

Verkauf des städtischen Grundstücks Nr. 71896/2 mit 1.679 m², Emmy-Noether-Straße (Technologiepark Karlsruhe), Gebäude- und Freifläche, Stadtteil Rintheim an die Peter Gross Bau GmbH & Co. KG zur Nutzung durch die HMS Industrial Networks GmbH

Vorlage Nr.: **2021/0361**
 Verantwortlich:
Dez. 4
Dienststelle: **LA**

Beratungsfolge dieser Vorlage

Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
Ausschuss für Wirtschaftsförderung	25.03.2021	2	☐	X	vorberaten
Hauptausschuss	13.04.2021	4	X	☐	zugestimmt
			☐	☐	

Beschlussantrag

Der Hauptausschuss genehmigt den Verkauf des Grundstücks Nr. 71896/2 mit 1.679 m², Emmy-Noether-Straße (Technologiepark Karlsruhe) an eine noch zu bildende Immobiliengesellschaft der Peter Gross Bau GmbH & Co. KG zur Nutzung durch die HMS Industrial Networks GmbH, zum Kaufpreis von 679.995,00 €.

Zur Förderung der HMS Industrial Networks GmbH durch die Stadt erfolgt der Verkauf auch ohne ein vertraglich vereinbartes Ankaufsrecht zugunsten der Stadt, sofern die HMS Industrial Networks GmbH das Gebäude nach Ablauf der zehnjährigen Mietbindung verlässt.

Finanzielle Auswirkungen	Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen Erträge (Zuschüsse und Ähnliches)	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzüglich Folgeerträge und
Ja X Nein ☐		679.995,00 €	

Haushaltsmittel sind dauerhaft im Budget vorhanden

Ja ☐
 Nein ☐ Die Finanzierung wird auf Dauer wie folgt sichergestellt und ist in den ergänzenden Erläuterungen auszuführen:

- ☐ Durch Wegfall bestehender Aufgaben (Aufgabenkritik)
- ☐ Umschichtungen innerhalb des Dezernates
- ☐ Der Gemeinderat beschließt die Maßnahme im gesamtstädtischen Interesse und stimmt einer

CO ₂ -Relevanz: Auswirkung auf den Klimaschutz Bei Ja: Begründung Optimierung (im Text ergänzende		Nein ☐	Ja X	positiv ☐ negativ X	geringfügig ☐ erheblich X
IQ-relevant		Nein X	Ja ☐	Korridorthema:	
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)		Nein X	Ja ☐	durchgeführt am	
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften		Nein X	Ja ☐	abgestimmt mit	

Das Liegenschaftsamt wird ermächtigt, den Kaufvertrag abzuschließen und mit Rückerwerbsvormerkungen zugunsten der Stadt hinter einzutragenden Finanzierungsgrundpfandrechten zurückzutreten.

Grundstück

Kaufgegenstand ist das städtische Grundstück Nr. 71896/2, welches im Lageplan (**Anlage**) farblich markiert ist, mit 1.679 m², Emmy-Noether-Straße (Technologiepark Karlsruhe).

Käufer/Nutzer

Käufer ist eine noch zu bildende Immobiliengesellschaft der Peter Gross Bau GmbH & Co. KG. Der Nutzer des Grundstücks wird die HMS Industrial Networks GmbH sein, welche aktuell Räumlichkeiten in der Emmy-Noether-Straße 17 (Technologiepark Karlsruhe) zur Miete nutzt.

Eine Verpflichtung zur Anmietung für zehn Jahre wird vertraglich mit HMS vereinbart.

Aufgrund der Diskussion im Ausschuss für Wirtschaftsförderung über die Vergabe des Grundstücks an einen Investor suchte die Wirtschaftsförderung das Gespräch mit der Peter Gross Bau GmbH & Co. KG. Ziel der Nachverhandlungen war das Erreichen eines Ankaufsrechts zugunsten der Stadt für den Fall des Auszugs der HMS Industrial Networks GmbH nach Ablauf der zehnjährigen Mietbindung zum dann gültigen Verkehrswert. Nach intensiver Prüfung durch die Peter Gross Bau GmbH & Co. KG lehnte das Unternehmen die Forderung ab. Die Kalkulationen des Unternehmens basieren auf längerfristigem Eigentum an dem bebauten Grundstück durch die Firma Peter Gross Bau.

Die börsennotierte HMS Networks Gruppe ist einer der führenden, unabhängigen Anbieter für industrielle Kommunikationslösungen und das Industrial Internet of Things (IIoT) mit Hauptsitz in Halmstad, Schweden. Das 1988 gegründete Unternehmen beschäftigt mehr als 700 Mitarbeitende in 16 Ländern weltweit.

Innerhalb der HMS Gruppe ist die HMS Industrial Networks GmbH in Karlsruhe mit über 50 Mitarbeitenden verantwortlich für den Vertrieb, das Marketing und den technischen Service aller HMS Marken in Mitteleuropa. Die seit dem Jahr 2000 bestehende Karlsruher Niederlassung betreut mit mehr als 2000 aktiven Kunden das größte Absatzgebiet der Gruppe und erwirtschaftet über 40 % des Konzernumsatzes. Die Produkte und Lösungen sowie das Know-how von HMS ermöglichen es, die Fertigungsebenen mit übergeordneten IT-Systemen in industriellen Netzwerken zu verbinden. Diese Technologie verbindet Millionen von Automatisierungsgeräten weltweit miteinander. Dadurch können die Anwender Daten sicher und in Echtzeit analysieren sowie industrielle Anlagen steuern.

Der schwedische Konzern hält keine Immobilien im Vermögen, daher ist der Kauf durch eine noch zu bildende Immobiliengesellschaft der Peter Gross Bau GmbH & Co. KG vorgesehen. Zur Peter Gross Baugruppe gehört ebenfalls das Karlsruher Tochterunternehmen Wilhelm Füssler Bau, das seit 2019 vollständig mit Peter Gross Bau verschmolzen ist.

Die HMS Industrial Networks GmbH plant die Zahl der Mitarbeitenden innerhalb der nächsten fünf Jahre auf rd. 90 auszubauen.

HMS wurde mit dem Kununu Gütesiegel "TOP COMPANY" ausgezeichnet. Dieses zeichnet Unternehmen aus, die durch dort tätige Mitarbeitende hinsichtlich des Betriebsklimas, Aufstiegschancen und Benefits als attraktiven Arbeitgeber bewertet werden.

Vorhaben

Der Käufer beabsichtigt, auf dem Grundstück ein fünfgeschossiges Bürogebäude mit ca. 3.000 m² Bruttogrundfläche samt Tiefgarage zu errichten. Der Baubeginn ist spätestens Anfang 2022 geplant. Innerhalb von 20 Monaten, gerechnet ab Baubeginn, muss das Gebäude fertig gestellt und der Betrieb darin aufgenommen sein. Das Objekt soll in einem Bauabschnitt realisiert werden.

Mit dem Vorhaben wird eine optimale Ausnutzung des Grundstücks nach den Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans „Technologiepark Karlsruhe-Vogelsand 3. Änderung“ angestrebt. Die erforderlichen Stellplätze werden in der Tiefgarage nachgewiesen.

Prüfung Erbbaurecht

Eine Vergabe im Wege des Erbbaurechts wurde vorgestellt und intensiv erläutert. Der Käufer möchte Eigentum erwerben und kein Erbbaurecht bestellen. Auch aus Sicht der Stadt macht die Bestellung eines Erbbaurechts bei diesem Grundstück keinen Sinn, da die umliegenden Grundstücke im Privateigentum sind und sich somit zukünftig keine zusammenhängenden städtischen Gewerbeflächen mehr bilden lassen.

Bewertung

HMS Industrial Networks GmbH erhält eine überdurchschnittliche Bewertung, insb. aufgrund der Innovationsfähigkeit, des Flächenverbrauchs sowie der Gewerbesteuerzahlungen.

Verhältnis Arbeitsplätze/Fläche

1.679 m² für ca. 90 Arbeitsplätze entsprechen 19 m²/Mitarbeiter*in.

Kaufpreis

Der Verkehrswert für das Grundstück Nr. 71896/2 beträgt bei einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,0 405,00 €/m² ebp (Wertermittlung vom 10.07.2020).

Der Kaufpreis für den Grund und Boden beträgt demnach 679.995,00 €
(405,00 €/m² x 1.679 m²)

Er ist sofort zur Zahlung fällig.

Im Kaufvertrag wird vereinbart, dass sich der endgültige Kaufpreis nach der tatsächlichen Ausnutzung des Grundstücks bemisst. Basis für den vertraglich fixierten Kaufpreis i.H.v. 679.995,00 € ist die im rechtsgültigen Bebauungsplan „Technologiepark Karlsruhe-Vogelsand 3. Änderung“ festgesetzte GFZ von 2,0. Wird diese GFZ 2,0 überschritten, wird eine Nachzahlung auf den Kaufpreis fällig.

Erschließungsbeitrag

In dem vereinbarten Kaufpreis sind der auf das Grundstück nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) entfallende Erschließungsbeitrag und der nach dem Baugesetzbuch (BauGB) entfallende Kostenerstattungsbetrag für Ausgleichsmaßnahmen nicht enthalten. Diese werden nach Maßgabe des rechtsgültigen Bebauungsplans berechnet und gesondert erhoben.

Kampfmittel

Sollten Kampfmittel gefunden werden, trägt die Stadt die Kosten für die Beseitigung (Bergung, Entschärfung, Abtransport).

Altlasten

Sollten schädliche Bodenverunreinigungen bzw. Altlasten festgestellt werden, beteiligt sich die Stadt an den Kosten für Transport und Entsorgung; Obergrenze für die gesamte Kostenübernahme (Mehrkosten für Transport & Entsorgung von Bodenmaterial ab Z 2) sind hierbei 70 % des Kaufpreises.

Klimaschutz

Die Auswirkungen auf den Klimaschutz werden durch den entstehenden Neubau eines Bürogebäudes mit ca. 3.000 m² Bruttogrundfläche als negativ, in erheblichem Maße, eingeschätzt.

Das Unternehmen wurde über die am 30.06.2020 im Gemeinderat beschlossenen und im Rahmen des Klimaschutzes umzusetzenden Maßnahmen bei Neubauprojekten informiert, diese wurden vollständig akzeptiert.

Der Käufer beabsichtigt die Umsetzung der folgenden Maßnahmen:

- Bau eines KfW-Effizienzhauses 55 (Nichtwohngebäude)
- Nutzung von Fernwärme für das gesamte Gebäude
- Installation einer Photovoltaikanlage auf dem Dach
- Anlegen einer extensiven Dachbegrünung (in Kombination mit Solaranlage)
- Tiefgaragenbau mit Möglichkeiten zur Aufladung von Elektrofahrzeugen
- Errichtung von Ladestationen für Elektro-Bikes

Rechte zugunsten der Stadt

- a) dingliches Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle
- b) Zustimmungsvorbehalt für eine Nutzungs- und Branchenänderung oder -erweiterung (befristet auf 10 Jahre ab Bezugsfertigkeit)
- c) Rückübertragungsanspruch bei Nichteinhaltung der Bau- und der gewerblichen Nutzungsverpflichtung (befristet auf 10 Jahre ab Vertragsbeurkundung)
- d) Zustimmungsvorbehalt zur Veräußerung (auch sog. share-deals) und Bestellung eines Erbbaurechts sowie Vermietung (befristet auf 10 Jahre ab Bezugsfertigkeit)
- e) Rückübertragungsanspruch bei Verstoß gegen den Zustimmungsvorbehalt im Veräußerungsfall (befristet auf 10 Jahre ab Bezugsfertigkeit)
- f) Gewerbebetriebsbeschränkung (beschränkte persönliche Dienstbarkeit)
- g) Rückübertragungsanspruch bei Verstoß gegen die Gewerbebetriebsbeschränkung
- h) Vertragsstrafe (befristet auf 10 Jahre)

Beschluss:

Antrag an den Hauptausschuss

Der Hauptausschuss genehmigt den Verkauf des Grundstücks Nr. 71896/2 mit 1.679 m², Emmy-Noether-Straße (Technologiepark Karlsruhe) an eine noch zu bildende Immobiliengesellschaft der Peter Gross Bau GmbH & Co. KG zur Nutzung durch die HMS Industrial Networks GmbH, zum Kaufpreis von 679.995,00 €.

Zur Förderung der HMS Industrial Networks GmbH durch die Stadt erfolgt der Verkauf auch ohne ein vertraglich vereinbartes Ankaufsrecht zugunsten der Stadt, sofern die HMS Industrial Networks GmbH das Gebäude nach Ablauf der zehnjährigen Mietbindung verlässt.

Das Liegenschaftsamt wird ermächtigt, den Kaufvertrag abzuschließen und mit Rückerwerbs-vormerkungen zugunsten der Stadt hinter einzutragenden Finanzierungsgrundpfandrechten zu-rückzutreten.