

Vorlage Nr.: 2024/0375/2

Verantwortlich: **Dez. 4**  
Dienststelle:  
**Wirtschaftsförderung**

**IQ-Leitprojekt „Aktionsprogramm Handwerk“: Gründungs- und Gewerbezentrum für Handwerk und kleines produzierendes Gewerbe – Freigabe des Sperrvermerks und Ermächtigung zum Abschluss eines Mietvertrags**

Gremien	Termin	TOP	Ö / N	Zuständigkeit
Ausschuss für Wirtschaftsförderung	17.05.2024	5	N	vorberaten
Hauptausschuss	04.06.2024	18	N	vorberaten
Gemeinderat	18.06.2024	15	Ö	Entscheidung

## Beschluss

- Der Gemeinderat beschließt – nach Vorberatung im Hauptausschuss und im Ausschuss für Wirtschaftsförderung – die Aufhebung des Sperrvermerks für die im Doppelhaushalt 24/25 unter „Feldversuch für ein Handwerk- und Dienstleistungszentrum“ gebundenen Mittel für Investitionsförderungsmaßnahmen (2024: 500.000 Euro, 2025: 1.500.000 Euro), für einen Betriebskostenzuschuss (2024: 175.000 Euro, 2025: 375.000 Euro) und für Personalaufwendungen (ab 2025: 85.200 Euro).
- Der Gemeinderat beschließt – nach Vorberatung im Hauptausschuss – die Anmietung der Flächen im EG des Gebäudes 207-3 auf dem Grundstück Fl. Nr. 4963/4, Gemarkung Karlsruhe, Grundbuch des Amtsgerichts Karlsruhe Blatt 24903, 76185 Karlsruhe und ermächtigt die Verwaltung zum Abschluss des Mietvertrags zu den in der Vorlage genannten Konditionseckpunkte.

<b>Finanzielle Auswirkungen</b>	Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/>	
<input checked="" type="checkbox"/> Investition <input checked="" type="checkbox"/> Konsumtive Maßnahme	Gesamtkosten: 2.635.200 Euro Jährliche/r Budgetbedarf/Folgekosten: Einmaliger Investitionskostenzuschuss in Höhe von insgesamt 2.000.000 Euro über die Jahre 2024 und 2025. Betriebskostenzuschuss in Höhe von 175.000 Euro für das Jahr 2024 und 375.000 Euro ab dem Jahr 2025 Personalkosten in Höhe von 85.200 Euro ab dem Jahr 2025	Gesamteinzahlung: keine Jährlicher Ertrag: keiner
<b>Finanzierung</b> <input checked="" type="checkbox"/> bereits vollständig budgetiert <input type="checkbox"/> teilweise budgetiert <input type="checkbox"/> nicht budgetiert	<b>Gegenfinanzierung durch</b> <input type="checkbox"/> Mehrerträge/-einzahlung <input type="checkbox"/> Wegfall bestehender Aufgaben <input type="checkbox"/> Umschichtung innerhalb des Dezernates	Die Gegenfinanzierung ist im Erläuterungsteil dargestellt.

<b>CO<sub>2</sub>-Relevanz: Auswirkung auf den Klimaschutz</b> Bei Ja: Begründung   Optimierung (im Text ergänzende Erläuterungen)	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/> positiv <input type="checkbox"/> negativ <input type="checkbox"/>	geringfügig <input type="checkbox"/> erheblich <input type="checkbox"/>
<b>IQ-relevant</b>	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Korridortheema: Wirtschafts- und Wissenschaftsstadt
<b>Abstimmung mit städtischen Gesellschaften</b>	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	abgestimmt mit

## Erläuterungen

Der Ausschuss für Wirtschaftsförderung hat am 28. September 2023 empfohlen, dass die Wirtschaftsförderung im Rahmen der Suche nach einer geeigneten Bestandsimmobilie für einen Feldversuch für ein Gründungs- und Gewerbezentrum für Handwerk und kleines produzierendes Gewerbe finanziell handlungsfähig sein müsse, um auf Angebote schnell reagieren zu können. Daraufhin wurden mit einem Sperrvermerk versehene Mittel in den Doppelhaushalt 24/25 sowie in die mittelfristige Finanzplanung eingestellt.

Diese Mittel untergliedern sich unter der Bezeichnung „Feldversuch für ein Handwerk- und Dienstleistungszentrum“ wie folgt:

- Investitionsförderungsmaßnahmen:
  - 2024: 500.000 Euro
  - 2025: 1.500.000 Euro
  
- Betriebskostenzuschuss:
  - 2024: 175.000 Euro
  - ab 2025: 375.000 Euro
  
- Personalaufwendungen (Zentrumsmanagement):
  - ab 2025: 85.200 Euro

Auf dem Areal der Michelin Reifenwerke AG & Co. KGaA hat sich nun die Option aufgetan, mit einem ersten Baustein des Gründungs- und Gewerbezentrums Handwerk in einer Bestandsimmobilie zu beginnen.

Das Gebäude 207-3 (Anlage 1) ist geeignet, um dort einen Feldversuch eines Gründungs- und Gewerbezentrums zu starten. Im Erdgeschoss können auf einer Gesamtfläche von rund 720 Quadratmetern bis zu 8 Parzellen in einer Größenordnung zwischen 60 und 125 Quadratmetern dargestellt werden und über ein großes Rolltor zugänglich gemacht werden. Die Traglast im Erdgeschoss beträgt rund 3 Tonnen. Eine dieser Parzellen kann als Besprechungs- und Beratungsraum eingerichtet werden. Nach Aussagen der Firma Michelin kann das Objekt nach Umbau ab dem 1. Dezember 2024 für den Feldversuch genutzt werden.

Es ist vorgesehen, dass die Kosten, die notwendig sind, um die Immobilie in einen gebrauchsfertigen Zustand zu versetzen, von der Stadt Karlsruhe in Form eines Investitionskostenzuschusses getragen werden. Die Anpassungen wird die Firma Michelin selbst vornehmen und die Gebäudeteile im Erdgeschoss (Anlage 2) nach Fertigstellung an die Stadt Karlsruhe für mindestens 10 Jahre mit der Option auf weitere 5 Jahre vermieten. Die Stadt erhält im Gegenzug zur einmaligen Zahlung der Investitionskosten für den Rück- und Umbau einen vergünstigten Mietzins für die Vertragslaufzeit. Des Weiteren soll die Stadt Karlsruhe die Möglichkeit zum Kauf des Gebäudes 207-3 und direkt anschließende Gebäude erhalten, damit die Stadt Karlsruhe über langfristige Erweiterungsoptionen für ein Gründungs- und Gewerbezentrum für Handwerk und kleines produzierendes Gewerbe verfügen kann. Mittel für Investitionen, die 2024 und 2025 nicht verwendet wurden, können in die folgenden Haushalte übertragen werden. Somit stünden auch Mittel für weitere Baumaßnahmen im Zusammenhang mit Erweiterungsvorhaben bereit.

Mittel für Betriebskosten in Höhe von jährlich 375.000 Euro und Mittel für Personalkosten in Höhe von jährlich 85.200 Euro sind in der mittelfristigen Finanzplanung vorgesehen.

Die Firma Michelin ermittelt derzeit die Kosten für den Umbau. Der sich daraus für die Stadt ergebende Investitionskostenzuschuss wurde im Rahmen der Sitzung des Ausschusses für

Wirtschaftsförderung am 17. Mai 2024 vorgestellt. Die Aufwendungen für Investitionen liegen bei voraussichtlich 1.050.000 Euro brutto.

Im Ausschuss für Wirtschaftsförderung am 17. Mai 2024 wurden folgende Eckpunkte des Mietvertrages vorgestellt:

- Mietdauer: 10 Jahre plus die Option auf Verlängerung um 5 Jahre
- Vereinbarung eines Erstandienungs- beziehungsweise Ankaufsrechtes
- Rückbau von Büroräumen zur Wiederherstellung von nutzbaren Produktionsflächen
- Einmalige Zahlung der Investitionskosten an Michelin in Höhe von voraussichtlich bis zu 1.050.000 Euro brutto
- Im Gegenzug Anmietung von Werkstatt-, Produktions- und Nebenflächen an die Stadt Karlsruhe zu einem Preis von 6 Euro (Nettokaltmiete) sowie Lagerflächen zu einem Preis von 4 Euro (Nettokaltmiete) pro Quadratmeter.
- Anmietung von Stellplätzen für PKW in Höhe von 50 Euro netto pro Stellplatz und für LKW/Transporter in Höhe von 75 Euro netto pro Stellplatz

Die endgültigen Preise für die Stellplätze werden aktuell zwischen der Stadt Karlsruhe und Michelin noch verhandelt.

Die tatsächliche Mieterhöhung orientiert sich an der Veränderung des vom Statistischen Bundesamt festgestellten Verbraucherpreisindex. Die bisher in der Vorlage genannten 5 Prozent Preissteigerung pro Jahr dienen rein der Preiskalkulation und Wirtschaftlichkeitsprüfung.

Vor dem Hintergrund dieser Entwicklung könnte ein erster Schritt hin zu einem Gründungs- und Gewerbezentrum für Handwerk und kleines produzierendes Gewerbe auf dem Areal der heutigen Michelin Reifenwerke realisiert werden.

Daher empfiehlt die Verwaltung die Aufhebung des Sperrvermerks für die unter „Feldversuch für ein Handwerk- und Dienstleistungszentrum“ im Doppelhaushalt 24/25 gebundenen Mittel zum Zweck der Deckung von Investitions-, Betriebs- sowie Personalkosten.

Nach Vertragsabschluss mit der Firma Michelin wird die Wirtschaftsförderung eine Vermarktungsoffensive starten.

## Anlagen

1. Schrägluftbild von Teilen des Michelin-Areals mit den geeigneten Gebäuden
2. Grundriss vom Gebäudeteil 207-3, Erdgeschoss mit anmietbaren Produktionsflächen

**Beschluss:**

1. Der Gemeinderat beschließt – nach Vorberatung im Hauptausschuss und im Ausschuss für Wirtschaftsförderung – die Aufhebung des Sperrvermerks für die im Doppelhaushalt 24/25 unter „Feldversuch für ein Handwerk- und Dienstleistungszentrum“ gebundenen Mittel für Investitionsförderungsmaßnahmen (2024: 500.000 Euro, 2025: 1.500.000 Euro), für einen Betriebskostenzuschuss (2024: 175.000 Euro, 2025: 375.000 Euro) und für Personalaufwendungen (ab 2025: 85.200 Euro).
2. Der Gemeinderat beschließt – nach Vorberatung im Hauptausschuss – die Anmietung der Flächen im EG des Gebäudes 207-3 auf dem Grundstück Fl. Nr. 4963/4, Gemarkung Karlsruhe, Grundbuch des Amtsgerichts Karlsruhe Blatt 24903, 76185 Karlsruhe und ermächtigt die Verwaltung zum Abschluss des Mietvertrags zu den in der Vorlage genannten Konditionseckpunkte.