

Vorlage Nr.: 2026/0617

Verantwortlich: **Dez. 4**

Dienststelle:

Liegenschaftsamt

Verkauf des städtischen Flurstücks Nr. 71870 mit 8.316 m², Konrad-Zuse-Straße im Technologiepark

Gremien	Termin	TOP	Ö / N	Zuständigkeit
Haupt- und Finanzausschuss	22.09.2026	19	N	Vorberatung
Gemeinderat	29.09.2026	12	Ö	Entscheidung

Kurzfassung

Der Gemeinderat beschließt nach Vorberatung im Haupt- und Finanzausschuss und auf Empfehlung des Ausschusses für Wirtschaft und Wissenschaft den Verkauf des städtischen Flurstücks Nr. 71870 mit 8.316 m², Konrad-Zuse-Straße im Technologiepark an die SUSS MicroTec SE, Schleißheimer Str. 90 in 85748 Garching.

Der Verkehrswert beträgt 271 Euro/m² (erschließungsbeitragspflichtig/ebp), das sind insgesamt 2.253.636 Euro. Das Grundstück ist derzeit noch nicht baureif. Die Baureifmachung übernimmt die SUSS MicroTec SE auf Kosten der Stadt. Abzüglich der voraussichtlichen Baureifmachungskosten in Höhe von ca. 61.373,00 Euro, beläuft sich der vorläufige Kaufpreis auf 2.192.263,00 Euro.

Der Erschließungsbeitrag und der Kostenerstattungsbetrag für Ausgleichsmaßnahmen sind hierin nicht enthalten und werden gesondert erhoben.

Das Liegenschaftsamt wird ermächtigt, den Kaufvertrag abzuschließen.

Finanzielle Auswirkungen	Ja ☒ Nein ☐	
☐ Investition ☐ Konsumtive Maßnahme	Gesamtkosten: Jährliche/r Budgetbedarf/Folgekosten:	Gesamteinzahlung: 2.192.263 Euro Jährlicher Ertrag:
Finanzierung ☐ bereits vollständig budgetiert ☐ teilweise budgetiert ☒ nicht budgetiert	Gegenfinanzierung durch ☐ Mehrerträge/-einzahlung ☐ Wegfall bestehender Aufgaben ☐ Umschichtung innerhalb des Dezernates	

CO ₂ -Relevanz: Auswirkung auf den Klimaschutz Bei Ja: Begründung Optimierung (im Text ergänzende Erläuterungen)	Nein ☐	Ja ☒ positiv ☐ negativ ☒	geringfügig ☐ erheblich ☒
IQ-relevant	Nein ☒	Ja ☐	Korridorthema:
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	Nein ☒	Ja ☐	abgestimmt mit

Erläuterungen

Grundstück

Städtisches Flurstück Nr. 71870 mit 8.316 m², Konrad-Zuse-Straße (Ecke Hertha-Sponer-Straße) im Technologiepark.

Käufer/Nutzer

Käufer des Grundstücks ist die SUSS MicroTec SE, Schleißheimer Straße 90, 85748 Garching bei München.

Die SUSS MicroTec SE ist ein weltweit führender Anbieter von Anlagen und Prozesslösungen für die Mikrostrukturierung in der Halbleiterindustrie. Die Maschinen des Unternehmens werden unter anderem in der Herstellung von Mikroprozessoren, Speicherchips, MEMS (Mikro-Elektro-Mechanische Systeme), LEDs sowie weiteren mikrosystemtechnischen Bauteilen eingesetzt. Der technologische Schwerpunkt liegt dabei auf dem sogenannten Backend der Halbleiterfertigung, also der Weiterverarbeitung der Chips.

Zum Produktportfolio zählen unter anderem:

- Bonder, mit denen verschiedene Bauelemente innerhalb eines Gehäuses verbunden werden,
- Belacker, die Fotolacke auf Siliziumwafer aufbringen,
- Reinigungssysteme für Masken, die für die Belichtung der Wafer erforderlich sind.

Die Anlagen von SUSS MicroTec SE kommen in den meisten modernen Chipfabriken weltweit zum Einsatz.

Das 1949 gegründete Unternehmen mit Hauptsitz in Garching bei München beschäftigt weltweit rund 1.500 Mitarbeitende und hat sich zu einem global agierenden Technologieführer entwickelt.

Zu den Kunden zählen unter anderem TSMC, Samsung, Infineon, Bosch, Daimler, Huawei, Siemens, Sony sowie weitere namhafte Unternehmen der Halbleiterindustrie. Darüber hinaus spielt SUSS MicroTec SE eine bedeutende Rolle in der Produktion von KI-Beschleunigern, unter anderem für Nvidia.

Die Produktion ist auf die Standorte Garching und Sternenfels in Deutschland sowie Zhubei (Taiwan) konzentriert. Der Vertrieb erfolgt zusätzlich über eigene Gesellschaften in den USA, Frankreich, Großbritannien, Japan, Singapur, Taiwan, China und Korea.

SUSS MicroTec SE investiert rund 10 Prozent des Jahresumsatzes in Forschung und Entwicklung und arbeitet dabei eng mit führenden Forschungsinstituten zusammen. Insbesondere die Nähe zum Karlsruher Institut für Technologie (KIT) und die bestehende Zusammenarbeit waren ausschlaggebend für die Entscheidung zur Ansiedlung und zum Aufbau eines zusätzlichen Application Centers in Karlsruhe.

Im Geschäftsjahr 2024 erzielte SUSS MicroTec SE einen Umsatz von 446 Mio. Euro, was einem Anstieg von 46 Prozent gegenüber dem Vorjahr entspricht.

In dem geplanten neuen Entwicklungszentrum sollen Kunden unter Reinraumbedingungen die Leistungsfähigkeit der Anlagen demonstriert sowie Prototypen getestet werden. Vergleichbare Einrichtungen bestehen bereits an den deutschen Produktionsstandorten, stoßen dort jedoch an ihre Kapazitätsgrenzen.

Vorhaben

Mit dem Erwerb des Flurstücks Nr. 71870 plant die SUSS MicroTec SE die Errichtung eines drei- bzw. viergeschossigen Gebäudes mit Reinräumen und Entwicklungsflächen, Büroflächen sowie Bereichen für

Technik, Logistik und Lager. Im Gebäude sind Reserveflächen für Büronutzung von ca. 1.100 m² geplant. Diese sollen zu einem späteren Zeitpunkt ausgebaut werden.

Die geplante Bruttogeschossfläche beträgt rund 10.000 m². Ergänzend sind der Bau einer Tiefgarage mit rund 3.000 m² und Technikflächen mit ca. 2.100 m² vorgesehen.

Die Bauantragsstellung soll innerhalb von einem Jahr ab Vertragsbeurkundung erfolgen. Der Baubeginn ist spätestens für Oktober 2028 vorgesehen. Die Fertigstellung soll bis spätestens 48 Monate nach Baubeginn abgeschlossen sein. Bei Fertigstellung des Gebäudes entstehen voraussichtlich rund 200 Arbeitsplätze für bis zu 400 Mitarbeitende. Die Schaffung von weiteren 100 Arbeitsplätzen für 200 Mitarbeitende ist vorgesehen.

Die erforderlichen Stellplätze werden vollständig in der Tiefgarage nachgewiesen. Insgesamt ist damit eine optimale Ausnutzung des Grundstücks gemäß Bebauungsplan gegeben.

Dies wird durch eine entsprechende Bauverpflichtung gesichert (siehe Seite 5: Rechte zugunsten der Stadt, lit. b). Aufgrund der hohen Komplexität und des erheblichen Aufwands bei der Errichtung der Technik- und Reinnräume verlängert sich die Bauzeit und damit einhergehend auch die Bauverpflichtung gegenüber der Vorberatung im AWW am 26.02.2026.

Das Vorhaben wird mit der weiter zu konkretisierenden Planung mit dem Stadtplanungsamt abgestimmt.

Kaufpreis

Der Kaufpreis für das Flurstück Nr. 71870 in Höhe von voraussichtlich 2.192.263 Euro entspricht dem Verkehrswert bei einer wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) von 1,2. Bereits in Abzug gebracht sind der Erschließungsbeitrag nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG), der Kostenerstattungsbetrag für Ausgleichsmaßnahmen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und die vorläufigen Kosten für die Baureifmachung.

Der Kaufpreis errechnet sich wie folgt:

Bodenwert aufgrund Verkehrswertgutachten (erschließungsbeitragsfrei/ebf),	
340 Euro/m ² x 8.316 m ²	2.827.440 Euro
Abzüglich des voraussichtlichen Erschließungsbeitrags	498.960 Euro
Abzüglich des voraussichtlichen Kostenerstattungsbetrages	<u>74.844 Euro</u>
	2.253.636 Euro
Abzüglich der vorläufigen Kosten für die Baureifmachung	<u>61.373 Euro</u>
Summe Kaufpreis	<u><u>2.192.263 Euro</u></u>

Der Erschließungsbeitrag nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) und der Kostenerstattungsbetrag für Ausgleichsmaßnahmen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) sind im Kaufpreis nicht enthalten und werden gesondert erhoben.

Die tatsächlichen Kosten der Baureifmachung werden nach Vorlage der Schlussrechnungen mit dem Abzugsbetrag verrechnet.

Im Kaufvertrag wird vereinbart, dass sich der endgültige Kaufpreis nach der tatsächlichen Ausnutzung des Grundstücks bemisst. Basis für den vertraglich fixierten Kaufpreis ist die im rechtsgültigen Bebauungsplan „Technologiepark Karlsruhe-Vogelsand 3. Änderung“ festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2. Wird diese GFZ von 1,2 überschritten, wird eine Nachzahlung auf den Kaufpreis fällig.

Baureifmachung

Das Grundstück ist in seinem derzeitigen Zustand nicht baureif. Es befinden sich Bäume, Hecken und sonstige Gehölze auf dem Grundstück. Bevor diese gerodet werden können, sind die auf dem Grundstück befindlichen Zauneidechsen abzufangen und umzusiedeln. Außerdem befindet sich entlang der südlichen Grundstücksgrenze ein stillgelegter Mischwasserkanal DN 600. Die Baureifmachung wäre grundsätzlich Aufgabe der Stadt. Daher werden die Kosten für die erforderlichen Maßnahmen von der Stadt übernommen. Um den Baubeginn zu beschleunigen, hat sich die SUSS MicroTec SE dazu entschieden, die Baureifmachung selbst durchzuführen und die Kosten der Stadt in Rechnung zu stellen. Das Unternehmen hat bei seiner Auftragsvergabe das Prinzip der Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit zu beachten. Mehrkosten von maximal 30 Prozent ausgehend von der Kostenschätzung werden übernommen. Im Zuge dessen wurde mit der SUSS MicroTec SE ein Gestattungsvertrag abgeschlossen, wonach bereits jetzt vorbereitende Maßnahmen auf dem Grundstück erfolgen können.

Altlasten

Sollten bei der Bebauung Mehrkosten für die Entsorgung von verunreinigtem Bodenmaterial mit einer Belastung ab BM F3 gemäß Ersatzbaustoffverordnung entstehen, so trägt die Stadt diese Kosten zu 70 Prozent und der Käufer zu 30 Prozent. Der 70 Prozent-Anteil der Stadt ist auf 70 Prozent des Kaufpreises begrenzt. Die Gewährleistung ist auf drei Jahre ab Vertragsbeurkundung, bzw. zuzüglich zwei Jahre ab Feststellung der Erforderlichkeit einer Bodensanierung, befristet.

Kampfmittel

Die Stadt ersetzt dem Käufer die Kosten für die Beseitigung (Bergung) gefundener Kampfmittel, die durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg (KMBD) berechnet werden. Für Folgekosten (zum Beispiel Bauverzögerung) leistet die Stadt keine Entschädigung.

Prüfung Erbbaurecht

Nach der Grundsatzentscheidung 2019 (2019/0135) besteht grundsätzlich das Wahlrecht, ob das Unternehmen das Grundstück erwerben oder im Wege des Erbbaurechts übernehmen möchte. Lediglich bei größeren zusammenhängenden Flächen soll ausschließlich das Erbbaurecht angeboten werden. Eine Vergabe mittels Erbbaurechts wurde vorgestellt und intensiv erläutert. Für den Käufer kommt ein Erbbaurecht nicht in Betracht, da dies mit Blick auf die Gesamtfinanzierung wirtschaftlich nicht darstellbar ist. Aus Sicht der Stadt stellt eine Erbbaurechtsvergabe bei diesem Grundstück keinen Mehrwert dar, da die umliegenden Grundstücke in Privatbesitz sind und sich somit künftig keine zusammenhängende städtische Gewerbefläche mehr bilden lässt.

Ergänzende Erläuterungen

Betrachtung der CO₂-Relevanz:

Die Auswirkungen auf das Klima werden durch den entstehenden Neubau eines Gebäudekomplexes mit insgesamt rund 10.000 m² Bruttogeschossfläche als negativ in erheblichem Maße eingeschätzt.

Das Unternehmen wurde über die am 30. Juni 2020 im Gemeinderat beschlossenen und im Rahmen des Klimaschutzkonzeptes umzusetzenden Maßnahmen bei Neubauprojekten informiert, diese wurden vollständig akzeptiert.

Das Unternehmen plant unabhängig von den städtischen Vorgaben, seinen CO₂-Fußabdruck bis 2025 um 30 Prozent zu reduzieren und die Energieeffizienz seiner Herstellungsprozesse um 20 Prozent zu verbessern.

Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:

- Wärmepumpen oder gleichwertige regenerative Energieversorgungsquellen
- Installation einer Photovoltaikanlage auf dem Dach
- Umstellung gesamter Fuhrpark auf E-Fahrzeuge
- Bau Tiefgarage mit Möglichkeiten zur Aufladung von E-Mobility-Fahrzeugen
- LEED-Zertifizierung wird angestrebt (vergleichbar mit DGNB Gold)

Rechte zugunsten der Stadt

a) Dingliches Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle

Schuldrechtlich wird, wie in einem vergleichbaren Fall, vereinbart, dass das Vorkaufsrecht für die Dauer von 10 Jahren ausgeschlossen ist, sofern die Stadt dem Verkauf an einen Dritten zustimmt. Die Zustimmung wird erteilt, wenn eine dauernde gewerbliche Nutzung durch Übertragung der Verpflichtungen des Kaufvertrages auf den Dritten und unmittelbare Verpflichtung des Dritten gegenüber der Stadt in den entsprechenden Verträgen gewährleistet ist.

b) Bauverpflichtung

c) Zustimmungsvorbehalt für eine Nutzungs- und Branchenänderung oder -erweiterung (zeitlich befristet)

d) Rückübertragungsanspruch bei Nichteinhaltung der Bauverpflichtung durch den Käufer und der gewerblichen Nutzungsverpflichtung durch den Nutzer bzw. den Käufer (zeitlich befristet)

e) Zustimmungsvorbehalt zur Veräußerung (auch sogenannte share-deals und Bestellung eines Erbbaurechts) (zeitlich befristet)

f) Rückübertragungsanspruch bei Verstoß gegen den Zustimmungsvorbehalt im Veräußerungsfall (zeitlich befristet)

g) Gewerbebetriebsbeschränkung (beschränkte persönliche Dienstbarkeit)

h) Rückübertragungsanspruch bei Verstoß gegen die Gewerbebetriebsbeschränkung (zeitlich befristet)

i) Vertragsstrafe (zeitlich befristet)

j) Anspruch auf Mängelbeseitigung (Erhöhung der Nachbesserungsfrist von 3 auf 6 Monate zugunsten des Käufers aufgrund der Komplexität des Bauvorhabens)

k) Nachzahlungsklausel bei Überschreitung der GFZ von 1,2

Anlagen

Anlage 1 Lageplan Flurstück Nr. 71870

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt nach Vorberatung im Haupt- und Finanzausschuss und auf Empfehlung des Ausschusses für Wirtschaft und Wissenschaft den Verkauf des städtischen Flurstücks Nr. 71870 mit 8.316 m², Konrad-Zuse-Straße im Technologiepark an die SUSS MicroTec SE, Schleißheimer Str. 90 in 85748 Garching.

Der Verkehrswert beträgt 271 Euro/m² (erschließungsbeitragspflichtig/ebp), das sind insgesamt 2.253.636 Euro. Abzüglich der voraussichtlichen Baureifmachungskosten in Höhe von 61.373 Euro, beläuft sich der vorläufige Kaufpreis auf 2.192.263 Euro.

Der Erschließungsbeitrag und der Kostenerstattungsbetrag für Ausgleichsmaßnahmen sind hierin nicht enthalten und werden gesondert erhoben.

Das Liegenschaftsamt wird ermächtigt, den Kaufvertrag abzuschließen.