

BESCHLUSSVORLAGE STADT KARLSRUHE Der Oberbürgermeister	Gremium:	45. Plenarsitzung des Gemeinderates
	Termin: Vorlage Nr.: TOP: Verantwortlich:	11.12.2007 1200 13 öffentlich Dez. 1 und 4
Karlsruher Fächer GmbH & Co. Stadtentwicklungs-KG (KFE) hier: Kapitalaufstockung um 2,6 Mio. € zur Aufhebung des Erbbaurechtes an dem Grundstück Nr. 2370/1, Schlachthausstr. 2		

Beratungsfolge	Sitzung am	TOP	ö	nö	Ergebnis
Hauptausschuss	04.12.2007	9	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Gemeinderat	11.12.2007	13	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Antrag an den Gemeinderat

Der Gemeinderat nimmt von der vorgesehenen Aufhebung des Erbbaurechtes an dem Grundstück Nr. 2370/1, Schlachthausstraße 2, Kenntnis. Er genehmigt hierzu - nach Vorberatung im Hauptausschuss - eine Kapitaleinlage bei der Karlsruher Fächer GmbH & Co. Stadtentwicklungs-KG mit 2.600.000 €.

Der Gemeinderat ermächtigt und beauftragt die Vertreter der Stadt Karlsruhe, die erforderlichen Willenserklärungen herbeizuführen und abzugeben sowie den Gesellschaftsvertrag entsprechend anzupassen.

Eine planmäßige Finanzierung der in 2008 fälligen Auszahlung von 2.600.000 € ist nicht möglich. Hierzu genehmigt der Gemeinderat eine außerplanmäßige Auszahlung in gleicher Höhe bei PSP-Element (früher: Haushaltsstelle) 7.200014.730. Deckung erfolgt beim PSP-Element (früher: Haushaltsstelle) 7.620003 (Grunderwerb).

Finanzielle Auswirkungen				nein <input type="checkbox"/>	ja <input checked="" type="checkbox"/>
Gesamtaufwand der Maßnahme	Einnahmen (Zuschüsse u. Ä.)	Finanzierung durch städtischen Haushalt	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgeerträge und Folgeeinsparungen)		
2.600.000 €					
Haushaltsmittel werden durch außerplanmäßige Auszahlung im Haushaltsplan 2008 bereitgestellt.					
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)		nein <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/>	durchgeführt am		
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften		nein <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/>	abgestimmt mit Karlsruher Fächer KG		

Um die Konversion des Schlacht- und Viehhofgeländes zum Kreativpark zu vollziehen, hat die Stadt Karlsruhe als alleinige Kommanditistin der Karlsruher Fächer GmbH und Co. Stadtentwicklungs-KG (KFE) im Jahre 2005 die Grundstücke des Schlacht- und Viehhofes in die Gesellschaft eingebracht.

Die Verfügungsmöglichkeiten über die Grundstücke sind allerdings durch Erbbaurechte eingeschränkt. Eines dieser Erbbaurechte, das sich nahezu über ein Drittel des Schlachthofareals erstreckt, hat noch eine Laufzeit bis Ende des Jahres 2026. Erbbauberechtigte ist die Firma FGS (Fleischerei Gastronomie und Service Nordbaden e. G.)

Der weitere Verbleib der Firma am jetzigen Standort würde die Umsetzung der Konversionsziele in folgenden Punkten erheblich behindern:

- Verkehrerschließung

Der Bebauungsplanentwurf sieht vor, die Verkehrerschließung neu zu ordnen, indem das Gesamtgebiet über die Straße am Gaswerk an den Ostring angebunden wird. Spätestens wenn - wie von den VBK geplant - eine Straßenbahntrasse durch die Schlachthausstraße gebaut wird, muss die Verkehrsanbindung an den Ostring funktionsfähig sein. In jedem Falle streben die VBK eine baldige Umsetzung der Planung an, um eine alternative Ost-West-Achse bis zum Betriebshof Ost zur Verfügung zu haben. Die Neuordnung der Verkehrerschließung ist - da die Straßenbahntrasse durch die Schlachthausstraße in absehbarer Zeit kommen wird - im Zuge der Neuordnung der Versorgungs- und Entsorgungstrassen in den Jahren 2009/2010 vorgesehen. Die neue Verkehrsanbindung bedingt eine Verkehrerschließung des Schlachthofbereiches über das Gelände der FGS. Hierzu müssen Teile der dortigen Betriebsgebäude abgerissen werden, der Betriebshof wird in Teilen zur öffentlichen Erschließungsstraße.

- Ver- und Entsorgung

Das Schlachthofgelände bedarf hinsichtlich der Versorgungs- und Entsorgungsleitungen einer grundlegenden Neuordnung. Der Großteil des Leitungssystems ist bauzeitlich und damit vollkommen überaltert. Die vorgesehenen neuen Nutzungen können nicht daran angeschlossen werden. Zusätzlich ist die Medienversorgung nicht vollständig. Auch Strom- und Gasleitungen sind nicht vollständig vorhanden. Damit sind grundlegende Änderungen auch im Bereich des Erbbaurechtes der FGS unumgänglich, um eine sinnvolle Leitungsführung zu gewährleisten.

- Beeinträchtigungen durch den Fleischzerlegungsbetrieb
Problematisch sind die Vielzahl der Be- und Auslieferungsfahrten mit großen LKWs über das Schlachthofgelände (der FGS wurde im Rahmen der Erbbaurechtsbestellung ein Überfahrtsrecht über das Schlachthofgelände eingeräumt) und die damit verbundenen Rangiervorgänge, die Deponierung von Fleischabfallcontainern im Hof und die starken Lärm- und Geruchsemissionen. Die Neunutzung der umliegenden Gebäude wird dadurch erheblich beeinträchtigt. Zusätzlich verhindern die Belieferungsvorgänge die infrastrukturelle und verkehrliche Neuordnung des nördlich an das Erbbaurecht angrenzenden Hofes.
- Investitionsnotwendigkeiten der FGS
Die FGS hätte erhebliche Investitionen in ihren Betrieb tätigen müssen, um den europäischen Auflagen an einen fleischverarbeitenden Betrieb gerecht zu werden. Sie hatte bereits entsprechende Planungen beauftragt und stand kurz vor der Realisierung. Die Investitionen wären mit größeren baulichen Veränderungen einhergegangen, die der FGS - wenn überhaupt - nur aufgrund der denkmalschutzrechtlichen Situation hätten verwehrt werden können. Im Falle umfangreicher Investitionen wäre der Verbleib der FGS an diesem Standort fixiert, verbunden mit den oben genannten dauerhaften Beeinträchtigungen. Wertsteigernde Maßnahmen an den Gebäuden müssten bei Beendigung des Erbbaurechtes (2026) zum dann gültigen Verkehrswert entschädigt werden.
Vor diesem Hintergrund hat die KFE als Grundstückseigentümerin mit der FGS entsprechende Verhandlungen aufgenommen mit dem Ziel, die Verlagerung des Betriebes zu erreichen.

Die KFE und die FGS beurteilen aus vorgenannten Gründen den Verbleib der FGS auf dem Schlachthofgelände als außerordentlich problematisch. Die FGS ist - auch aus Gründen der Betriebsentwicklung, die am jetzigen Standort von der Geschäftsführung der FGS als außerordentlich schwierig eingeschätzt wird - bereit, ihr Erbbaurecht an die KFE zu veräußern bzw. der Aufhebung des Erbbaurechtes zuzustimmen und den Betrieb zu verlagern. Die KFE hat hierzu ein Verkehrswertgutachten in Auftrag gegeben. Der aktuelle Verkehrswert des Erbbaurechtes (Wert für den Erbbauberechtigten) beträgt hiernach 2.478.000 €.

Die FGS möchte im Hinblick auf die Standortverlegung und die damit verbundenen vertraglichen Bindungen an anderer Stelle (Raum Bruchsal) so schnell wie möglich Rechts- und Planungssicherheit. Der ausgehandelte Vertrag über die Aufhebung des Erbbaurechtes soll demnach noch im Dezember diesen Jahres beurkundet werden. Die Kaufpreiszahlung bzw. die Entschädigungsleistung würde jedoch nicht sofort fällig werden, sondern Zug um Zug mit der Übergabe des Vertragsgegenstandes im Jahre 2008.

Die durch die Aufhebung des Erbbaurechtes fällig werdende Entschädigung in Höhe des Verkehrswertes des Erbbaurechtes kann mangels Finanzausstattung der KFE nicht durch die Gesellschaft erbracht werden. Zur Liquiditätsverstärkung soll daher durch die Stadt Karlsruhe als alleinige Kommanditistin eine Kapitalaufstockung bei der KFE von 2.600.000 € vorgenommen werden. Die Aufrundung auf 2,6 Mio. € dient zur Abdeckung der anfallenden Kosten für Grunderwerbsteuer, Notargebühren usw. Nachdem die Entschädigungszahlung erst in 2008 fällig wird, bedarf es im Rahmen des Haushalts 2008 der Bereitstellung der erforderlichen Mittel.

Um die Aufhebung des Erbbaurechtes noch in diesem Jahr zu ermöglichen, ist eine vorherige Beschlussfassung des Gemeinderates erforderlich.

Beschluss:

Antrag an den Gemeinderat:

Der Gemeinderat nimmt von der vorgesehenen Aufhebung des Erbbaurechtes an dem Grundstück Nr. 2370/1, Schlachthausstraße 2, Kenntnis. Er genehmigt hierzu - nach Vorberatung im Hauptausschuss - eine Kapitaleinlage bei der Karlsruher Fächer GmbH & Co. Stadtentwicklungs-KG mit 2.600.000 €.

1. Der Gemeinderat ermächtigt und beauftragt die Vertreter der Stadt Karlsruhe, die erforderlichen Willenserklärungen herbeizuführen und abzugeben sowie den Gesellschaftsvertrag entsprechend anzupassen.
3. Eine planmäßige Finanzierung der in 2008 fälligen Auszahlung von 2.600.000 € ist nicht möglich. Hierzu genehmigt der Gemeinderat eine außerplanmäßige Auszahlung in gleicher Höhe bei PSP-Element 7.200014.730. Deckung erfolgt beim PSP-Element 7.620003 (Grunderwerb).

Hauptamt - Sitzungsdienste -

30. November 2007