



Niederschrift

12. Sitzung Haupt- und Finanzausschuss
23. September 2025, 16:30 Uhr
öffentlich
Bürgersaal, Rathaus Marktplatz
Vorsitz: Oberbürgermeister Dr. Frank Mentrup

**Punkt 7 der Tagesordnung: Verlängerung der Laufzeit des Erbbaurechts an dem städtischen Grundstück Nr. 1257/1 mit 6.182 m² Erholungsfläche, Erbprinzenstraße, Friedrichsplatz
Vorlage: 2025/0391**

Beschluss:

1. Um ein vorzeitiges Auslaufen des Erbbaurechts zum 31. Dezember 2025 zu verhindern, soll das Erbbaurecht vorzeitig um fünf Jahre zu den bisher vereinbarten Konditionen verlängert werden.
2. Der Haupt- und Finanzausschuss nimmt die Informationsvorlage zur Kenntnis.

Abstimmungsergebnis:

Kenntnisnahme, keine Abstimmung

Der Vorsitzende ruft Tagesordnungspunkt 7 zur Behandlung auf.

Erste Bürgermeisterin Luczak-Schwarz erläutert, dass die Zuständigkeit für die Verlängerung des Erbbaurechts gemäß der Geschäftsordnung des Gemeinderats bei den Fachdezernaten liege, da die zu erwartenden Erbbauzinsen in Höhe von 290.000 Euro unterhalb der Grenze von 500.000 Euro lägen. Aufgrund der kommunalpolitischen Relevanz habe man sich jedoch für eine Informationsvorlage entschieden. Es werde eine Verlängerung um fünf Jahre vorgeschlagen, um die Ergebnisse der in Vorbereitung befindlichen Gutachten abzuwarten. Diese sollen klären, ob eine weitere Zusammenarbeit mit dem aktuellen Erbbaurechtsnehmer sinnvoll sei oder ob die Stadt das Grundstück eigenständig nutzen solle. Derzeit sei das Sanierungsvolumen noch unklar, und die Gutachten würden eine Grundlage für die weitere Entscheidungsfindung schaffen.

Der Vorsitzende ergänzt, dass die vorgeschlagene Verlängerung der Laufzeit den zeitlichen Druck mindern solle, da in den nächsten fünf Jahren voraussichtlich nur die Vorbereitungen für eine mögliche Sanierung abgeschlossen werden könnten. Die Verlängerung verursache keine Verzögerung der Sanierungsarbeiten, sondern schaffe Planungssicherheit. Sollte vor Ablauf der fünf Jahre Klarheit über die zukünftige Nutzung und den

Sanierungsbedarf bestehen, könne eine weitere Verlängerung des Erbbaurechts vorzeitig beschlossen werden.

Stadtrat Löffler (GRÜNE) äußert die Frage, welche Konsequenzen eintreten würden, wenn das Erbbaurecht nicht verlängert werde. Er kritisiert den aktuellen Stand der Gutachten, da diese noch nicht ausgeschrieben seien, und fordert eine zeitnahe Information über den Sachstand.

Erste Bürgermeisterin Luczak-Schwarz erklärt, dass das Gebäude, insbesondere die Tiefgarage, bei Nichtverlängerung des Erbbaurechts an die Stadt Karlsruhe zurückfallen würde, was mit erheblichen finanziellen und sanierungstechnischen Verpflichtungen verbunden sei. Der aktuelle Betreiber reagiere flexibel auf die Anforderungen der Stadt. Die Gutachten sollen eine Entscheidungsgrundlage für die finanzielle Tragbarkeit einer Übernahme durch die Stadt schaffen. Das Gutachten sei in zwei Teile gegliedert: Zunächst werde die Statik des Gebäudes überprüft, anschließend solle ein weiteres Gutachten die Gestaltungsmöglichkeiten untersuchen.

Bürgermeisterin Lisbach ergänzt, dass die Klärung des Untersuchungsumfangs für das Gutachten einige Zeit in Anspruch genommen habe, da dieser zunächst ausgeschrieben werden musste.

Frau Fath (Gartenbauamt) präzisiert, dass der Untersuchungsrahmen mittlerweile ermittelt sei und ein Termin mit der Firma Hurrle zur Vergabe des eigentlichen Gutachtens anstehe. Die Stadt Karlsruhe habe bereits die Vorarbeiten in Auftrag gegeben, um den weiteren Prozess zu beschleunigen.

Der Vorsitzende erinnert daran, dass die Firma Hurrle das Gutachten in Vorleistung erstellen werde, was die Vergabeprozesse erleichtere. Es sei eine gründliche Untersuchung notwendig, um unvorhergesehene Kosten und Verzögerungen zu vermeiden. Die Verlängerung des Erbbaurechts rechtfertige keine Verzögerung der weiteren Schritte. Die Ergebnisse der Gutachten müssten zügig vorliegen.

Herr Eldracher (Liegenschaftsamt) berichtet, dass die Fachämter eng zusammenarbeiten und der Kontakt mit der Firma Hurrle Anfang Oktober aufgenommen werde, um das Gutachten in Auftrag zu geben. ES werde mit Hochdruck an der Klärung der notwendigen Maßnahmen gearbeitet.

Stadtrat Dr. Cremer (GRÜNE) weist darauf hin, dass die wirtschaftliche Situation der Stadt angespannt sei und der Erbbaurechtsnehmer durch die Verlängerung eine wirtschaftliche Chance erhalte, ohne weitere Investitionen tätigen zu müssen. Er regt an, den Erbbauzins zu überprüfen, da die aktuelle Situation eher einer Vermietung als einem klassischen Erbbaurechtsverhältnis entspreche.

Der Vorsitzende entgegnet, dass der Erbbaurechtsnehmer weiterhin zur Durchführung notwendiger Instandhaltungsmaßnahmen verpflichtet sei, jedoch keine Generalsanierung vornehmen müsse. Die Stadt wolle keine zusätzlichen finanziellen Mittel aufwenden. Die Verlängerung des Erbbaurechts stelle eine pragmatische Lösung dar, um die Sanierung langfristig zu ermöglichen. Gleichzeitig sichert er zu, die wirtschaftlichen Aspekte im weiteren Verlauf zu berücksichtigen.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, stellt er Kenntnisnahme der Vorlage fest.

Zur Beurkundung:
Die Schriftführerin:

Hauptamt – Ratsangelegenheiten –
6. Oktober 2025