

Vorlage Nr.: 2024/0361

Verantwortlich: **Dez. 6**

Dienststelle: **Stadtkämmerei**

## Gründung der „Karlsruher Fächer GmbH & Co. Flächenentwicklungs-KG“

Gremien	Termin	TOP	Ö / N	Zuständigkeit
Hauptausschuss	07.05.2024	14	N	Vorberatung
Gemeinderat	14.05.2024	7	Ö	Entscheidung

### Kurzfassung

Antrag an den Gemeinderat

- Der Gemeinderat beschließt – nach Vorberatung im Hauptausschuss – die Gründung der Karlsruher Fächer GmbH & Co. Flächenentwicklungs-KG (KFF) und den als Anlage beigefügten Gesellschaftsvertrag. Er ist damit einverstanden, dass Anpassungen des Gesellschaftsvertrages nicht grundsätzlicher Art noch vorgenommen werden können. Er ermächtigt den städtischen Vertreter/die städtische Vertreterin die zur Umsetzung der Neugründung erforderlichen Erklärungen abzugeben.
- Der Gemeinderat genehmigt – nach Vorberatung im Hauptausschuss – die Einlage der Kommanditistin Stadt Karlsruhe in Höhe von 25.000 Euro. Die Deckung der überplanmäßigen Ausgabe erfolgt über eingesparte Mittel im Dezernat 4
- Der Gemeinderat stimmt der Übertragung der Grundstücke Hardeckstr. 3b, 5a, 5b und 9 sowie Birkenweg 5 und 7 (sogenanntes Hegele-Areal) von der Karlsruher Fächer GmbH Co. Stadtentwicklungs-KG auf die Karlsruher Fächer GmbH Co. Flächenentwicklungs-KG zu.

<b>Finanzielle Auswirkungen</b>	Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/>	
<input checked="" type="checkbox"/> Investition <input type="checkbox"/> Konsumtive Maßnahme	Gesamtkosten: 25.000 € Jährliche/r Budgetbedarf/Folgekosten:	Gesamteinzahlung: Jährlicher Ertrag:
<b>Finanzierung</b> <input type="checkbox"/> bereits vollständig budgetiert <input type="checkbox"/> teilweise budgetiert <input checked="" type="checkbox"/> nicht budgetiert	<b>Gegenfinanzierung durch</b> <input type="checkbox"/> Mehrerträge/-einzahlung <input type="checkbox"/> Wegfall bestehender Aufgaben <input checked="" type="checkbox"/> Umschichtung innerhalb des Dezernates 4	Die Gegenfinanzierung ist im Erläuterungsteil dargestellt.

<b>CO<sub>2</sub>-Relevanz: Auswirkung auf den Klimaschutz</b> Bei Ja: Begründung   Optimierung (im Text ergänzende Erläuterungen)	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/> positiv <input type="checkbox"/> negativ <input type="checkbox"/>	geringfügig <input type="checkbox"/> erheblich <input type="checkbox"/>
<b>IQ-relevant</b>	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	Korridor Thema:
<b>Abstimmung mit städtischen Gesellschaften</b>	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	abgestimmt mit KFG, KFE

## **Erläuterungen**

Die Karlsruher Fächer GmbH & Co. Stadtentwicklungs-KG (KFE) hat im Dezember 2023 die Grundstücke Hardeckstraße 3b, 5a, 5b und 9 sowie Birkenweg 5 und 7 in Karlsruhe (sog. Hegele-Areal) erworben. Zur Bewirtschaftung dieser Grundstücke ist die Gründung einer „Schwestergesellschaft“ in Form einer GmbH & Co.KG vorgesehen, bei der die Karlsruher Fächer GmbH (KFG) wie bei der KFE die Rolle der Komplementärin übernimmt.

Das Hegele-Areal unterscheidet sich in seiner Charakteristik und seinen Entwicklungszielen deutlich von anderen Projekten wie der Alten Tabakfabrik oder dem Alten Schlachthof. Während bei diesen Projekten der Substanzerhalt und die Nutzung im Vordergrund stehen, geht es beim Hegele-Areal um die Gebietsentwicklung. Eine eigene Gesellschaft ermöglicht es, die spezifischen Ziele und Anforderungen dieses Projektes zielgerichtet zu verfolgen.

Bei den Gebäuden handelt es sich größtenteils um Lagerhallen. Die Gebäude befinden sich hauptsächlich in einem schlechten Zustand und weisen keine besondere Qualität auf. Die KFE geht aus heutiger Sicht davon aus, dass der überwiegende Teil der bestehenden Gebäude nicht erhalten werden kann. Dies bedeutet, dass die ca. 8 ha große Fläche nach einer möglichen Freimachung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung mit einer höheren Ausnutzung zugeführt werden kann, deren Grundlage dann auch ein Bebauungsplan sein kann, der sich im Gegensatz zu den beiden vorgenannten Konversionsprojekten nicht auf denkmalgeschützte Gebäude beziehen muss. Eine eigenständige Gesellschaft bietet die Flexibilität, diesen Entwicklungsprozess effizient und zielgerichtet umzusetzen, ohne durch die Strukturen anderer Projekte eingeschränkt zu sein.

Die Gebietsentwicklung des Hegele-Areals birgt spezifische Risiken, insbesondere hinsichtlich der Kosten und der finanziellen Verflechtungen. Durch die Gründung einer separaten Gesellschaft kann das Kostenrisiko getrennt von den anderen Stadtentwicklungsprojekten der KFE erfasst werden. Dies ermöglicht eine klarere Risikobewertung und -steuerung. Die KFG wird der neu zu gründenden Gesellschaft, wie auch der KFE, alle notwendigen personellen Ressourcen zur Verfügung stellen. Da die KFG als Komplementärin fungiert, ist keine gesonderte Geschäftsführung erforderlich. Diese wird wie bei der KFE von der KFG wahrgenommen. Die Personenidentität sowohl in der Geschäftsführung als auch im Aufsichtsrat gewährleistet Kontinuität und eine einheitliche Ausrichtung der Geschäftsstrategie. Die Aufsichtsratssitzungen werden formal um eine Sitzung erweitert, was jedoch keinen zeitlichen Mehraufwand bedeutet, da die thematischen Befassungen ansonsten im Aufsichtsrat der KFE erforderlich wären. Der neue Aufsichtsrat wird in der nächsten Amtsperiode des Gemeinderates bestellt. Auch innerhalb der Fächer GmbH ist der administrative Mehraufwand gering, da ohnehin kostenstellenbezogen gebucht wird. Die Finanzverantwortung und das Kostenrisiko liegen jedoch zukünftig ausschließlich bei der neuen Gesellschaft.

Nach Gründung der Gesellschaft soll das Hegele-Areal mit der zugehörigen Finanzierung (Kapitaleinlage) in einem zweiten Schritt auf die neue Gesellschaft übertragen werden. Grunderwerbsteuer wird dabei nicht erneut ausgelöst.

Insgesamt bietet die Gründung einer neuen Gesellschaft die Möglichkeit, die spezifischen Anforderungen und Ziele des Hegele-Areals effektiv zu verfolgen, Risiken zu managen, die Verwaltung effizient zu gestalten und Kontinuität zu gewährleisten,

## **Erläuterungen zu finanziellen Auswirkungen**

Die Gesellschaft wird analog zum gesetzlichen Mindeststammkapital einer GmbH mit einer Einlage von 25.000 Euro ausgestattet. Die Deckung der überplanmäßigen Ausgabe erfolgt über eingesparte Mittel im Dezernat 4.

**Beschluss:**

Antrag an den Gemeinderat

1. Der Gemeinderat beschließt – nach Vorberatung im Hauptausschuss – die Gründung der Karlsruher Fächer GmbH & Co. Flächenentwicklungs-KG (KFF) und den als Anlage beigefügten Gesellschaftsvertrag. Er ist damit einverstanden, dass Anpassungen des Gesellschaftsvertrages nicht grundsätzlicher Art noch vorgenommen werden können. Er ermächtigt den städtischen Vertreter/die städtische Vertreterin die zur Umsetzung der Neugründung erforderlichen Erklärungen abzugeben.
2. Der Gemeinderat genehmigt – nach Vorberatung im Hauptausschuss – die Einlage der Kommanditistin Stadt Karlsruhe in Höhe von 25.000 Euro. Die Deckung der überplanmäßigen Ausgabe erfolgt über eingesparte Mittel im Dezernat 4
3. Der Gemeinderat stimmt der Übertragung der Grundstücke Hardeckstr. 3b, 5a, 5b und 9 sowie Birkenweg 5 und 7 (sogenanntes Hegele-Areal) von der Karlsruher Fächer GmbH Co. Stadtentwicklungs-KG auf die Karlsruher Fächer GmbH Co. Flächenentwicklungs-KG zu.