

Vorlage Nr.: 2025/0569

Verantwortlich: **Dez.**

Dienststelle: **Stadtkämmerei**

## Nachhaltige Bewirtschaftung von Liegenschaften der Stadt Karlsruhe und ihrer Gesellschaften Anfrage: FDP/FW

Gremien	Termin	TOP	Ö / N	Zuständigkeit
Gemeinderat	29.07.2025	37	Ö	Kenntnisnahme

1. Welche Liegenschaften der Stadt Karlsruhe und ihrer städtischen Gesellschaften – insbesondere der Volkswohnung GmbH und der Karlsruher Fächer GmbH – stehen derzeit leer bzw. werden nicht genutzt? Wir bitten um eine detaillierte Auflistung der Leerstände mit Darstellung des Zustands und der wirtschaftlichen Eckdaten (Wert, Aufwand, Ertrag, Dauer des Leerstandes etc.).
2. Welche Strategie verfolgen die Stadt Karlsruhe und ihre städtischen Gesellschaften für die leerstehenden Liegenschaften?
  - a) Welche Liegenschaften sollen langfristig im Eigentum der Stadt und ihrer Gesellschaften bleiben?
  - b) Welche Liegenschaften sollen eine Umnutzung erfahren?
  - c) Bei welchen Liegenschaften steht – angesichts der aktuellen städtischen Haushaltslage – ein Verkauf zur Option?
3. Welches Flächenmanagement implementieren und praktizieren die Stadt Karlsruhe und ihre Gesellschaften zukünftig, um eine optimale Nutzung und einen möglichst wirtschaftlichen Betrieb der vorhandenen Flächen zu erzielen?
4. Wie sieht - insbesondere im Hinblick auf die kommunale Finanzsituation - der Zeitplan für das Erstellen der Bilanz eines städtischen Immobilienportfolios aus, um eine Kosten-Nutzen-Analyse hinsichtlich der Gegen-überstellung Miete vs. Eigentum je Gebäude darlegen zu können?

### Zu Frage 1 bis 4:

Der Konzern Stadt Karlsruhe verfügt über ein Immobilienportfolio, das alleine dazu dient die Anforderungen zur Umsetzung der kommunalen Aufgaben sicherzustellen. Bei der Bewirtschaftung fließen Aspekte, wie ein möglichst optimales Verhältnis zwischen dem öffentlichen Mitteleinsatz (z. B. Kosten für den laufenden Betrieb, Unterhaltung etc.) und dem sozialen Nutzen (z. B. Gemeinwohlzweck, Einwohnernützlichkeit) ein. Sollte ein Gebäude nicht mehr zur Erfüllung der kommunalen Aufgaben benötigt werden, so müssen vor einem Verkauf zum einen die Voraussetzungen nach dem Gemeindefinanzrecht überprüft werden und zum anderen die Verkaufsunterlagen zusammengestellt und das entsprechende Vergabeverfahren vorbereitet werden.

Im Rahmen der 4. Stufe der Haushaltssicherung steht auch das Thema „Verwertung von für die Aufgabenerfüllung nicht mehr benötigten Immobilien“ als einer der dezernatsübergreifenden OB-Verwaltungsaufträge auf der aktuellen Agenda. Ziel dieses Auftrages ist die Generierung von 5 Millionen Euro für den Finanzhaushalt. Die eigens dazu gebildete Arbeitsgruppe wird sich nach der Sommerpause konstituieren. Mit einer detaillierten Aufstellung der möglichen, zu veräußernden Objekte kann bis Ende des Jahres gerechnet werden.

Parallel dazu werden in einem ersten Schritt – wie bereits in den gemeinderätlichen Gremien berichtet – schon Gespräche zur Vermarktung der „Hebelstraße 13“ geführt, mit dem Ziel dort zentrumsnah studentisches Wohnen zu realisieren.

Für die Immobilie „Jahnstraße 20“ und die zukünftig freiwerdende Immobilie „Haus Solms“ laufen derzeit die Vorbereitungen für ein Vergabeverfahren gegen Höchstgebot.

Für die Rüppurrer Straße 23 findet eine Wirtschaftlichkeitsuntersuchung statt, mit dem Ziel die Handlungsalternativen „Verkauf mit anschließender Anmietung“ oder „eigenständige Sanierung“ abschließend bewerten zu können.

Die Verwaltung wird die gemeinderätlichen Gremien über die Ergebnisse der Projektgruppe zeitnah informieren. Ergänzend werden wie bisher gehandhabt auch die zuständigen Aufsichtsräte über die Entwicklung der jeweiligen Immobilien informiert.

#### Karlsruher Fächer GmbH (KFG):

Im Immobilienportfolio der KFG befinden sich Gewerbeobjekte und -areale, Objekte für Kultur und Soziales, für Bildung und Gemeinbedarf und Parkräume. Sie wurden in Abstimmung mit dem Gemeinderat zum Zweck einer nachhaltigen und langfristig steuerbaren Stadtentwicklungspolitik erworben. Es handelt sich in aller Regel um strategisch relevante Liegenschaften an neuralgischen Punkten im Stadtgebiet, die zu einer Aufwertung der Nachbarschaft und des Quartiers beitragen, für die Stadtgesellschaft wichtige Gemeinbedarfseinrichtungen beherbergen oder die Perspektiven bieten, ausgewählte Branchen und Einrichtungen anzusiedeln, um langfristig die Umsetzung von politischen Zielsetzungen aktiv forcieren zu können.

Sofern Objekte vordergründig die Wirkung eines Leerstandes haben, so befinden sie sich in unterschiedlichen Entwicklungs- und Ausbaustufen, um eine Nachnutzung auf der Basis entsprechender Machbarkeitsstudien und Nutzungsszenarien zu ermöglichen.

#### Eigenbetrieb Gewerbeflächen:

Der Eigenbetrieb Gewerbeflächen hat das Ziel Gewerbe- und Industriegrundstücke zu erwerben und diese für eine zukünftige städtebauliche Entwicklung zu bevorraten. Gleichwohl wird angestrebt, die entsprechenden Flächen bestmöglich zu vermarkten. Die Vermietungssituation in Mühlburg, im Rheinhafen und in Hagsfeld (Roßweid) ist insgesamt sehr zufriedenstellend. In der Liegenschaft Pfizer in Hagsfeld sind die wesentlichen Liegenschaften noch langjährig vermietet. Lediglich für das Haus E, die Kantine und ein Teil des Hauses E werden aktuell aktiv Nachnutzungen gesucht.

Volkswohnung GmbH:

Im Bestand der Volkswohnung befinden sich Objekte, die vorwiegend Wohnzwecken dienen. Aktuell gibt es dort 13 vollständig leerstehende Liegenschaften. Sieben - und damit mehr als die Hälfte - sind derzeit unbewohnt, da tiefgreifende Modernisierungsmaßnahmen geplant sind, die nur im unbewohnten Zustand durchgeführt werden können. Zwei Objekte werden in absehbarer Zeit abgerissen, um die jeweiligen Flächen neu zu bebauen. Vier weitere Liegenschaften befinden sich in der Verkaufsprüfung oder bereits in der Vermarktung.

Die Gebäude an der Ecke Lammstraße / Hebelstraße gehören zum sogenannten Friedrichs-Trio. Die Räume in der Lammstraße 11 sind als Büroräume an verschiedene Mieter\*innen, darunter auch die Stadt Karlsruhe, vermietet. Die Gebäude in der Hebelstraße 21 und Lammstraße 9 sind vollständig an die Stadt Karlsruhe vermietet. In der Hebelstraße 21 wurden die Räume ab dem 1. Obergeschoss für das Haus der Fraktionen entsprechend umgebaut und sind seit Sommer 2023 in Nutzung.

Die vorgezogene Schadstoffsanierung des Hochhauses in der Rheinstraße (am Lameyplatz) ist abgeschlossen, alle Schadstoffe wurden entfernt. Der Bauantrag wurde im Mai 2025 eingereicht. Die Vorbereitung zur Ausschreibung laufen, Förderanträge sind gestellt, aber noch nicht beschieden. Geplant ist der Beginn der Modernisierungsmaßnahme im 2./3. Quartal 2026.

Karlsruher Versorgungs-, Verkehrs- und Hafen GmbH (KVVH):

Im Immobilienbestand der KVVH befinden sich – neben den technischen Liegenschaften und den Dienstgebäuden - die beiden Sonderimmobilien Weinbrennerhaus und Majolika-Areal. Die Gebäude werden dienstleistend von den Stadtwerken betreut. Zu den Entwicklungen der Gebäude wurde auch regelmäßig im Aufsichtsrat der KVVH berichtet.

Das Weinbrennerhaus am Marktplatz ist vermietet. Die aktuell leerstehende ehemalige Kundenberatung des KVV im EG wird derzeit für eine Folgevermietung vorbereitet.

Im Majolika-Areal wurden Ende April die bisher von der Majolika gGmbH angemieteten Flächen an die KVVH zurückgegeben. Die für den weiteren Vermietungsprozess erforderlichen Planungen, Genehmigungen sowie Baumaßnahmen laufen ebenfalls.