

Vorlage Nr.: 2026/0334

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

Welche genauen Vorhaben und Konzepte liegen für die Entwicklung des ehemaligen Pfizer-Geländes vor?

Anfrage: FDP/FW

Gremien	Termin	TOP	Ö / N	Zuständigkeit
Gemeinderat	23.06.2026	34	Ö	Kenntnisnahme

1. Wie sehen die aktuellen Pläne der Stadtverwaltung zur Entwicklung des ehemaligen Pfizer-Areals im Stadtteil Hagsfeld aus?

Die Stadt Karlsruhe hat in den letzten Jahren verstärkt bebaute Gewerbegrundstücke erworben, mit Blick auf das stetig abnehmende städtische Gewerbeflächenportfolio. Dies folgt auch dem Grundsatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklung.

Ziel dabei ist, auch in Zukunft Flächen für An- und Umsiedlungen vorzuhalten, um mittel- und langfristig eine stabile Basis für die Schaffung von Arbeitsplätzen und Generierung von Steuereinnahmen zur Stärkung der Einnahmen der Stadt zu gewährleisten. Wie wichtig dies ist, hat beispielsweise die Ansiedlung der Firma 1&1 by IONOS am Hauptbahnhof Süd gezeigt.

Die Verwertung der städtischen Gewerbegrundstücke unterliegt dabei hohen Qualitätsstandards. Eine hohe und vor allem nachhaltige Wertschöpfung steht im Vordergrund. Eine möglichst schnelle Vermarktung ist nicht das Ziel.

Im Falle bebauter Objekte, wie dem Pfizer-Areal, werden bis zu einer Weiterverwertung entsprechende Zwischenvermietungen getätigt.

Die Verwaltung arbeitet an einer Gesamtstrategie für die zur Verfügung stehenden Gewerbeflächen. Aktuell werden von allen Potentialflächen Steckbriefe erstellt. Die Steckbriefe enthalten neben den Flächenrahmendaten auch eine Mikrostandortanalyse, perspektivische Nutzungspotentiale und eine strategische Maßnahmenplanung. Ziel ist es einen klaren Orientierungsrahmen zu schaffen, um bestehende Potentialflächen und Gewerbeareale zu bewerten, zu priorisieren und schrittweise entwickeln zu können. Dabei sind nicht nur ökonomische, sondern auch ökologische und städtebauliche Gesichtspunkte zu beachten.

Eine erste Vorstellung dieser Ergebnisse soll im Ausschuss für Wirtschaft und Wissenschaft noch in der 2. Jahreshälfte 2026 erfolgen.

- 2. Welche genauen Schritte zur weiteren Gewerbenutzung wurden seit 2020 unternommen, um eine Neuansiedlung von Gewerbe für dieses Gelände zu erreichen (s. Vorlage Nr.: 2022/2446)? Welche weiteren Maßnahmen sollen hierfür zukünftig noch umgesetzt und intensiviert werden?**

Aufgrund von bestehenden Mietverträgen des Voreigentümers, die Festmietzeiten bis ins Jahr 2031 vorsehen, sind zudem große Teile des Pfizer-Areals derzeit noch nicht verfügbar bzw. verwertbar. Die aus den Mietverträgen resultierenden Erträge werden darüber hinaus vom Eigenbetrieb zur Kostendeckung und Tilgung der aufgenommenen Darlehen benötigt (Refinanzierung).

Die übrigen, leerstehenden Gebäude und Flächen werden über einen Makler und die Wirtschaftsförderung an interessierte Gewerbetreibende angeboten. Aufgrund der aktuellen konjunkturellen Lage ist die Nachfrage nach älteren Bestandsimmobilien derzeit eher moderat. Zudem entsprechen die Flächen nicht dem neuesten Standard, sodass für eine zeitgemäße Nutzung erhebliche Investitionen erforderlich wären.

- 3. Welche Überlegungen gibt es bei der Stadt Karlsruhe im Hinblick auf die Umnutzung in Wohnflächen ab 2029 für das ehemalige Hauptverwaltungsgebäude von Pfizer in der Pfizerstraße 1 angesichts der aktuellen planungsrechtlichen Lockerungen und Förderungen seitens der Bundespolitik? Wird hinsichtlich BauNVO (§ 11 Abs. 3) eine Nutzungsänderungsgenehmigung für dieses Gebäude angestrebt, um dort Wohnungen errichten zu können?**

Das Pfizer-Areal ist nach dem Bebauungsplan ein reines Industriegebiet (B-Plan Nr. 307c "Industriegebiet Tagweidwiesen"), in dem keine Wohnungen ohne eine umfassende Bebauungsplanänderung zulässig sind. Industrie- und Gewerbegebiete sollen in erster Linie denjenigen Nutzungen vorbehalten bleiben, die auf diese Standorte angewiesen sind. Ausnahmen sollten nur in begründeten Fällen möglich sein. Auf diese Weise kann die knappe Ressource „Gewerbefläche“ gezielt gesichert und langfristig für wirtschaftliche Entwicklungspotentiale vorgehalten werden.

Daher gibt es aktuell keine Überlegungen seitens der Stadt, die beiden Gebäudeteile A und B (ehemaliges Hauptverwaltungsgebäude von Pfizer) für Wohnzwecke zu nutzen. Zudem ist das Gebäude A vermietet. Gebäude B ist leerstehend und nachweislich mit Asbest belastet.

- 4. Bestehen bei der Stadtverwaltung vor dem Hintergrund der aktuellen Haushaltslage Pläne zur Veräußerung des Gesamtareals, um zur Sicherung der finanzpolitischen Handlungsfähigkeit der Stadt Karlsruhe beitragen zu können?**

Nein, aktuell bestehen keine Pläne, das Areal zu veräußern. Auch müssten etwaige Verkaufserlöse zunächst für die Tilgung der aufgenommenen Darlehen verwendet werden, so dass auch vor dem Hintergrund der aktuellen Situation auf dem Gewerbeimmobilienmarkt nicht mit nennenswerten Mehrerlösen gerechnet werden kann, die den städtischen Haushalt nachhaltig stabilisieren könnten.