

Vorlage Nr.: 2025/0960/1

Verantwortlich: **Dez.**
Dienststelle:
Liegenschaftsamt

Verkauf einer Teilfläche von ca. 4.700 m² des Grundstücks Nr. 42789/1 und Erwerb einer Teilfläche von ca. 4.700 m² des Grundstücks Nr. 32700

Gremien	Termin	TOP	Ö / N	Zuständigkeit
Gemeinderat	25.11.2025	13	Ö	Entscheidung

Kurzfassung

- Der Gemeinderat beschließt den Erwerb einer Teilfläche von ca. 4.700 m² des Grundstücks Nr. 32700 mit 129.350 m² Gebäude- und Freifläche, Siemensallee 84, zum Kaufpreis von circa 963.500,00 Euro.
- Der Gemeinderat beschließt den Verkauf einer Teilfläche von ca. 4.700 m² des Grundstücks Nr. 42789/1 mit 10.590 m² Verkehrsfläche, Wilhelm-Trübner-Weg, zum Kaufpreis von circa 481.750,00 Euro.
- Der Gemeinderat beschließt die Übernahme der Herstellungskosten für einen Parkplatz auf der zu veräußernden Teilfläche des Grundstücks Nr. 42789/1 i. H. v. circa 900.000,00 Euro.
- Das Liegenschaftsamt wird ermächtigt, alles Weitere zu veranlassen und die entsprechenden Erklärungen abzugeben, insbesondere vertragliche Regelungen zu den in der Vorlage genannten Eckpunkten zu schließen.

Finanzielle Auswirkungen	Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/>	
<input checked="" type="checkbox"/> Investition <input type="checkbox"/> Konsumtive Maßnahme	Gesamtkosten: 1.381.750,00 zzgl. Erwerbsnebenkosten:	Gesamteinzahlung: Jährlicher Ertrag:
Finanzierung <input checked="" type="checkbox"/> bereits vollständig budgetiert <input type="checkbox"/> teilweise budgetiert <input type="checkbox"/> nicht budgetiert	Gegenfinanzierung durch <input type="checkbox"/> Mehrerträge/-einzahlung <input type="checkbox"/> Wegfall bestehender Aufgaben <input type="checkbox"/> 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 <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/> positiv <input type="checkbox"/> negativ <input type="checkbox"/>	geringfügig <input type="checkbox"/> erheblich <input type="checkbox"/>
IQ-relevant	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	Korridor Thema:
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	abgestimmt mit

Vorbemerkung:

Die Freiwillige Feuerwehr Karlsruhe ist derzeit in 16 Abteilungen organisiert und an 16 unterschiedlichen Standorten untergebracht. Die Feuerwehrhäuser der Abteilungen ABC-Zug (Kornweg 29) und Knielingen (Saarlandstraße 65) weisen erhebliche Mängel in Bezug auf die Funktionalität, den baulichen Zustand, die Energieeffizienz sowie die Einhaltung der Unfallverhütungsvorschriften auf. Eine Sanierung beider Einzelgebäude an den derzeitigen Standorten ist sowohl aus planungsrechtlicher Sicht nicht möglich als auch aus finanziellen Aspekten nicht wirtschaftlich darstellbar. Nur mit einem Neubau lassen sich die Vorgaben des Brandschutzbedarfsplans hinsichtlich einer leistungsfähigen Feuerwehr für die Karlsruher Bevölkerung realisieren.

Ein Neubauvorhaben bietet zudem die einmalige Option beide Organisationseinheiten strukturell zwar eigenständig zu belassen, jedoch räumlich zusammenzulegen. Durch gemeinschaftliche Raumnutzungen usw. lassen sich zielführende Synergien erzielen und die Anzahl an Standorten mittel- bis langfristig reduzieren. Die Zusammenlegung ist möglich, da der ABC-Zug kein speziell zugewiesenes Einsatzgebiet hat, sondern auf der gesamten Gemarkung der Stadt eingesetzt wird. Darüber hinaus können in einem Neubau dringend benötigte, angemessene Lagermöglichkeiten für Materialien des Katastrophenschutzes geschaffen werden, welche aktuell fehlen.

Die Standortsuche für ein gemeinsames Feuerwehrhaus wurde bereits 2014 auf Basis einer internen Machbarkeitsstudie begonnen. Es wurden verschiedene Standorte in Knielingen geprüft und aus unterschiedlichsten Gründen der mangelnden Umsetzbarkeit wieder verworfen.

Ein Feuerwehrhaus benötigt neben dem eigentlichen Baukörper für Fahrzeughalle und Aufenthaltsräume auch immer Flächen für logistische Bewegungen und Übungen. Bei der Freiwilligen Feuerwehr spielt insbesondere die Lage des Grundstücks in Bezug auf die Anfahrtbarkeit der ehrenamtlichen Einsatzkräfte eine immens wichtige Rolle, da diese zunächst mit privaten Fahrzeugen zum Feuerwehrhaus fahren müssen, um dann dort die Einsatzfahrzeuge zu besetzen.

Ergebnis der Standortsuche:

Unter Berücksichtigung dieser Aspekte stellt der KarlsPark einen sehr guten Standort dar, da er eine direkte Anbindung an die Knielinger Wohnbebauung hat. Dort ist die Stadt Karlsruhe Eigentümerin des am Rande des KarlsParks gelegenen Grundstücks Nr. 42789/1. Durch Erwerb einer ca. 4.700 m² großen Teilfläche des Grundstücks Nr. 32700 bietet sich die Möglichkeit zur Realisierung des Vorhabens. Die dann zur Verfügung stehende Fläche ist eine sehr gute Option und ermöglicht den Bau eines neuen Feuerwehrhauses inklusive Katastrophenschutzlager mit guter Anbindung an die Siemensallee. Aufgrund der geplanten Anordnung des Baufelds kann das Bauvorhaben im Rahmen des bestehenden Planrechts umgesetzt werden, so dass die Planungen sehr zeitnah in die Wege geleitet werden können.

Für den Neubau ist eine Teilfläche von ca. 4.700 m² des Grundstücks Nr. 32700 zu erwerben. Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH („Swiss Life“) und wird derzeit als Parkplatz benutzt.

Mit Schreiben vom 24. September 2024 teilte die BEOS AG - als Vertreterin der Swiss Life - mit, dass diese bereit ist, die erforderliche Teilfläche des Grundstücks Nr. 32700 an die Stadt Karlsruhe zu veräußern, sofern sie einen adäquaten und nutzbaren Ersatz für die entfallenden Parkplätze, welche derzeit deren Mieter überlassen sind, erhält.

Zum Ersatz der entfallenden circa 210 Parkplätze veräußert die Stadt Karlsruhe eine Teilfläche des Grundstücks Nr. 42789/1 an die Swiss Life und übernimmt die Kosten der baulichen Herstellung von Parkplätzen (ca. 175 Stellplätze) auf der zu veräußernden Teilfläche des Grundstücks Nr. 42789/1. Folgender Grundstückstausch wird damit erforderlich:

I. Erwerb einer Teilfläche von ca. 4.700 m² des Grundstücks Nr. 32700:

Nach dem Grundbuch von Maulbronn für Karlsruhe, Blatt 84868, lfd. Nr. 3, ist die Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main, Alleineigentümerin des Grundstücks. Nr. 32700 mit 129.350 m², Gebäude und Freifläche, Siemensallee 84.

Das Grundstück ist nach der II. Abteilung des Grundbuchs wie folgt belastet:

lfd. Nr. 4: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Parkplatzrecht) (auflösend bedingt) für Siemens Aktiengesellschaft, Berlin und München (Amtsgericht Berlin (Charlottenburg) HRB 12300 B und Amtsgericht München, HRB 6684)

lfd. Nr. 5: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Fernwärmeleitungsrecht nebst Nutzungsbeschränkung) für die Stadtwerke Karlsruhe GmbH, Karlsruhe

lfd. Nr. 8: Verfügungsbeschränkung gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 3 KAGB und § 83 Abs. 4 Nr. 1 KAGB: Das Grundstück gehört zum Immobilien-Sondervermögen "BEOS Corporate Real Estate Fund Germany IV". Über das Grundstück darf nur mit Zustimmung der gemäß §§ 80 ff. des Kapitalanlagegesetzbuches als Verwahrstelle für das Immobilien-Sondervermögen "BEOS Corporate Real Estate Fund Germany IV" bestellten Kreditinstituts, derzeit Hauck Aufhäuser Lampe Privatbank AG, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter HRB 108617, verfügt bzw. dieses belastet werden.

lfd. Nr. 9: Auflösend bedingte beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Betriebsrecht einer Photovoltaikanlage nebst Nutzungsbeschränkung) für ENVIRIA Aufdachportfolio 10 GmbH & Co. KG, Frankfurt

lfd. Nr. 10: Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Einräumung einer auflösend bedingten persönlichen beschränkten Dienstbarkeit (Betriebsrecht einer Photovoltaikanlage nebst Nutzungsbeschränkung) für GLS Gemeinschaftsbank eG Bochum (Amtsgericht Bochum, GnR 224)

Das Grundstück ist nach der III. Abteilung des Grundbuchs wie folgt belastet:

lfd. Nr. 1: 39.100.000,00 € Grundschuld ohne Brief mit 15% Jahreszinsen für die Berlin Hyp AG, Berlin

Die zur lastenfreien Abschreibung des Vertragsgegenstands erforderlichen Freigabeerklärungen werden nach Vorliegen des Fortführungsnachweises durch den Verkäufer eingeholt. Die Durchführung im Grundbuch wird bei bzw. nach der Auflassung beantragt.

II. Verkauf einer Teilfläche von ca. 4.700 m² des Grundstücks Nr. 42789/1:

Nach dem Grundbuch von Maulbronn für Karlsruhe; Blatt 2659, lfd. Nr. 16, ist die Stadt Karlsruhe Alleineigentümerin des Grundstücks Nr. 42789/1 mit 10.590 m² Verkehrsfläche, Wilhelm-Trübner-Weg.

Das Grundstück nach der II. und III. Abteilung des Grundbuchs lastenfrei.

Es bestehen zwei Baulasten in Form der Verpflichtung der Grundstückseigentümerin, das Grundstück als Zugang und Zufahrt zugunsten der Grundstück Nr. 32700 und Nr. 32700/7 zur Verfügung zu stellen.

III. Kaufpreis:

Gem. Verkehrswertkurzgutachten OZ 25/111 der Grundstücksbewertungsstelle vom 2. Oktober 2025 ergeben sich für die zu erwerbende und die zu veräußernde Teilfläche folgende Verkehrswerte:

- a) zu erwerbende Teilfläche von ca. 4.700 m² des Grundstücks Nr. 32700:
ca. **963.500,00 €** (205,00 €/m² x ca. 4.700 m²)
- b) zu veräußernde Teilfläche von ca. 4.700 m² des Grundstücks Nr. 42789/1:
ca. **481.750,00 €** (102,50 €/m² x ca. 4.700 m²).

Der von der Stadt Karlsruhe an die Swiss Life zu zahlende Kaufpreisausgleich beträgt demnach ca. **481.750,00 €**.

IV. Herstellung Parkplatz:

Das Grundstück Nr. 32700 wird derzeit von der Eigentümerin bzw. ihrer Mieterin als Parkplatz benutzt. Die Eigentümerin ist bereit, die für den Neubau des Feuerwehrhauses erforderliche Teilfläche des Grundstücks an die Stadt Karlsruhe zu veräußern, sofern sie einen adäquaten und nutzbaren Ersatz für die entfallenden Parkplätze erhält.

Die Stadt Karlsruhe übernimmt daher die Kosten der baulichen Herstellung der Parkplatzfläche i. H. v. circa **900.000,00 €**. Die Käuferin ist bereit die bauliche Herstellung gegen Kostenersatz auf Kostennachweis vollumfänglich selbst vorzunehmen.

Aus dem Grundstücksgeschäft entfallen auf die Stadt Karlsruhe somit Kosten von insgesamt circa **1.381.750,00 €** (Kaufpreisausgleich und Herstellung Parkplatz).

Diese Kosten werden aus dem Grunderwerbskonto des Liegenschaftsamtes getragen (PSP-Element 7.62003.700).

Vertragliche Regelungen

Im abzuschließenden Tauschvertrag werden folgende Eckpunkte geregelt:

- Zahlung des Differenzbetrages zwischen Erwerbspreis und Verkaufspreis (ca. 481.750,00 Euro).
- Verpflichtung der Stadt zur Übernahme der Kosten der Herstellung einer für den Käufer nutzbaren Parkplatzfläche auf der veräußerten Teilfläche von Grundstück Nr. 42789/1 (Herstellungskosten ca. 900.000 Euro).
- Das von der Stadt Karlsruhe noch festzustellende endgültige Flächenmaß der beiden Teilflächen der Grundstücke Nrn. 32700 und 42789/1, deren genaue Lage und die Höhe des endgültigen Kaufpreises ergeben sich erst nach der amtlichen Vermessung. Eine sich durch diese Maßnahme ergebende Mehr- oder Minderfläche ist innerhalb 4 Wochen nach Bekanntgabe des Vermessungsergebnisses, spätestens jedoch bei der Auflassung gegenseitig zinslos auszugleichen. Für die von der Stadt zu erwerbende, sich ergebende Mehr- oder Minderfläche des Grundstücks Nr. 32700 beträgt der Kaufpreisausgleich 205,00 €/m². Für die vom Käufer zu erwerbende, sich ergebende Mehr- oder Minderfläche des Grundstücks Nr. 42789/1 beträgt der Kaufpreisausgleich 102,50 €/m².
- Die im Zusammenhang mit dem Vertragsabschluss anfallenden Kosten (Notargebühr, Grunderwerbsteuer etc.) trägt jeder Vertragspartner für seinen Erwerbsfall. Der Kaufpreis für die von der Stadt zu erwerbende Teilfläche beträgt 963.500,00 €. Die anfallenden Erwerbsnebenkosten hierfür betragen ca. **68.000,00 €**.

Beschluss:

Antrag an den Gemeinderat – nach Vorberatung im Haupt- und Finanzausschuss

1. Der Gemeinderat beschließt den Erwerb einer Teilfläche von ca. 4.700 m² des Grundstücks Nr. 32700 mit 129.350 m² Gebäude- und Freifläche, Siemensallee 84, zum Kaufpreis von circa 963.500,00 Euro.
2. Der Gemeinderat beschließt den Verkauf einer Teilfläche von ca. 4.700 m² des Grundstücks Nr. 42789/1 mit 10.590 m² Verkehrsfläche, Wilhelm-Trübner-Weg, zum Kaufpreis von circa 481.750,00 Euro.
3. Der Gemeinderat beschließt die Übernahme der Herstellungskosten für einen Parkplatz auf der zu veräußernden Teilfläche des Grundstücks Nr. 42789/1 i. H. v. circa 900.000,00 Euro.
4. Das Liegenschaftsamt wird ermächtigt, alles Weitere zu veranlassen und die entsprechenden Erklärungen abzugeben, insbesondere vertragliche Regelungen zu den in der Vorlage genannten Eckpunkten zu schließen.