

Vorlage Nr.: 2026/0026

Verantwortlich: **Dez. 4**

Dienststelle:
Liegenschaftsamt

Bestellung eines Erbbaurechtes an dem Grundstück Nr. 14590 mit 10.007 qm, Gebäude- und Freifläche, Wikingerstraße 10 zugunsten der Firma RH Holding GmbH

Gremien	Termin	TOP	Ö / N	Zuständigkeit
Haupt- und Finanzausschuss	10.02.2026	8	N	Vorberatung
Gemeinderat	24.02.2026	5	Ö	Entscheidung

Kurzfassung

Der Gemeinderat genehmigt den Verkauf der auf Grundstück Nr. 14590, Wikingerstraße 10 mit 10.007 qm, Gebäude- und Freifläche aufstehenden Gebäude zum neu ermittelten Kaufpreis von 460.000 Euro an die Firma RH Holding GmbH.

Die Verwaltung wird ermächtigt den entsprechenden Erbbau- bzw. Kaufvertrag zu den in der Vorlage dargestellten Eckpunkten abzuschließen und alle in diesem Zusammenhang erforderlichen Grundbucheklärungen abzugeben.

Finanzielle Auswirkungen	Ja ☒ Nein ☐	
☐ Investition ☐ Konsumtive Maßnahme	Gesamtkosten: Jährliche/r Budgetbedarf/Folgekosten:	Gesamteinzahlung: 460.000 € Jährlicher Ertrag: 66.046,20 €
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.

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

Erläuterungen

Ausgangslage:

In der Gemeinderatssitzung am 30. September 2025 hat der Gemeinderat die Bestellung eines Erbbaurechts an dem Grundstück Nr. 14590, Wikingerstraße 10 mit 10.007 qm, Gebäude- und Freifläche, zugunsten der Firma RH Holding, sowie den Verkauf der aufstehenden Gebäude zum Kaufpreis von 1.400.000 Euro an die Firma RH Holding beschlossen (Vorlage Nr.: 2025/0798). Die betreffende Beschlussvorlage ist dieser Vorlage beigelegt.

Entwicklung

Im Nachgang des Gemeinderatsbeschlusses vom 30. September 2025 ergaben sich weitere Sachverhalte zum Zustand der Gebäude, die eine Fortschreibung des Gutachtens vom 13. August 2025 (OZ 25/072), welches dem Beschluss vom 30. September 2025 zugrunde lag, erforderlich machte.

Die vorhandenen massiven Mängel, insbesondere die erheblichen Schäden am Lagerhallendach, können durch Modernisierung und Instandsetzung nicht mehr vollumfänglich behoben werden. Nach § 8 Abs. 3 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) werden bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen bei den objektspezifischen Grundstücksmerkmalen entsprechend berücksichtigt.

Durch das Tiefbauamt der Stadt Karlsruhe wurden 2022 Freilegungskosten / Rückbaukosten für das Grundstück ermittelt. Weiterhin liegt eine Abbruchkostenermittlung durch die Fa. Zens vor.

Als Mindestansatz der Freilegungskosten werden die Kostenermittlungen des Tiefbauamtes mit 1.000.000 Euro angesetzt. Die tatsächlichen Aufwendungen können hiervon abweichen.

Die Kosten für die Beseitigung von möglichen Altlasten bzw. Schadstoffen in den Gebäuden sind in der Wertermittlung nicht berücksichtigt.

Anlässlich dieser Situation wurde das Gutachten vom 13. August 2025 (OZ 25/072) unter Berücksichtigung der Freilegungskosten fortgeschrieben.

Der Gemeinderatsbeschluss vom 30.09.2025 bleibt bezüglich des Erbbaurechts und der Vertragskonditionen mit Ausnahme des Kaufpreises für die Gebäude weiterhin bestehen. Lediglich beim Kaufpreis für die aufstehenden Gebäude ist eine Korrektur gemäß der Fortschreibung des Gutachtens vorzunehmen.

Erläuterungen zu finanziellen Auswirkungen

Kaufpreis bauliche Anlagen:

Der Kaufpreis für die baulichen Anlagen beträgt gemäß Fortschreibung des Gutachtens vom 28. November 2025 (OZ 25/215)

460.000 Euro.

Die Differenz zum Kaufpreis aus dem Gemeinderatsbeschluss vom 30.09.2025 ergibt sich aus der Berücksichtigung der Freilegungskosten in der Fortschreibung des Verkehrswertgutachtens vom 28. November 2025 (OZ 25/215) aufgrund der Gebäudezustände.

Beschluss:

Antrag an den Gemeinderat

Der Gemeinderat genehmigt den Verkauf der auf Grundstück Nr. 14590, Wikingerstraße 10 mit 10.007 qm, Gebäude- und Freifläche aufstehenden Gebäude zum neu ermittelten Kaufpreis von 460.000 Euro an die Firma RH Holding GmbH.

Die Verwaltung wird ermächtigt den entsprechenden Erbbau- bzw. Kaufvertrag zu den in der Vorlage dargestellten Eckpunkten abzuschließen und alle in diesem Zusammenhang erforderlichen Grundbucheklärungen abzugeben.