

Vorlage Nr.: 2024/0264/1

Verantwortlich: **Dez. 4**

Dienststelle:
Liegenschaftsamt

Verkauf städtisches Grundstück Nr. 32700/5 mit 11.308 qm, G.-Braun-Straße

Gremien	Termin	TOP	Ö / N	Zuständigkeit
Hauptausschuss	07.05.2024	11.1	N	Vorberatung
Gemeinderat	14.05.2024	4.1	Ö	Entscheidung

Kurzfassung

Der Gemeinderat genehmigt nach Vorberatung im Hauptausschuss / Ausschuss für Wirtschaftsförderung

- a) den Verkauf des städtischen Grundstücks Nr. 32700/5 mit 11.308 qm, G.-Braun-Straße, Industriegebiet Husarenlager an die Carl Roth GmbH & Co. KG. Der Kaufpreis beträgt 240 Euro/qm (ebf), insgesamt 2.713.920 Euro. Der Erschließungsbeitrag und der Kostenerstattungsbetrag für Ausgleichsmaßnahmen sind im Kaufpreis enthalten.

Gleichzeitig wird das Liegenschaftsamt ermächtigt, mit den Rückerwerbsvormerkungen zugunsten der Stadt im Rang hinter einzutragende Finanzierungsgrundpfandrechte zurückzutreten.

- b) dass vertraglich ein Optionsrecht für die Stadt vereinbart wird, die Liegenschaft der Carl Roth GmbH & Co. KG in der Schoemperlenstraße 3-5, Grundstück Nr. 8927/1 mit 8.188 qm, auf Grundlage eines Verkehrswertgutachtens zu erwerben. Dieses Optionsrecht ist auf ein Jahr ab Beurkundung des Kaufs des Grundstücks in der G.-Braun-Straße befristet.

Finanzielle Auswirkungen	Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/> Investition <input type="checkbox"/> Konsumtive Maßnahme	Gesamtkosten: Jährliche/r Budgetbedarf/Folgekosten:	Gesamteinzahlung: 2.713.920 Euro Jährlicher Ertrag:
Finanzierung <input type="checkbox"/> bereits vollständig budgetiert <input type="checkbox"/> teilweise budgetiert <input type="checkbox"/> nicht budgetiert	Gegenfinanzierung durch <input type="checkbox"/> Mehrerträge/-einzahlung <input type="checkbox"/> Wegfall bestehender Aufgaben <input type="checkbox"/> Umschichtung innerhalb des Dezernates	Die Gegenfinanzierung ist im Erläuterungsteil dargestellt.

CO₂-Relevanz: Auswirkung auf den Klimaschutz Bei Ja: Begründung Optimierung (im Text ergänzende Erläuterungen)	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input checked="" type="checkbox"/> positiv <input type="checkbox"/> negativ <input checked="" type="checkbox"/>	geringfügig <input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/>
IQ-relevant	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	Korridor Thema:
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	abgestimmt mit

Erläuterungen

Grundstück

Städtisches Grundstück Nr. 32700/5 mit 11.308 qm, G.-Braun-Straße, Industriegebiet Husarenlager

Verkaufsgrund

Die Carl Roth GmbH & Co. KG besitzt derzeit drei Hauptstandorte in Karlsruhe und nutzt zusätzlich angemietete Büro- und Lagerflächen im Stadtgebiet.

Die Grundstücke in der G.-Braun-Straße (Nr. 32700/4 und 32700/6) wurden im Jahr 2018 von der Stadt an die Carl Roth GmbH & Co. KG veräußert. Die Firma hat nun den Wunsch, das angrenzende städtische Grundstück Nr. 32700/5 mit 11.308 qm in der G.-Braun-Straße ebenfalls zu erwerben, um seinen Betrieb mit Verwaltung, Lager, Logistik und Kundenservice im Gewerbegebiet Husarenlager zu konzentrieren, seine dynamische Unternehmensentwicklung mittel- bis langfristig abbilden zu können und damit seine Wettbewerbsfähigkeit zu sichern. Die Lagerung von Chemikalien verbleibt im Rheinhafen.

Die bereits veräußerten Grundstücke Nr. 32700/4 und 32700/6 wurden bereits zum Teil überbaut. Eine bestehende Teilbauverpflichtung ist derzeit noch offen. Diese soll mit der Bauverpflichtung für Grundstück Nr. 32700/5 kombiniert werden. Mit dem Erwerb des Grundstücks Nr. 32700/5 plant die Carl Roth GmbH & Co. KG nun in einem ersten Bauabschnitt die Errichtung eines Verwaltungsgebäudes mit fünf Geschossen und einer Bruttogeschossfläche (BGF) von ca. 6.300 qm sowie einer Höhe von 20 m. Dieser Bau wird auf dem bereits im Eigentum befindlichen Grundstück umgesetzt. Für die notwendigen Zufahrten und (Feuerwehr-) Umfahrungen des Gebäudes und aufgrund der geplanten Kubatur fehlenden Abstandsflächen kann das Vorhaben nur unter Mitnutzung des neu zu erwerbenden Grundstücks Nr. 32700/5 umgesetzt werden. Der Bau eines Hochregallagers zur Erweiterung der Logistik ist aufgrund des umfangreicheren Genehmigungsverfahrens separat in einem zweiten Bauabschnitt vorgesehen, ebenso ein mehrgeschossiges Parkhaus. In einem dritten Bauabschnitt ist eine Vergrößerung des Hochregallagers (Logistik- und Lagerfläche) geplant. Die Planung für den ersten Bauabschnitt soll bis Ende 2024, die Realisierung bis Ende 2026 abgeschlossen sein. Mit dem zweiten Bauabschnitt soll Anfang 2026 begonnen und dieser spätestens 2028 realisiert sein. Danach ist der dritte Bauabschnitt geplant. Dies wird durch eine entsprechende Bauverpflichtung gesichert (siehe Seite 3: Rechte zugunsten der Stadt, lit. b)).

Nach der Realisierung des dritten Bauabschnitts ist das Grundstück größtmöglich ausgenutzt.

Kaufpreis / Erschließungsbeitrag

Der Kaufpreis des Grundstücks Nr. 32700/5 beträgt 2.713.920 Euro, (240,00 Euro/m², ebf). Der Kaufpreis entspricht dem Verkehrswert. Der Erschließungsbeitrag und der Kostenerstattungsbetrag für Ausgleichsmaßnahmen sind im Kaufpreis enthalten.

Altlasten

Sollten bei der Bebauung Mehrkosten für die Entsorgung von verunreinigtem Bodenmaterial mit einer Belastung ab BM F3 gemäß Ersatzbaustoffverordnung entstehen, so trägt die Stadt diese Kosten zu 70 % und der Käufer zu 30 %. Der 70%-Anteil der Stadt ist auf 70 % des Kaufpreises begrenzt.

Kampfmittel

Die Stadt ersetzt dem Käufer die Kosten für die Beseitigung (Bergung) gefundener Kampfmittel, die durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg (KMBD) berechnet werden. Für Folgekosten (z.B. Bauverzögerung) leistet die Stadt keine Entschädigung.

Prüfung Erbbaurecht

Eine Vergabe mittels Erbbaurechts wurde vorgestellt und intensiv erläutert. Für das Unternehmen kommt ein Erbbaurecht nicht in Betracht. Auch aus Sicht der Stadt macht eine Erbbaurechtsvergabe bei diesem Grundstück keinen Sinn, da sich die umliegenden Grundstücke bereits im Eigentum der Firma Carl Roth befinden und sich somit künftig keine zusammenhängende städtische Gewerbefläche mehr bilden lässt.

Ergänzende Erläuterungen

Betrachtung der CO₂-Relevanz:

Die Auswirkungen auf das Klima werden durch den entstehenden Neubau des Bürogebäudes mit rund 6.300 qm Bruttogeschosfläche (erster Bauabschnitt) sowie des Hochregallagers (zweiter Bauabschnitt, weitere Erweiterung im dritten Bauabschnitt) als negativ in erheblichem Maße eingeschätzt.

Das Unternehmen wurde über die am 30. Juni 2020 im Gemeinderat beschlossenen und im Rahmen des Klimaschutzkonzeptes umzusetzenden Maßnahmen bei Neubauprojekten informiert, diese wurden vollständig akzeptiert.

Beim Verwaltungsgebäude wird die KfW 55 eingehalten, darüber hinaus strebt Carl Roth mindestens die DGNB-Zertifizierung „Silber“ an. Bei der Errichtung der Lager- und Logistikhalle ist das Unternehmen an baurechtliche und störfallrechtliche Vorgaben gebunden.

Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:

- Mindestens DNBG-Zertifizierung „Silber“
- Bau Parkpalette mit Möglichkeiten zur Aufladung von E-Mobility-Fahrzeugen
- Ladestationen für E-Bikes
- Installation einer Photovoltaikanlagen auf dem Dach des Verwaltungsgebäudes und auf dem Parkhaus

Das Unternehmen verfolgt auch unabhängig vom Bauvorhaben Nachhaltigkeitsziele und optimiert dahingehend sukzessive Produkte, Dienstleistungen und Prozesse im Unternehmen. Das Unternehmen hat am Umwelt- und Klimaschutzprogramm ECOfit des Landes Baden-Württemberg teilgenommen und ist nach dem Umweltmanagementsystem DIN EN ISO 14001 zertifiziert.

Rechte zugunsten der Stadt

- a) Dingliches Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle
- b) Bauverpflichtung
- c) Zustimmungsvorbehalt für eine Nutzungs- und Branchenänderung oder -erweiterung (befristet auf fünfzehn Jahre)
- d) Rückübertragungsanspruch bei Nichteinhaltung der Bau- und der gewerblichen Nutzungsverpflichtung (befristet auf fünfzehn Jahre)
- e) Zustimmungsvorbehalt zur Veräußerung (auch sogenannte share-deals und Bestellung eines Erbbaurechts) (befristet auf fünfzehn Jahre)
- f) Rückübertragungsanspruch bei Verstoß gegen den Zustimmungsvorbehalt im Veräußerungsfall (befristet auf fünfzehn Jahre)
- g) Gewerbebetriebsbeschränkung (beschränkte persönliche Dienstbarkeit)
- h) Rückübertragungsanspruch bei Verstoß gegen die Gewerbebetriebsbeschränkung
- i) Vertragsstrafe (befristet auf zehn Jahre)

Option Ankauf Liegenschaft Schoemperlenstraße durch die Stadt Karlsruhe

Die Stadt erhält eine auf ein Jahr befristete vertragliche Option, die Liegenschaft der Carl Roth GmbH & Co. KG in der Schoemperlenstraße 3-5, Grundstück Nr. 8927/1 mit 8.188 qm, auf Grundlage eines Verkehrswertgutachtens zu erwerben.

Das südöstlich angrenzende Grundstück Nr. 8927 ist bereits im Eigentum der Stadt und wird durch das Tiefbauamt sowie das Gartenbauamt genutzt. Die Stadt prüft derzeit Verwertungsmöglichkeiten für das Grundstück.

Sonstiges

Aufgrund des Datenschutzes weist die Beschlussvorlage für die öffentliche Sitzung des Gemeinderates einen geringeren Umfang als die Vorlage für den Hauptausschuss / Ausschuss für Wirtschaftsförderung auf.

Anlagen

Anlage 1 Lageplan Grundstück Nr. 32700/5, G.-Braun-Straße

Anlage 2 Lageplan Grundstück Nr. 8927/1, Schoemperlenstraße 3-5

Beschluss:

Der Gemeinderat genehmigt nach Vorberatung im Hauptausschuss / Ausschuss für Wirtschaftsförderung

- a) den Verkauf des städtischen Grundstücks Nr. 32700/5 mit 11.308 qm, G.-Braun-Straße, Industriegebiet Husarenlager an die Carl Roth GmbH & Co. KG. Der Kaufpreis beträgt 240 Euro/qm (ebf), insgesamt 2.713.920 Euro. Der Erschließungsbeitrag und der Kostenerstattungsbetrag für Ausgleichsmaßnahmen sind im Kaufpreis enthalten.

Gleichzeitig wird das Liegenschaftsamt ermächtigt, mit den Rückerwerbsvormerkungen zugunsten der Stadt im Rang hinter einzutragende Finanzierungsgrundpfandrechte zurückzutreten.

- b) dass vertraglich ein Optionsrecht für die Stadt vereinbart wird, die Liegenschaft der Carl Roth GmbH & Co. KG in der Schoemperlenstraße 3-5, Grundstück Nr. 8927/1 mit 8.188 qm, auf Grundlage eines Verkehrswertgutachtens zu erwerben. Dieses Optionsrecht ist auf ein Jahr ab Beurkundung des Kaufs des Grundstücks in der G.-Braun-Straße befristet.