

Vorlage Nr.: 2023/1293

Verantwortlich: **Dez. 4**

Dienststelle: **Stadtkämmerei**

Kapitalerhöhung bei der städtischen Gesellschaft Karlsruher Fächer GmbH & Co. Stadtentwicklungs-KG

Gremien	Termin	TOP	Ö / N	Zuständigkeit
Hauptausschuss	05.12.2023	14	N	Vorberatung
Gemeinderat	19.12.2023	18	Ö	Entscheidung

Kurzfassung

1. Der Gemeinderat stimmt – nach Vorberatung im Hauptausschuss - der Erhöhung des Eigenkapitals der Karlsruher Fächer GmbH & Co. Stadtentwicklungs-KG im Haushaltsjahr 2023 um 21 Mio. Euro durch Zuführung in die Kapitalrücklage zu.
2. Der Gemeinderat genehmigt – nach Vorberatung im Hauptausschuss – die Kapitalerhöhung über 21 Mio. Euro als überplanmäßige Ausgabe. Die Deckung erfolgt innerhalb des Finanzhaushalts.
3. Der Gemeinderat ermächtigt – nach Vorberatung im Hauptausschuss – die städtische Vertretung, die Kapitalerhöhung in der Gesellschafterversammlung der Karlsruher Fächer GmbH & Co. Stadtentwicklungs-KG zu beschließen.

Finanzielle Auswirkungen	Ja ☒ Nein ☐	
☒ Investition ☐ Konsumtive Maßnahme	Gesamtkosten: 21 Mio. Euro Jährliche/r Budgetbedarf/Folgekosten:	Gesamteinzahlung: Jährlicher Ertrag:
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. Gegenfinanzierung erfolgt im FinHH (siehe Erläuterung im Text)

CO₂-Relevanz: Auswirkung auf den Klimaschutz Bei Ja: Begründung Optimierung (im Text ergänzende Erläuterungen)		Nein ☒	Ja ☐	positiv ☐ negativ ☐	geringfügig ☐ erheblich ☐
IQ-relevant	Nein ☐	Ja ☒	Korridortheema:		
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	Nein ☐	Ja ☒	abgestimmt mit KFE		

Erläuterungen

Im Sanierungsgebiet Gewerbegebiet Grünwinkel möchte die Karlsruher Fächer GmbH & Co. Stadtentwicklung-KG die Grundstücke Hardeckstraße 3b, 5a, 5b und 9 sowie Birkenweg 5 und 7 (sogenanntes Hegele-Areal) erwerben. Der Ankauf und die anschließende Entwicklung von Grundstücken bringen Vorteile für die Gesellschaft sowie die städtische Entwicklung mit sich.

Die Entscheidung des Gemeinderats, keine neuen Gewerbeflächen mehr im Stadtgebiet auszuweisen, macht die strategische Entwicklung der bestehenden innerstädtischen Gewerbeareale umso wichtiger. Der Erwerb im Gewerbeareal Grünwinkel ermöglicht eine gezielte Profilierung und stärkt die Wirtschaftsstruktur der Gesamtstadt. Unter anderem wurde das Gebiet bereits in einem bundesweiten Forschungskontext als „Experimenteller Wohnungs- und Städtebau - ExWoSt-Projekt“ betrachtet und wurde auch aus diesem Grund zum Sanierungsgebiet erklärt.

Die zukünftige Entwicklung dieser Flächen ermöglicht es Gewerbeflächen zur Ansiedlung von neuen Firmen zur Verfügung zu stellen. Dadurch wird der Wirtschaftsstandort Karlsruhe nachhaltig gestärkt werden. Zudem bestünde die Möglichkeit einer Arrondierung im Bereich der bestehenden Wohngebiete.

Im Jahr 2020 hatte die KFE bereits die als Schlüsselgrundstück identifizierte Alte Tabakfabrik (ROTAG-Areal) erworben. Das sogenannte Hegele-Areal, das die genannten Grundstücke umfasst, bietet nicht nur großes Entwicklungspotenzial, sondern kann auch eine identitätsstiftende Wirkung entfalten. Analog zur erfolgreichen Entwicklung der Alten Tabakfabrik (ROTAG-Areal) kann das Hegele-Areal dazu beitragen, die übergreifenden Sanierungsziele für das Gewerbegebiet zu erreichen.

Der Karlsruher Fächer GmbH & Co. Stadtentwicklung-KG ist es nicht möglich, das Areal aus eigener Liquidität zu erwerben. Eine Drittmittelfinanzierung durch die KFE ist ebenfalls ausgeschlossen. Die Stadt Karlsruhe als Gesellschafterin kann durch eine Kapitalerhöhung an die Gesellschaft in Höhe von insgesamt 21.000.000 Euro den Erwerb ermöglichen und somit einen wichtigen Beitrag zur städtischen Entwicklung leisten.

Die vorgesehene Kapitalerhöhung könnte EU-beihilferechtlich relevant sein. Dabei kommt es darauf an, ob die Karlsruher Fächer GmbH & Co. Stadtentwicklung-KG für das zur Verfügung gestellte Kapital eine angemessene Gegenleistung in Form einer marktüblichen Rendite (Dividendenausschüttung oder Steigerung des Unternehmenswerts) erwirtschaftet. Gemäß dem vorliegenden Gutachten der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Karlsruhe wird eine jährliche Gesamtmieteinnahme von derzeit etwa 713.000 Euro erwartet. Im Rahmen der Projektentwicklung ist eine zukünftig höhere bauliche Ausnutzung (Verdichtung) vorgesehen, was eine Steigerung der Rendite in Aussicht stellt. Vor dem Hintergrund, dass der Erwerb einen klaren Beitrag zur städtebaulichen Entwicklung und Wirtschaftsförderung leistet, spricht einiges dafür, dass auch ein unabhängiger privater Investor die Kapitalzuführung unter Renditegesichtspunkten vornehmen würde. Eine solche marktübliche Investition wäre mit dem Europäischen Beihilferecht vereinbar, es verbleibt jedoch stets ein Restrisiko.

Erläuterungen zu finanziellen Auswirkungen

Die Finanzierung erfolgt mittels Umschichtungen im Finanzhaushalt 2023, insbesondere durch gesperrte Mittel aus dem Bereich Hochbau und Gebäudewirtschaft, die in den Folgejahren neu zu veranschlagen waren.

Beschluss:

Antrag an den Gemeinderat

1. Der Gemeinderat stimmt – nach Vorberatung im Hauptausschuss - der Erhöhung des Eigenkapitals der Karlsruher Fächer GmbH & Co. Stadtentwicklungs-KG im Haushaltsjahr 2023 um 21 Mio. Euro durch Zuführung in die Kapitalrücklage zu.
2. Der Gemeinderat genehmigt – nach Vorberatung im Hauptausschuss – die Kapitalerhöhung über 21 Mio. Euro als überplanmäßige Ausgabe. Die Deckung erfolgt innerhalb des Finanzhaushalts
3. Der Gemeinderat ermächtigt – nach Vorberatung im Hauptausschuss – die städtische Vertreterin, die Kapitalerhöhung in den Gesellschafterversammlung der Karlsruher Fächer GmbH & Co. Stadtentwicklungs-KG zu beschließen.