

Vorlage Nr.: 2024/0265/1

Verantwortlich: **Dez. 4**

Dienststelle:
Liegenschaftsamt

Verkauf des städtischen Grundstücks Nr. 71894 mit 6.020 qm, Konrad-Zuse-Straße im Technologiepark

Gremien	Termin	TOP	Ö / N	Zuständigkeit
Hauptausschuss	07.05.2024	11.2	N	Vorberatung
Gemeinderat	14.05.2024	4.2	Ö	Entscheidung

Beschlussantrag

Der Gemeinderat genehmigt – nach Vorberatung im Hauptausschuss/Ausschuss für Wirtschaftsförderung - den Verkauf des städtischen Grundstücks Nr. 71894 mit 6.020 qm, Konrad-Zuse-Straße im Technologiepark an die Artekt GmbH & Co. KG zur Nutzung durch die Joimax GmbH, Amalienbadstraße 41, 76227 Karlsruhe. Der Kaufpreis beträgt 345 Euro/qm (ebp), das sind insgesamt 2.076.900 Euro. Der Erschließungsbeitrag nach KAG und der Kostenerstattungsbetrag für Ausgleichsmaßnahmen nach BauGB sind hierin nicht enthalten und werden gesondert erhoben.

Das Liegenschaftsamt wird ermächtigt, den Kaufvertrag abzuschließen und ggfls. mit den Rückerwerbsvormerkungen der Stadt im Rang hinter Finanzierungsgrundpfandrechte zurück zu treten.

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: 2.076.900 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. 71894 mit 6.020 qm, Konrad-Zuse-Straße im Technologiepark.

Käufer/Nutzer:

Käufer des Grundstücks ist die Artekt GmbH & Co. KG zur Nutzung durch die Joimax GmbH, Amalienbadstraße 41, 76227 Karlsruhe.

Die Artekt GmbH & Co. KG ist eine Projektentwicklungsgesellschaft, die sich seit ihrer Gründung 1998 mit der Entwicklung von hochwertigen Wohn- und Gewerbeimmobilien beschäftigt. In enger Kooperation mit dem Architekturbüro Essari und Lequime GmbH werden Projekte in Karlsruhe und Umgebung realisiert.

Die 2001 gegründete Joimax GmbH ist führender Anbieter und Entwickler von Komplettsystemen für die endoskopische minimal-invasive Wirbelsäulenchirurgie. Das Unternehmen unterhält jeweils eine Niederlassung in den USA und in Shanghai. Die Joimax GmbH hält keine Immobilien im Eigentum. Den Erwerb eines unbebauten Grundstücks verbunden mit der Errichtung einer Immobilie schließen die Gesellschafter aus. Vielmehr besteht der Wunsch, weiterhin in die Entwicklung des Unternehmens, welches in den letzten Jahren kontinuierlich gewachsen ist, zu investieren. Die Firma ist daher an einer langfristigen Anmietung einer Immobilie interessiert.

Die Artekt GmbH & Co.KG. wird für das Unternehmen im Technologiepark Karlsruhe ein dreigeschossiges Gebäude plus Staffelgeschoss mit ca. 8.077 qm Bruttogeschossfläche sowie eine Tiefgarage errichten. Damit ist eine optimale Ausnutzung des Grundstücks nach den Festsetzungen des Bebauungsplans gegeben.

Das Konstrukt „Käufer nicht gleich Nutzer“ wird bereits in mehreren Fällen so gehandhabt, darunter der Verkauf 2021 an den Käufer Peter Gross Bau GmbH & Co. KG zur Nutzung an die HMS Industrial Network GmbH, Emmy-Noether-Straße 17, 76131 Karlsruhe.

Der Kaufvertrag, den Käufer und Nutzer gemeinsam abschließen werden, enthält sowohl eine Verpflichtung des Käufers zur langfristigen Vermietung des Objekts von mindestens 15 Jahren an die Joimax GmbH als auch eine Verpflichtung der Joimax GmbH zur langfristigen Anmietung des Objekts von mindestens 15 Jahren (siehe Seite 4: Rechte zugunsten der Stadt, lit. d)).

Kaufpreis/Erschließungsbeitrag:

Der Kaufpreis des Grundstücks Nr. 71894 beträgt 2.076.900 Euro, (345 Euro/qm² ebp, bei einer WGFZ 1,3). Der Kaufpreis entspricht dem Verkehrswert.

Im Kaufvertrag wird eine Nachzahlungsklausel für den Fall vereinbart, dass das Grundstück höher ausgenutzt wird.

Der Erschließungsbeitrag nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) und der Kostenerstattungsbetrag für Ausgleichsmaßnahmen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) sind im Kaufpreis nicht enthalten und werden gesondert erhoben.

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 die umliegenden Grundstücke in Privatbesitz sind 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 eines Bürogebäudes mit rund 8.077 qm Bruttogeschossfläche 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.

Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:

- Nutzung von Fernwärme für das gesamte Gebäude
- Wärmepumpen oder gleichwertige regenerative Energieversorgungsquellen
- Installation einer Photovoltaikanlage auf dem Dach
- Bau Tiefgarage mit Möglichkeiten zur Aufladung von E-Mobility-Fahrzeugen
- Ladestationen für E-Bikes
- Umsetzung des KfW-55-Standards für ein energieeffizientes Gebäude

Maßnahmen zur Klimaanpassung:

Begrünungsmaßnahmen zur Klimaanpassung werden im vorliegenden Bebauungsplan geregelt.

Rechte zugunsten der Stadt:

- a) Dingliches Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle
- b) Bauverpflichtung
- c) Zustimmungsvorbehalt für eine Nutzungs- und Branchenänderung oder -erweiterung (befristet auf 15 Jahre)
- d) Rückübertragungsanspruch bei Nichteinhaltung der Bauverpflichtung durch den Käufer (Fa. Artekt) und der gewerblichen Nutzungsverpflichtung durch den Nutzer (Firma Joimax) bzw. Käufer (Fa. Artekt) (befristet auf 15 Jahre)
- e) Zustimmungsvorbehalt zur Veräußerung (auch sogenannte share-deals und Bestellung eines Erbbaurechts) (befristet auf 15 Jahre)
- f) Rückübertragungsanspruch bei Verstoß gegen den Zustimmungsvorbehalt im Veräußerungsfall (befristet auf 15 Jahre)
- g) Gewerbebetriebsbeschränkung (beschränkte persönliche Dienstbarkeit)
- h) Rückübertragungsanspruch bei Verstoß gegen die Gewerbebetriebsbeschränkung
- i) Vertragsstrafe (befristet auf zehn Jahre)

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: Lageplan Grundstück Nr. 71894

Beschluss:

Der Gemeinderat genehmigt – nach Vorberatung im Hauptausschuss/Ausschuss für Wirtschaftsförderung- den Verkauf des städtischen Grundstücks Nr. 71894 mit 6.020 qm, Konrad-Zuse-Straße im Technologiepark an die Artekt GmbH & Co. KG zur Nutzung durch die Joimax GmbH, Amalienbadstraße 41, 76227 Karlsruhe. Der Kaufpreis beträgt 345 Euro/qm (ebp), das sind insgesamt 2.076.900 Euro. Der Erschließungsbeitrag nach dem KAG und der Kostenerstattungsbetrag für Ausgleichsmaßnahmen nach BauGB sind hierin nicht enthalten und werden gesondert erhoben.

Das Liegenschaftsamt wird ermächtigt, den Kaufvertrag abzuschließen und ggfls. mit den Rückerwerbsvormerkungen der Stadt im Rang hinter Finanzierungsgrundpfandrechte zurück zu treten.