

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Zentrale Dienstleistungen
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 403 - Finanzen
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Gerd-Uwe Wolf 563 - 5601 563 - 8031 gerd-uwe.wolf@stadt.wuppertal.de
	Datum:	02.12.2016
	Drucks.-Nr.:	VO/1002/16 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
13.12.2016	Ausschuss für Finanzen, Beteiligungs- steuerung und Betriebsausschuss WAW	Entscheidung
Grundstücksverkauf Teilfläche Hastener Str. 4-8		

Beschlussvorschlag

Dem Verkauf des Grundstückes Hastener Straße zu den in der Begründung sowie in der nicht öffentlichen Drucksache dargestellten Bedingungen wird zugestimmt.

Einverständnisse

Entfällt

Unterschrift

Dr. Slawig

Begründung

Seit mehreren Jahren verhandeln das Unternehmen KNIPEX und die Stadtverwaltung über den Verkauf der angrenzenden Teilflächen des Grundstücks an der Hastener Straße (früher Belzer).

Schon Ende der 90er Jahre wurden bereits Optionsverträge für den Ankauf von Flächen zwischen KNIPEX und der damaligen Eigentümerin Wuppertal GmbH geschlossen, die aber nicht umgesetzt werden konnten. Zudem hat sich zwischenzeitlich herausgestellt, dass es weitergehenden Flächenbedarf von KNIPEX gibt, so dass KNIPEX grundsätzlich an einem Ankauf der gesamten Fläche (s. Anlage 1) interessiert ist.

In den geführten Gesprächen ist vereinbart worden, dass KNIPEX die Flächen zu marktüblichen Konditionen erwirbt. Allerdings müssen die Flächen durch die jetzige Eigentümerin, die Delphin als Rechtsnachfolgerin der früheren Wuppertal GmbH, erst einmal marktfähig aufbereitet werden.

Die aufstehenden Gebäude sind aufgrund des Alters und des Zustandes nicht mehr marktfähig.

Ferner hängen die Konditionen für den Bodenwert auch von eventuell vorhandenen Altlasten auf dem Gelände ab. Zwischenzeitlich wurde die Altlastensituation durch ein Gutachten geklärt.

Die Veräußerung ist sinnvoll, damit KNIPEX langfristig an den Wirtschaftsstandort Wuppertal gebunden wird und dem Unternehmen Wachstums- und Erweiterungsmöglichkeiten eröffnet werden.

Der Zangenhersteller Knipex fertigt seit 134 Jahren und in der vierten Familiengeneration an seinem Standort an der Oberkamper Straße und ist in dieser Zeit kontinuierlich gewachsen. Mit ca. 1.100 Beschäftigten ist das Werk in Cronenberg mittlerweile die größte Fabrik für Handwerkzeuge in Europa. Der Exportanteil liegt bei 63%.

Der Standort ist der einzige Fertigungsstandort für die Eigenfertigung des Knipex-Zangenprogramms und soll es auch möglichst lange bleiben. Insofern hat die langfristige Sicherung von Wachstumsflächen für das Unternehmen sehr hohe Priorität. Die Erweiterungsgrundstücke wurden in vielen Fällen ein bis zwei Generationen vor der Nutzung gekauft, weil sie in der Regel nicht kurzfristig erwerbbar sind bzw. waren. Neben zusätzlicher Fläche für Produktion und Verwaltung werden regelmäßig weitere Flächen u.a. als Parkplätze für zusätzliche Mitarbeiter gebraucht.

Der Umsatz und die Anzahl der Mitarbeiter wachsen regelmäßig. Der Umsatz konnte im Schnitt der letzten drei Jahre (einschließlich 2016 bis Ende Oktober) um 10 % pro Jahr gesteigert werden. Die Anzahl der Mitarbeiter wuchs in diesem Zeitraum um insgesamt 172 Mitarbeiter.

Jahr	2014	2015	10/2016
Umsatzwachstum	12%	8%	10 %
Wachstum Anzahl Mitarbeiter	61	48	63

Weiteres Wachstum bei Umsatz und Beschäftigten ist geplant und absehbar, weil Knipex kontinuierlich in neue Produkte und die Ausweitung des Vertriebssystems investiert. Das Plan-Wachstum liegt bei 8 % pro Jahr, was weiteren Mitarbeiteraufbau mit sich führen wird.

Im Schnitt der nächsten Jahre sind jährliche Investitionen in zweistelliger Millionenhöhe geplant.

Die Summe der bezahlten Löhne, Gehälter und Sozialabgaben für Mitarbeiter am Standort lag 2015 bei ca. 60 Mio. €. Das Einkaufsvolumen bei Lieferanten und Dienstleistern in der unmittelbar umliegenden Region (PLZ-Gebiet 42) liegt bei ca. 20 Mio. €. Das Unternehmen zahlt seit Jahrzehnten ohne Unterbrechung Gewerbesteuer.

Auf der zurzeit verfügbaren Fläche sind momentan drei größere Bauvorhaben zwecks Kapazitätserweiterung geplant, die teilweise bereits begonnen wurden und bis 2020 abgeschlossen sein werden:

- Bau einer Produktionshalle (Halle 21), Fertigstellung 10/2017, Geschossfläche: 5.000 m²
- Bau eines Logistikzentrums (Halle 22) an der Oberkamper Straße, Fertigstellung 9/2018, Geschossfläche: 8.000 m²
- Erweiterung Verwaltung, Vertrieb, Technik, Umbau und Sanierung – Fertigstellung 2020, Geschossfläche: 3.500 m²

Das heutige Grundstück ist begrenzt durch die Oberkamper Straße im Westen, die Hauptstraße im Norden (dazwischen liegen noch die Firma Hein und Wohnbebauung) und die Bauten der Firma Meister im Süden. Auf dem jetzigen Betriebsgelände gibt es auch noch Einzelflächen, die bebaut werden können. Diese sind aber sehr begrenzt und bieten für eine langfristige Weiterentwicklung am Standort keine Perspektive. Darüber hinaus wird ein Teil dieser Flächen für Parkplätze genutzt werden müssen.

Das unmittelbar benachbarte und vom Knipex-Gelände aus erschließbare Belzer-Gelände ist somit die einzige bedeutende Erweiterungsmöglichkeit. Die zu erwerbenden Flächen wären zum einen Reserveflächen für Kapazitätserweiterungen im Sinne einer langfristigen Standortsicherung. Zum anderen würden sie kurz- bzw. mittelfristig genutzt werden

- als Lagerflächen als Ersatz für Flächen im Hauptwerk, die dringend für produktive Nutzung gebraucht werden
- zur Ansiedelung von kleineren Unternehmen, deren Erwerb mittelfristig geplant ist – um sie in die Nähe des Hauptwerks zu holen
- als Flächen für zusätzliche Geschäftsfelder, die in der Überlegung, aber noch nicht beschlossen sind.

Sollten die Erweiterungsmöglichkeit auf dem Belzer-Gelände nicht gegeben sein, wird voraussichtlich in 5 – 10 Jahren ein weiterer Standort gesucht werden müssen.

Wirtschaftliche Auswirkungen auf die Delphin Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG

Da in der Anlagenbuchhaltung der Delphin Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG den Gebäuden noch Buchwerte zugeschrieben sind, müssen beim Verkauf zum Bodenwert entsprechende Abschreibungen vorgenommen werden, die das Vermögen der Delphin Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG belasten. Des Weiteren müssen für die erforderliche Grundstücksteilung diverse Trennungen und Verlagerungen von Versorgungsleitungen sowie Abbrucharbeiten vorgenommen werden. Auch diese Maßnahmen werden das Ergebnis der Delphin Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG belasten.

Andererseits sind diese Arbeiten grundsätzlich unabhängig vom Erwerber erforderlich, um das Grundstück vermarkten zu können. Ohne eine Vermarktung des betreffenden Grundstücksteils werden der Delphin Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG permanent Betriebs- und Unterhaltungskosten entstehen, ohne dass mit entsprechenden Einnahmen aus Vermietungen zu rechnen sein wird.

Jahrelang ist erfolglos versucht worden, die Grundstücke und Gebäude zu Preisen zu veräußern, die annähernd den Buchwerten entsprechen, um damit Wertberichtigungen zu vermeiden. Nachdem dies nicht gelungen ist, bleibt nur die Wahl zwischen

- dem Status Quo, der Leerstand und Unterhaltungsaufwand bedeutet, oder
- der Veräußerung mit Verlust, mit dem aber dem benachbarten Unternehmen Wachstums- und Entwicklungsperspektiven eröffnet werden.

Demografie-Check

a) Ergebnis des Demografie-Checks

Ziel 1 – Stadtstrukturen anpassen	+/0/-
Ziel 2 – Wanderungsbilanz verbessern	+/0/-
Ziel 3 – gesellschaftliche Teilhabe ermöglichen	+/0/-

b) Erläuterungen zum Demografie-Check

Kosten und Finanzierung

Notwendige Aufwendungen werden von der Delphin Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG übernommen.

Zeitplan

In 2017

Anlagen

Lageplan