

Vorlage Nr.: 2025/0798

Verantwortlich: **Dez. 4**
Dienststelle: **Stadtkämmerei,
Liegenschaftsamt**

Bestellung eines Erbbaurechtes an dem Grundstück Nr. 14590 mit 10.007 qm, Gebäude- und Freifläche, Wikingerstraße 10 zugunsten der Firma RH Holding GmbH

Gremien	Termin	TOP	Ö / N	Zuständigkeit
Ausschuss für Wirtschaft und Wissenschaft	24.09.2025	6	N	Beratung
Gemeinderat	30.09.2025	15	Ö	Entscheidung

Kurzfassung

Der Gemeinderat genehmigt – nach Vorberatung im Ausschuss für Wirtschaft und Wissenschaft -

a) die Bestellung eines Erbbaurechtes an dem Grundstück Nr. 14590, Wikingerstraße 10 mit 10.007 qm, Gebäude- und Freifläche, zugunsten der Firma RH Holding GmbH und

b) den Verkauf der aufstehenden Gebäude zum Kaufpreis von 1.400.000 Euro an die Firma RH Holding GmbH.

Die Verwaltung wird ermächtigt den entsprechenden Erbbau- bzw. Kaufvertrag zu den in der Vorlage dargestellten Eckpunkten abzuschließen und alle in diesem Zusammenhang erforderlichen Grundbucheklärungen abzugeben.

Finanzielle Auswirkungen	Ja ☒ Nein ☐	
☐ Investition ☐ Konsumtive Maßnahme	Gesamtkosten: Jährliche/r Budgetbedarf/Folgekosten:	Gesamteinzahlung: 1.400.000 € Jährlicher Ertrag: 66.046,20 €
Finanzierung ☐ bereits vollständig budgetiert ☐ teilweise budgetiert ☐ nicht budgetiert	Gegenfinanzierung durch ☐ Mehrerträge/-einzahlung ☐ Wegfall bestehender Aufgaben ☐ 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 ☒	Ja ☐ positiv ☐ negativ ☐	geringfügig ☐ erheblich ☐
IQ-relevant	Nein ☒	Ja ☐	Korridorthea:
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	Nein ☐	Ja ☒	abgestimmt mit Eigenbetrieb Gewerbeflächen

Ausgangslage:

Der Eigenbetrieb Gewerbeflächen hat nach Beschluss des Gemeinderates am 25. Januar 2022 das Vorkaufsrecht an dem Grundstück Nr. 14590 (Wikingerstraße 10) ausgeübt. Der notarielle Kaufvertrag wurde am 27. September 2022 abgeschlossen und der Besitzübergang fand am 27. Januar 2023 statt. Das Vorkaufsrecht wurde ausgeübt, um den bestehenden Bedarf an Gewerbeflächen und damit Entwicklungsmöglichkeiten für Unternehmen zu schaffen. Dies führt zu einer positiven Wirtschaftsentwicklung für den Standort Karlsruhe und generiert dadurch auch Steuereinnahmen für die Stadt Karlsruhe (Vorlage Nr. 2021/1534).

Auf dem Grundstück Wikinger Straße 10 wurde zunächst die Realisierung eines „Gründungs- und Gewerbezentrum für Handwerk und kleines produzierendes Gewerbe“ untersucht. Geprüft wurden die planungsrechtlichen Anforderungen und es wurde eine Machbarkeitsanalyse erarbeitet. Die Ergebnisse sind kontinuierlich im damaligen Ausschuss für Wirtschaftsförderung vorgestellt worden (s. u.a. Vorlage Nr. 2023/0973 und 2023/0387). Im Rahmen der Gesamtuntersuchung hat sich herausgestellt, dass zur Realisierung des vorgestellten Neubaus neues Planrecht im Gebiet des Rheinhafens erforderlich wäre und dies einen großen Verfahrensaufwand bedeuten würde, während dabei aber nur relativ geringe zusätzliche neue Bauflächen geschaffen werden könnten. Zudem wäre infolge der Preis- und Zinsentwicklungen keine kostendeckende Vermietung möglich, da der aufzurufende Mietzins inklusive Nebenkosten von Gründer*innen als auch von etablierten Betrieben nicht getragen werden kann. Zudem war der erforderliche Invest für den Neubau mit Blick auf die finanzielle Situation der Stadt Karlsruhe nicht darstellbar. Der Standort Wikingerstraße wurde daher für die Realisierung des „Gründungs- und Gewerbezentrum für Handwerk und kleines produzierendes Gewerbe“ nicht weiterverfolgt.

Mit Blick auf die laufenden Untersuchungen hat der Eigenbetrieb als wirtschaftliche Zwischenlösung das Grundstück ab dem 1. Mai 2023 an die Firma Ananda GmbH (eine Tochterfirma der RH Holding GmbH) zwischenvermietet (Vorlage Nr. 2023/0297). Der Mietvertrag wurde über drei Jahre bis 30.04.2026 (Festmietzeit) mit einer Verlängerungsoption um weitere zwei Jahre abgeschlossen. Als Jahreskaltmiete wurden 199.544 Euro vereinbart.

Entwicklung des Grundstückes - Energiehafen Karlsruhe -:

Die Mieterin bzw. die RH Holding GmbH hat nun beim Eigenbetrieb Gewerbeflächen Interesse am Erwerb des Grundstücks angemeldet, um die vorhandenen Gebäude zu ertüchtigen und das Unternehmen am Standort zu entwickeln.

Untersuchungen der Lager- und Produktionsgebäude haben ergeben, dass dort kurzfristig erhebliche Investitionen zu tätigen sind, damit die Ananda GmbH das Gebäude bzw. das Grundstück weiterhin nutzen kann. Aufgrund von personellen und finanziellen Restriktionen können weder der Eigenbetrieb Gewerbeflächen noch die Mietverwalterin Karlsruher Fächer GmbH die notwendigen Sanierungs- und Erneuerungsarbeiten derzeit durchführen.

Die RH Holding GmbH beabsichtigt an dem Standort unter dem Label „Energiehafen“ Investitionen in einer Größenordnung von mehr als acht Mio. Euro zu tätigen. So soll im Rahmen eines Gesamtkonzepts die marode Produktions- und Lagerhalle abgerissen und durch einen modernen Neubau ersetzt werden. Das Gesamtkonzept der RH Holding GmbH wurde der Verwaltung am 25. Februar 2025 präsentiert und ist als Anlage beigefügt. Eine Realisierung dieses Investitionsvorhabens ist für das Unternehmen jedoch nur bei einem Erwerb des Grundstücks oder Einräumung eines langfristigen Erbbaurechts wirtschaftlich darstellbar.

Bei der Firma RH Holding GmbH sind aktuell rund 40 Mitarbeitende beschäftigt. Diese Zahl soll in Zukunft auf ca. 110 Beschäftigte steigen. Unter dem Dach der RH Holding GmbH gibt es insgesamt fünf Tochtergesellschaften:

1. SolarNow GmbH
Die SolarNow GmbH vertreibt und installiert hochwertige, schlüsselfertige Photovoltaiklösungen. Die Gesellschaft ist als überregionaler Anbieter für private und gewerbliche Gebäude tätig.
2. ACTEC GmbH
Die ACTEC GmbH bietet Endkunden ein umfangreiches Sortiment an hochwertigen Technik- und Energielösungen. Der Online-Shop zählt nach eigenen Angaben zu den führenden Plattformen in der Branche. Neben dem Versand gibt es auch Beratung, Verkauf und Abholung vor Ort.
3. Solarcraft GmbH
Die Solarcraft GmbH ist spezialisiert auf den B2B-Vertrieb von Photovoltaik- und Energietechnik-Produkten. Der Online-Shop richtet sich an Wiederverkäufer, Installateure und Händler, die hochwertige Komponenten direkt und unkompliziert beziehen möchten. Zusätzlich wird eine Abholung vor Ort angeboten.
4. Hantech GmbH
Die Hantech GmbH bietet hochwertige und innovative Klimatechnik- und Wärmepumpenlösungen unter eigener Marke. Die Marke wird europaweit und in der Türkei vertrieben.
5. Ananda GmbH
Die Ananda GmbH ist spezialisiert auf internationalen Import, Eigenmarkenentwicklung und maßgeschneiderte Produktionslösungen. Es werden nicht nur große Baumarktketten, sondern auch Händler und Unternehmen mit individuellen Produktlösungen beliefert.

Ein Verkauf des Grundstückes kommt für die Stadt aufgrund der Lage des Grundstückes im Rheinhafen aus grundsätzlichen Erwägungen nicht in Betracht. Durch die Vergabe des Grundstückes im Wege des Erbbaurechts an die Firma RH Holding GmbH bleibt das Grundstück im Eigentum des Konzerns Stadt und die Firma Ananda GmbH kann dennoch am derzeitigen Standort gehalten werden. Die Firma RH Holding GmbH will mit Blick auf die Sanierungsbedürftigkeit der Bestandsgebäuden zeitnah mehr als acht Millionen Euro in den Standort investieren.

Erbbaurecht:

Das Erbbaurecht ist das Recht, ein Bauwerk auf einem fremden Grundstück zu errichten und zu besitzen, ohne das Grundstück selbst kaufen zu müssen. Der Grundstückseigentümer (Erbbaurechtsgeber) räumt dabei dem Nutzer (Erbbaurechtsnehmer) dieses Recht für eine vertraglich vereinbarte Zeit ein, wofür der Nutzer einen regelmäßigen Erbbauzins zahlt. Bei der Bestellung eines Erbbaurechts an einem bereits bebauten Grundstück ist es daher zwingend erforderlich, dass die aufstehenden baulichen Anlagen an den künftigen Erbbauberechtigten veräußert werden. Die Gemeinde darf nach Maßgabe von § 92 Gemeindeordnung (GemO) ihre Vermögensgegenstände nur zum vollen Wert veräußern. Dieser wird durch den Verkehrswert markiert.

Die Werte für den Grund und Boden sowie die baulichen Anlagen wurden daher von der Grundstücksbewertungsstelle mittels aktuellen Verkehrsgutachten vom 13. August 2025 (OZ 25/072) ermittelt. Es weist einen Gesamtwert von 2.500.770 Euro aus. Hiervon entfallen 1.400.000 Euro auf die baulichen Anlagen und 1.100.770 Euro auf das Grundstück.

Damit ergeben sich folgende Eckpunkte:

1. Kaufpreis bauliche Anlagen:

Der Kaufpreis für die baulichen Anlagen beträgt: 1.400.000 Euro.

Da eine notarielle Beurkundung der Verträge erst Ende 2025 realistisch ist, ergibt sich ein Restbuchwert der baulichen Anlagen zum 31. Dezember 2025 von 1.756.965 Euro. Da perspektivisch ein zügiger Abriss der Gebäude und eine Entwicklung des Areals für ein „Gründer- und Gewerbezentrum für Handwerker und kleines produzierendes Gewerbe“ angedacht war, erfolgte nicht nur eine befristete Zwischenvermietung, sondern es wurden auch nur die notwendigsten Unterhaltungsmaßnahmen durchgeführt. Aufgrund von Starkregenereignissen im Juni / Juli 2025 sind zusätzlich an mehreren Gebäuden Schäden entstanden, die sich ebenfalls wertmindernd auswirken. Festzuhalten ist aber auch, dass der Eigenbetrieb Gewerbeflächen Nettomieteträge vom 1. Mai 2023 bis 31. Dezember 2025 von insgesamt 502.572 Euro aus diesem Objekt erzielt hat bzw. erzielen wird.

2. Erbbauzins:

Der Erbbauzins beträgt: 66.046,20 Euro/p.a. (= 6% aus 1.100.770 Euro)

3. Sonstige Kosten:

Die Kosten für die entsprechenden Verträge, die mögliche Grunderwerbsteuer sowie die Gebühren für die Grundbucheintragung trägt der künftige Erbbauberechtigte.

Im Vertrag zugunsten der Stadt zu sichernde Rechte:

Der noch abzuschließende Erbbau-/Kaufvertrag enthält folgende Eckpunkte:

- Erbbauzins sowie Anpassung anhand Veränderung Verbraucherpreisindex im 5-Jahres-Rhythmus
- Laufzeit des Erbbaurechts: 40 Jahre
- Veräußerung aller aufstehenden Bestandsgebäude zu einem Wert von insgesamt 1,4 Mio. Euro an den künftigen Erbbauberechtigten
- Verkehrssicherung- und Instandhaltungspflicht des Grundstücks / der Gebäude durch den Erbbauberechtigten
- Entschädigungsanspruch gegenüber der Stadt bei Heimfall bzw. Laufzeitende
- Vorkaufsrecht zugunsten der Stadt Karlsruhe am Erbbaurecht
- Vorkaufsrecht zugunsten des Erbbauberechtigten am Grundstück
- Zustimmungsvorbehalt beim Verkauf sowie der Belastung des Erbbaurechts
- Zustimmungsvorbehalt bei Veränderung der aufstehenden Bauwerke und Errichtung weiterer Bauwerke
- Zustimmungsvorbehalt bei Nutzungs- oder Branchenänderungen oder -erweiterungen der Bauwerke
- Verpflichtung zur Versicherung der Bauwerke zur vollen Höhe ihres Wertes
- Verpflichtung zur Wiederherstellung der Bauwerke nach Eintritt eines Versicherungsfalles
- Ausschluss unerwünschter Nutzungen (z. B. Bars, Wettbüros etc.)
- Haftung des Erbbauberechtigten für schädliche Bodenveränderungen und/oder Altlasten während der Laufzeit des Erbbaurechts
- Haftung des Grundstückseigentümers für schädliche Bodenveränderungen aus der Zeit vor Abschluss des Erbbauvertrages (nur für begrenzte Zeit und unter bestimmten Bedingungen)

Beschluss:

Antrag an den Gemeinderat

Der Gemeinderat genehmigt – nach Vorberatung im Ausschuss für Wirtschaft und Wissenschaft -

- a) die Bestellung eines Erbbaurechtes an dem Grundstück Nr. 14590, Wikingerstraße 10 mit 10.007 qm, Gebäude- und Freifläche, zugunsten der Firma RH Holding GmbH und
- b) den Verkauf der aufstehenden Gebäude zum Kaufpreis von 1.400.000 Euro an die Firma RH Holding GmbH.

Die Verwaltung wird ermächtigt den entsprechenden Erbbau- bzw. Kaufvertrag zu den in der Vorlage dargestellten Eckpunkten abzuschließen und alle in diesem Zusammenhang erforderlichen Grundbucheklärungen abzugeben.