat bestellt Herrn Torsten Dollinger zum Betriebsleiter.
4. Der Gemeinderat stellt die Eröffnungsbilanz (Anlage 2) des Eigenbetriebs zum 1. Dezember 2020 fest.
5. Der Gemeinderat beschließt die Wirtschaftspläne für das Rumpf-Geschäftsjahr 1. Dezember 2020 bis 31. Dezember 2020 (Anlage 3) und für das Geschäftsjahr 2021 (Anlage 4) sowie deren Festsetzung wie in der Vorlage dargestellt.
6. Der Gemeinderat stimmt der Übertragung der bebauten Grundstücke mit den Flurstück-Nr. 56180 und Nr. 56180/1 (Pfizer-Areal) mitsamt der bisherigen Zwischenfinanzierung bei der Landesbank Baden-Württemberg in Höhe von 143 Mio. Euro in den Eigenbetrieb „Gewerbeflächen“ zum 1. Dezember 2020 zu.
7. Der Gemeinderat beschließt die Darlehensaufnahme für den Eigenbetrieb Gewerbeflächen zum 15. Dezember 2020 über 140 Millionen Euro (Anschlussfinanzierung Pfizer-Areal).
8. Der Gemeinderat stimmt der Fortführung des zwischen der Stadt Karlsruhe und der Karlsruher Fächer GmbH abgeschlossenen Treuhand- und Verwaltervertrages durch den Eigenbetrieb Gewerbeflächen zu.
9. Der Gemeinderat beauftragt das Rechnungsprüfungsamt auf der Grundlage von § 112 Abs. 2 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) mit der Prüfung der Organisation und Wirtschaftlichkeit der Verwaltung sowie mit der Prüfung der Ausschreibungsunterlagen und des Vergabeverfahrens auch vor dem Abschluss von Lieferungs- und Leistungspflichten.

1. Ausgangslage

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 13. März 2020 die Ausübung des Vorkaufsrechts für die auf Gemarkung Karlsruhe gelegenen Grundstücke Nr. 56180 und Nr. 56180/1 (ehemaliges Pfizer-Areal in Hagsfeld) durch die Stadt Karlsruhe zu einem vereinbarten Kaufpreis von 132.425.000,00 Euro zuzügl. Nebenkosten (insgesamt ca. 143 Mio. Euro) beschlossen. Hierfür wurde zeitgleich ein Nachtragshaushalt für das Jahr 2020 mit veranschlagten 143 Millionen Euro verabschiedet. Dieser sieht vor, dass das Grundstück noch in 2020 an eine Personengesellschaft oder einen Eigenbetrieb weiterübertragen wird.

Die Verwaltung hat zwischenzeitlich beide Optionen bewertet und ist zum Ergebnis gekommen, dass die Übertragung in einen neu zu gründenden städtischen Eigenbetrieb die bessere Option darstellt. Vorteile des Eigenbetriebs sind insbesondere:

- Fähigkeit zur Ausübung von Vorkaufsrechten für die Stadt Karlsruhe (da der Eigenbetrieb als Sondervermögen ein Teil der Stadt Karlsruhe ist).
- Günstigere Finanzierung, da die Darlehensaufnahme durch die Stadt Karlsruhe (Eigenbetrieb) selbst erfolgt und keine Bürgschaften erforderlich sind.
- Umsätze mit der Stadt Karlsruhe sind als Innenumsätze nicht umsatzsteuerpflichtig.

Die kurzfristige Zwischenfinanzierung im städtischen Haushalt durch ein Bankdarlehen endet zum 15. Dezember 2020. Daher soll der Eigenbetrieb noch vor diesem Zeitpunkt gegründet werden. Die Anschlussfinanzierung soll dann bereits beim neu gegründeten Eigenbetrieb erfolgen.

Es wird derzeit damit gerechnet, dass der Eigenbetrieb mindestens kostendeckend arbeiten wird. Durch das Stammkapital in Höhe von 2 Mio. Euro soll ein Eigenkapitalpuffer für derzeit nicht erwartete Verluste z.B. aufgrund von Mietausfällen geschaffen werden.

2. Satzung des Eigenbetriebs (Anlage 1)

Die Satzung des Eigenbetriebs „Gewerbeflächen“ basiert auf den Vorschriften der Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) und des Eigenbetriebsgesetzes (EigBG).

Zweck des Eigenbetriebes ist die Bevorratung von Industrie- und Gewerbegrundstücken innerhalb des Stadtgebietes von Karlsruhe, dazu gehört insbesondere die Ausübung von Vorkaufsrechten so-

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"/>	Stammkapital 2 Mio. Euro		keine
Haushaltsmittel sind dauerhaft im Budget vorhanden Ja <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" 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 Etablierung in den Folgejahren zu			
IQ-relevant	x	Nein	Ja
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	x	Nein	Ja
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften		Nein	x
Korridor Thema: durchgeföhrt am abgestimmt mit Karlsruher Fächer GmbH			

wie Vorkaufsrechtsverzichtserklärungen und der Erwerb und die Entwicklung von bebauten und unbebauten Grundstücken. Des Weiteren die Vermietung und Verpachtung sowie die Bewirtschaftung von eingebrachten bzw. erworbenen Grundstücken.

Der Eigenbetrieb soll mit Blick auf die aktive Vorratspolitik im Rahmen der Gewerbeflächenvorsorge für die Stadt Karlsruhe die Möglichkeit schaffen, Gewerbe- und Industrieflächen mit dem Ziel einer zeitnahen Flächenentwicklung für hochwertige Dienstleistungs- und Gewerbenutzung erwerben zu können.

Die Ausweisung, künftige Entwicklung, Vermarktung sowie laufende Sicherung von Gewerbeflächen zählt zu den Kernaufgaben der kommunalen Wirtschaftspolitik. Wie Gutachten und Analysen belegen, besteht in Karlsruhe ein erheblicher Bedarf an Gewerbeflächen. Der Gemeinderat hat sich daher schon seit Jahren für die Realisierung der Innenentwicklungspotentiale ausgesprochen. Die Marktteilnahme der Stadt durch die Ausübung von Vorkaufsrechten eröffnet Innenentwicklungspotentiale und gewährleistet zudem die Möglichkeit eines Spielraumes für die Realisierung einer vorausschauenden Grundstückspolitik, die vor allem einen Bestand an Grundvermögen für eine sinnvolle Erfüllung der Gemeindeaufgaben erfordert. Durch Erwerbe zum Zwecke der gezielten Nutzung kann die Innenentwicklung eines Gewerbegebiets durch wertschöpfendere und ökologisch optimierte Planungen gesteuert werden.

Aufgrund des zum Gründungszeitpunkt noch überschaubaren Aufgabengebiets des Eigenbetriebs (Verwaltung eines großen Industriegrundstücks) wird vorerst auf die Einrichtung eines Betriebsausschusses verzichtet. Soweit Beschlüsse erforderlich sind, welche über die Befugnisse der Eigenbetriebsleitung hinausgehen, werden diese nach Zuständigkeit vom Hauptausschuss (§ 5 der Betriebsatzung) oder vom Gemeinderat (§ 4 der Betriebsatzung) getroffen.

Der Eigenbetrieb verfolgt ausschließlich öffentliche Zwecke im Sinne der Gemeindeordnung Baden-Württemberg in der jeweils gültigen Fassung.

3. Betriebsleitung

Die Betriebsleitung soll aus einer Person bestehen. Zum Betriebsleiter wird Herr Torsten Dollinger bestellt. Dieser erfüllt als Volkswirt und Stadtkämmerer mit langjähriger Berufserfahrung in bester Weise die Anforderungen an die Leitung eines Eigenbetriebs. Durch den bestehenden Treuhand- und Verwaltervertrag mit der Karlsruher Fächer GmbH wird die Eigenbetriebsleitung bei der Immobilienverwaltung sowie der baulichen und technischen Betreuung der Objekte zusätzlich unterstützt.

4. Zuordnung

Die Hauptaufgabe des Eigenbetriebs liegt in der Bevorratung von Gewerbe- und Industrieflächen (Grundstücksverkehr) und der Vermögensverwaltung. Der Eigenbetrieb wird aufgrund seines Tätigkeitsschwerpunktes dem Dezernat 4 zugeordnet. Der Dezernatsverteilungsplan wird in Kürze entsprechend angepasst.

5. Eröffnungsbilanz (Anlage 2)

Zum Gründungszeitpunkt 1. Dezember 2020 gehen die bebauten Grundstücke Nr. 56180 und Nr. 56180/1 (ehemaliges Pfizer-Areal) sowie die Zwischenfinanzierung der Stadt Karlsruhe in Höhe von 143 Mio. Euro auf den Eigenbetrieb über. Dem Eigenbetrieb wird ein Stammkapital in Höhe von 2 Mio. Euro als Risikopuffer zur Verfügung gestellt. Die entsprechenden Haushaltsmittel werden außerplanmäßig zur Verfügung gestellt.

6. Wirtschaftsplan für das Rumpf-Geschäftsjahr 1. Dezember 2020 bis 31. Dezember 2020 (Anlage 3)

Für das Rumpfgeschäftsjahr 1. Dezember 2020 bis 31. Dezember 2020 ergibt sich voraussichtlich ein Überschuss aus den Mieterträgen in Höhe von ca. TEUR 80. Größere Investitionen sind für das Rumpfgeschäftsjahr nicht vorgesehen. Die Liquidität des Eigenbetriebs ist durch das zur Verfügung gestellte Eigenkapital (Stammkapital) in Höhe von 2 Mio. Euro jederzeit gesichert.

7. Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2021 (Anlage 4)

Für das Geschäftsjahr 2021 ergibt sich voraussichtlich ein Überschuss aus den Mieterträgen in Höhe von ca. 1,46 Mio. Euro. Für das Geschäftsjahr 2021 sind Investitionen in Höhe von 10 Mio. Euro für nachträgliche Anschaffungskosten auf dem Pfizer-Areal sowie für eine mögliche Ausübung von Vorkaufsrechten vorgesehen. Die Liquidität ist durch das vorhandene Stammkapital, die laufenden Mietüberschüsse sowie den eingeplanten Kreditaufnahmen jederzeit gesichert.

8. Darlehensaufnahme (Anschlussfinanzierung)

Die bisherige Finanzierung des Pfizer-Areals läuft zum 15. Dezember 2020 aus. Die Anschlussfinanzierung soll direkt beim Eigenbetrieb Gewerbeflächen erfolgen. Die Verwaltung strebt ein Darlehen mit einer jährlichen Tilgung in Höhe von 3% (Laufzeit ca. 33 Jahre) bei einer Zinsbindung zwischen 10 und 20 Jahren an. Aufgrund von Erfahrungswerten aus anderen Darlehensaufnahmen erwartet die Verwaltung für das Darlehen einen Zinssatz in Höhe von ca. 0,25%.

9. Fortführung Treuhand- und Verwaltervertrag mit der Karlsruher Fächer GmbH

Mit Gemeinderatsbeschluss vom 13. März 2020 wurde das Amt für Hochbau und Gebäudewirtschaft ermächtigt, einen Verwaltervertrag über die kaufmännische und technische Verwaltung des Areals mit der Karlsruher Fächer GmbH abzuschließen. Dies ist zwischenzeitlich durch den Abschluss eines Treuhandvertrags und eines Verwaltervertrags zwischen der Stadt Karlsruhe und der Karlsruher Fächer GmbH erfolgt. Diese Verträge sollen ab dem 1. Dezember 2020 vom Eigenbetrieb Gewerbeflächen fortgeführt werden.

9. Weiterer Ablauf

Die Satzung des Eigenbetriebs ist nach § 4 Abs. 3 Gemeindeordnung bei der Aufsichtsbehörde (Regierungspräsidium Karlsruhe) anzuzeigen. Zugleich ist die Satzung öffentlich bekannt zu machen.

Der Wirtschaftsplan 2020 ist nach § 12 Eigenbetriebsgesetz in Verbindung mit § 81 Abs. 2 Gemeindeordnung dem Regierungspräsidium Karlsruhe als Aufsichtsbehörde vorzulegen. Die darin enthaltene Kreditermächtigung ist nach § 87 Gemeindeordnung genehmigungspflichtig.

10. Prüfung der Jahresabschlüsse des Eigenbetriebs

Nach § 111 Abs. 1 Gemeindeordnung BW wird der Jahresabschluss des Eigenbetriebs vom Rechnungsprüfungsamt geprüft.

Beschluss:

Antrag an den Gemeinderat - nach Vorberatung im Hauptausschuss -

1. Der Gemeinderat beschließt die Gründung des Eigenbetriebs „Gewerbeflächen“ zum 1. Dezember 2020 mit einem Stammkapital in Höhe von 2 Mio. Euro. Die notwendigen Haushaltsmittel werden außerplanmäßig zur Verfügung gestellt. Die Verwaltung wird ermächtigt die erforderlichen haushaltsrechtlichen Beschlüsse zur Bereitstellung der Mittel zu veranlassen.
2. Der Gemeinderat beschließt die Betriebssatzung des Eigenbetriebs „Gewerbeflächen“ (Anlage 1). Änderungen nicht grundsätzlicher Art, welche sich im Rahmen des Abstimmungsprozesses mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe ergeben, dürfen noch vorgenommen werden.
3. Der Gemeinderat bestellt Herrn Torsten Dollinger zum Betriebsleiter.
4. Der Gemeinderat stellt die Eröffnungsbilanz (Anlage 2) des Eigenbetriebs zum 1. Dezember 2020 fest.
5. Der Gemeinderat beschließt die Wirtschaftspläne für das Rumpf-Geschäftsjahr 1. Dezember 2020 bis 31. Dezember 2020 (Anlage 3) und für das Geschäftsjahr 2021 (Anlage 4) sowie deren Festsetzung wie in der Vorlage dargestellt.
6. Der Gemeinderat stimmt der Übertragung der bebauten Grundstücke mit der Flurstück-Nr. 56180 und Nr. 56180/1 (Pfizer-Areal) mitsamt der bisherigen Zwischenfinanzierung bei der Landesbank Baden-Württemberg in Höhe von 143 Mio. Euro in den Eigenbetrieb „Gewerbeflächen“ zum 1. Dezember 2020 zu.
7. Der Gemeinderat beschließt die Darlehensaufnahme für den Eigenbetrieb Gewerbeflächen zum 15. Dezember 2020 über 140 Millionen Euro (Anschlussfinanzierung Pfizer-Areal).
8. Der Gemeinderat stimmt der Fortführung des zwischen der Stadt Karlsruhe und der Karlsruher Fächer GmbH abgeschlossenen Treuhand- und Verwaltervertrages durch den Eigenbetrieb Gewerbeflächen zu.
9. Der Gemeinderat beauftragt das Rechnungsprüfungsamt auf der Grundlage von § 112 Abs. 2 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) mit der Prüfung der Organisation und Wirtschaftlichkeit der Verwaltung sowie mit der Prüfung der Ausschreibungsunterlagen und des Vergabeverfahrens auch vor dem Abschluss von Lieferungs- und Leistungspflichten.