

Vorlage Nr.: 2026/0399

Verantwortlich: **Dez. 4**

Dienststelle:
Liegenschaftsamt

**Ausübung des Optionsrechts zum Erwerb des Grundstücks Nr. 8927/1 mit 8.188 m²,
Schoemperlenstraße 3-5**

Gremien	Termin	TOP	Ö / N	Zuständigkeit
Haupt- und Finanzausschuss	14.07.2026	23	N	Vorberatung
Gemeinderat	28.07.2026	17	Ö	Entscheidung

Kurzfassung

Der Gemeinderat beschließt nach Vorberatung im Haupt- und Finanzausschuss die Ausübung des Optionsrechts und ermächtigt das Liegenschaftsamt, den Kaufvertrag zu den in der Vorlage dargestellten Rahmenbedingungen abzuschließen.

Finanzielle Auswirkungen	Ja ☒ Nein ☐	
☒ Investition ☐ Konsumtive Maßnahme	Gesamtkosten: 4.355.000,00 € + 435.000,00 € Jährliche/r Budgetbedarf/Folgekosten:	Gesamteinzahlung: Jährlicher Ertrag:
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 ☐	Korridortheema:	
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	Nein ☒	Ja ☐	abgestimmt mit	

Erläuterungen

I. Historie

Mit Kaufvertrag UVZ F 2381 / 2024 (Notar Feterowsky) vom 1. Oktober 2024 hat die Stadt Karlsruhe das städtische Grundstück Nr. 32700/5 mit 11.308 m², G.-Braun-Straße, an die Fa. Carl Roth GmbH & Co. KG veräußert. Im Gegenzug wurde der Stadt das im Eigentum der Fa. Carl Roth befindliche Grundstück Nr. 8927/1 mit 8.188 m², Schoemperlenstraße 3 – 5 in Mühlburg, zum Erwerb angeboten. Da die Verwaltung zunächst die Verwertungsmöglichkeiten dieses Grundstückes prüfen wollte, wurde der Stadt ein Optionsrecht bis zum 30. September 2026 zum Erwerb dieser Liegenschaft eingeräumt. Dieses ist im Grundbuch mit einer Erwerbsvormerkung gesichert. Die Ausübung des Optionsrechts muss einen Monat vor Fristablauf, somit dem 30. August 2026, gegenüber dem Grundstückseigentümer schriftlich mitgeteilt werden (siehe Vorlagen Nr. 2024/0264/1 und Nr. 2025/0764).

Seit der Beurkundung des Kaufvertrages mit dem Optionsrecht hat die Verwaltung die Verwertbarkeit des Grundstücks intensiv geprüft.

II. Status Quo und Lage

Das direkt südöstlich an die Optionsfläche angrenzende Grundstück Nr. 8927 befindet sich bereits im Eigentum der Stadt und wird durch das Tiefbauamt sowie das Gartenbauamt als Bauhof genutzt (Standort Neureuter Straße – Anlage 1).

Sowohl das städtische Grundstück als auch die Optionsfläche sind als Gewerbegebiet ausgewiesen, so dass sich eine einmalige Chance ergibt, im Westen der Stadt den bestehenden Bauhof auszubauen und den Standort weiter zu entwickeln.

- a) Status Quo der Optionsfläche Schoemperlenstraße 3 – 5
Das Grundstück ist größtenteils überbaut. Es befinden sich dort sieben Gebäude, sowie Garagen und Nebengebäude, die zwischen 1965 und 1995 erbaut wurden (Anlagen 2a und 2b). Das Grundstück sowie die aufstehenden Gebäude werden derzeit noch von der Firma Carl Roth selbst genutzt. Der Standort wird entsprechend der Fertigstellung der neuen Gebäude in der G.-Braun-Straße sukzessive freigemacht.
- b) Status Quo des Tiefbauamts am derzeitigen Standort Neureuter Straße:
An diesem Standort haben u. a. zwei wesentliche Sachgebiete des Tiefbauamts mit großem Bedarf an Lagerflächen ihren Sitz, zum einen die Verkehrsausstattung (u.a. zuständig für die Markierungen und Beschilderungen im Stadtgebiet), zum anderen der Baubezirk West (Straßenunterhaltung im Stadtgebiet). Beide Sachgebiete benötigen dabei große Lagerflächen u.a. zur Vorhaltung entsprechender Schilder, als Stellfläche für die notwendigen Transportfahrzeuge, sowie für die Lagerung von Materialien wie Pflastersteinen.

Die bestehenden Platzverhältnisse am Standort Neureuter Straße sind beengt. Insbesondere die Flächen zur Lagerung von Materialien und zum Abstellen von Fahrzeugen können faktisch kaum weiter ausgereizt werden. Durch die anstehende Umrüstung der Fahrzeugflotte auf E-Fahrzeuge mit entsprechendem Flächenmehrbedarf für die dann notwendige Ladeinfrastruktur verschärft sich die Raumnot perspektivisch weiter.

III. Chancen

Durch die Ausübung der Erwerbsoption für das Grundstück Schoemperlenstraße 3 - 5 ergeben sich kurz- bis mittel- bzw. gar langfristig vielfältige positive Effekte, da verschiedene Standorte im Stadtgebiet konzentriert, Mehrbedarfe gedeckt und Synergien gewonnen werden könnten und dadurch zugleich verschiedene aktuelle Verwaltungsaufträge zur finanziellen Entlastung des städtischen Haushalts bedient würden. Eine Übersicht der beteiligten Standorte ist angehängt (Anlage 3).

a) Kurzfristige Effekte:

Ein Erwerb der Schoemperlenstraße 3 – 5 würde kurzfristig die beengte Situation des Tiefbauamts am Standort Neureuter Straße entschärfen.

Aktuell hat das Tiefbauamt in Rüppurr am Mühlwiesenweg eine Fläche vom Land Baden-Württemberg angemietet und unterhält dort einen Bauhof. Sollte ein Erwerb erfolgen, könnte das TBA kurzfristig die in Rüppurr angemietete Fläche frei machen und die Aufgabenbereiche nach Mühlburg verlagern.

Das Land hat bereits seine Bereitschaft gegenüber der Gartenstadt signalisiert, diese freiwerdende Fläche sodann an die Gartenstadt Karlsruhe e. G. zu vermieten. Damit erhielte die Gartenstadt die einmalige Möglichkeit, ihren eigenen Bauhof aus ihrer Rüppurrer Entwicklungsfläche heraus zu verlagern und auf der dann freiwerdenden Fläche die in Rüppurr dringend benötigte Entwicklung von Kita- und Wohnflächen im Blütenweg zu forcieren.

b) Mittelfristige Effekte:

Ein Erwerb der Schoemperlenstraße 3 – 5 würde mittelfristig die Perspektive eröffnen, dass auch andere technische Ämter ihren bestehenden Mehrbedarf an diesem - dann vergrößerten Standort - im Westen der Stadt decken können.

Die Entwicklung eines starken und zukunftsfähigen Standorts im Westen würde die städtische Konzeption von zwei zentralen städtischen Bauhöfen in der Stadt unterstützen. Die Stärkung und der Ausbau eines technischen Standorts im Westen würde Raum geben, um auch im Osten der Stadt eine Konzentration der Bauhöfe voranzubringen. Um dies jedoch umzusetzen und nachhaltig Synergien zu erzielen, bedarf es konstruktiver Lösungen, die zum Ziel haben Flächen zu reduzieren und das Maschinen- und Personalmanagement zu konzentrieren. Dies bedarf eines strukturierten Prozesses mit Arbeitsprozess- und Standortentwicklungen, der in Gänze erst langfristig trägt. Denn auch am aktuellen Standort des Tiefbauamtes im Osten der Stadt, in der Ottostraße, stößt man derzeit deutlich an seine Kapazitätsgrenzen. Durch die räumliche Nähe zu den Flächen des Team Sauberes Karlsruhe könnten allerdings Potenziale freigesetzt werden und Synergien entstehen. Das Team Sauberes Karlsruhe benötigt ein neues Sozialgebäude und könnte Bedarfe anderer technischer Ämter, eventuell durch modulare Ausbaureserven, mit abbilden.

Mittelfristig könnten so auch für die Bedarfe des Gartenbauamts Kapazitäten entstehen. Dieses hat derzeit einen Bauhof in der Frühlingsstraße 2a. Dieses Areal ist perspektivisch zur Entwicklung für Wohnen vorgesehen. Der hierfür benötigte Bebauungsplan ist derzeit allerdings ins Stocken geraten, so dass die Zeitschiene aktuell unklar ist.

Aktuell bewirtschaftet das Gartenbauamt am Standort „Bauhof Bezirk Ost“ (Frühlingsstraße 2a) mehrere Betriebsgebäude sowie Werk- und Außenflächen mit Lagerflächen für Arbeits- und Verbrauchsmaterial sowie Stellflächen für Fahrzeuge, Maschinen und Container. Für eine Verlagerung müssen diese Funktionen am neuen Standort entsprechend abgebildet werden. Ergänzende Bedarfe aus dem Bezirk Baumpflege, die aktuell nur im Rheinhafen verortet sind, sollen mitberücksichtigt werden.

Um eine Mehrfachnutzung, die zu Synergien und Flächenreduzierungen führt, detailliert zu beleuchten, ist ein strukturierter Prozess mit klaren Arbeitsablaufuntersuchungen und einer daraus resultierenden Standortentwicklung erforderlich.

Perspektivisch soll eine Konzentration in der Ottostraße, als zentralen Standort für mehrere technische Ämter im Osten, entwickelt werden. Als Voraussetzung müssen im Vorfeld alle Bedarfe am Standort ausgewertet und geprüft werden, ob hier alle Nutzungen untergebracht werden können.

V. Risiken

a) Altlasten:

Da das Grundstück u. a. auch zur Lagerung und zum Umschlag von Laborchemikalien genutzt wurde, wurde 2024 eine Altlastenuntersuchung durch ein externes Ingenieurbüro durchgeführt. Der Umwelt und Arbeitsschutz (UA) hat zu diesem Gutachten Stellung genommen. Da das Grundstück versiegelt ist und eine Schadstoffaufnahme über den Boden nicht möglich ist, ist derzeit nicht von einer Gefährdung für Personen auszugehen. Bei einer Nutzung des Grundstücks durch die technischen Ämter sind keine Eingriffe in den Boden zu erwarten, da dort z. B. weder mit Kellerräumen gebaut würde noch die Errichtung einer Tiefgarage o. ä. zu erwarten bzw. geplant ist. Bezüglich einer möglichen Verschmutzung des Grundwassers wird derzeit kein weiterer bodenschutzrechtlicher Handlungsbedarf gesehen. Sollte wider Erwarten eine Entsigelung der Fläche stattfinden, sind ggfs. weitere Untersuchungen und eine fachgerechte Entsorgung des Aushubmaterials erforderlich.

Mit dem Verkäufer ist zu verhandeln, dass dieser die Gewährleistung für eventuelle Untergrund- und Grundwasserschäden sowie die Kontamination an Gebäuden und damit verbundene Kosten für einen befristeten Zeitraum übernimmt.

b) Baulasten/dingliche Belastungen

In der II. Abteilung sind verschiedene Rechte (u.a. Vorkaufsrechte, Rückerwerbsvormerkungen und Transformatorenrecht) eingetragen. Da alle Rechte zugunsten der Stadt selbst oder der Stadtwerke Karlsruhe GmbH eingetragen sind, ergeben sich hierdurch keine Nachteile.

In der III. Abteilung sind fünf Grundschulden eingetragen. Vor einem Verkauf an die Stadt sind diese zu löschen.

c.) Verwertbarkeit der aufstehenden Gebäude auf dem Grundstück Schoemperlenstraße

Die Bestandsgebäude werden derzeit noch von der Firma Carl Roth genutzt. Erst nach Fertigstellung des neuen Verwaltungsgebäudes in der G.-Braun-Straße kann eine komplette Verlagerung von der Schoemperlenstraße erfolgen. Nach Räumung und Übergabe der Fläche wird die Stadt die Verwertbarkeit und Potenziale der Gebäude auf die städtischen Bedarfe umlegen.

VI. Kaufpreis und weitere Rahmenbedingungen

Die Vereinbarung zum Optionsrecht im o. g. Kaufvertrag sieht vor, dass der Kaufpreis zu gegebener Zeit auf Grundlage des städtischen Verkehrswertgutachtens festgelegt wird. Der Verkehrswert lag zum Wertermittlungstichtag 23. Januar 2024 bei 4.355.000,00 €. Ergänzend wird mit Erwerbsnebenkosten in Höhe von 10 % für Grunderwerbssteuer und Notargebühren kalkuliert (ca. 435.000,00 €).

Die Vertragsverhandlungen werden auf Grundlage der aktuellen städtischen Konditionen geführt und der Kaufvertrag mit den allgemein üblichen Inhalten abgeschlossen. Zur Absicherung der Stadt bezüglich der Altlastenthematik (Vgl. V. a) wird eine auf drei Jahre befristete Gewährleistung durch den Verkäufer aufgenommen. Zeitpunkt und Zustand bei Übergabe ist zu vereinbaren. Eine Erwerbsvormerkung ist bereits im Grundbuch eingetragen.

VII. Verwaltungsaufträge

Durch den Erwerb des Grundstückes gibt es sukzessive eine Zusammenführung der Außenstellen an einem konzentrierten Standort. Dadurch können kleinere Flächen, die im Stadtgebiet verteilt sind, aufgegeben und gegebenenfalls einer Verwertung zugeführt oder Bestandsgebäude umgenutzt werden. Der Erwerb der Liegenschaft kann somit drei der städtischen Verwaltungsaufträge unterstützen:

- Verwaltungsauftrag 2 – Flächenreduzierung,
- Verwaltungsauftrag 5 – Veräußerung Betriebsvermögen und
- Verwaltungsauftrag 8 – Umsetzung Suffizienzstrategie

VIII. Fazit

Nach eingehender Abwägung der Chancen und Risiken empfiehlt die Verwaltung die aktuell bestehende Erwerbsoption auszuüben, da in der Gesamtschau die langfristigen strategischen Zielsetzungen die Risiken deutlich überwiegen. Durch diese Option bietet sich eine einmalige Chance, die städtische Entwicklung voranzutreiben und Synergien nachhaltig zu nutzen.

IX. Erläuterung zu finanziellen Auswirkungen

Die Grunderwerbs- und Nebenkosten stehen im Budget des Liegenschaftsamtes zur Verfügung.

Anlagen

- Anlage 1: Lageplan
- Anlage 2a: Luftbild mit Gebäudeziffern
- Anlage 2b: Erläuterungen zu Gebäuden
- Anlage 3: Übersicht Standorte

Beschluss:

Antrag an den Gemeinderat

Der Gemeinderat beschließt nach Vorberatung im Haupt- und Finanzausschuss die Ausübung des Optionsrechts und ermächtigt das Liegenschaftsamt, den Kaufvertrag zu den in der Vorlage dargestellten Rahmenbedingungen abzuschließen.