

Stellungnahme zum Antrag

Vorlage Nr.: 2026/0150

Verantwortlich: **Dez. 4**

Dienststelle:
Liegenschaftsamt

Kein Verkauf städtischer Liegenschaften / Immobilien

Antrag: KAL

Gremien	Termin	TOP	Ö / N	Zuständigkeit
Haupt- und Finanzausschuss	14.04.2026	12.1	N	Kenntnisnahme
Gemeinderat	28.04.2026	14.1	Ö	Kenntnisnahme

Kurzfassung

1. Schon jetzt erfolgt die Verwertung von Liegenschaften nur im Ausnahmefall im Rahmen eines Verkaufes und nur nach Zustimmung der gemäß der geltenden Subdelegation zuständigen Gremien oder Stellen.
2. Ein standardisierter Kriterienkatalog ist nicht geeignet, die im Einzelfall zu beachtenden Bedarfe und Gegebenheiten fachlicher, rechtlicher und faktischer Art darzustellen. Eine umfassende Einzelfallbetrachtung kann hierdurch nicht ersetzt werden.
3. Bei den städtischen Gesellschaften sind bei der Entscheidung über die Verwertung von Liegenschaften neben den fachlichen, rechtlichen und faktischen Erwägungen des Einzelfalls auch der konkrete Auftrag der Gesellschaft, so wie die jeweilige Gesellschaftsstruktur zu beachten. Eine generalisierte Betrachtung würde dieser komplexen Gemengelage kaum gerecht. Des Weiteren sind die Auswirkungen auf die Wirtschaftlichkeit der Aufgabenerfüllung der jeweiligen Gesellschaft nicht im Voraus darstellbar.
4. Auf Grund vorstehenden Ausführungen empfiehlt die Verwaltung die Ablehnung des Antrags.

Finanzielle Auswirkungen	Ja ☐ Nein ☒	
☐ Investition ☐ Konsumtive Maßnahme	Gesamtkosten: 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

Begründung

Zu 1. „Die Stadtverwaltung vergibt ihre Liegenschaften / Immobilien zukünftig grundsätzlich in Vermietung oder Erbpacht. Nur in begründeten Ausnahmefällen beschließt der Gemeinderat den Verkauf.“

Die Stadt Karlsruhe vergibt ihre Liegenschaften und Immobilien nach Maßgabe der gemeinderätlichen Beschlusslagen (Vorlage 2019/0135 vom 9. April 2019 und Vorlage 2019/1124 vom 18. Februar 2020). Demnach besteht bei Gewerbegrundstücken und Grundstücken für den reinen Mietgeschosswohnungsbau, sowie bei Bauplätzen und Ein- sowie Zweifamilienhäusern grundsätzlich ein Wahlrecht zwischen Kauf oder Erbbaurechtsbestellung.

Für größere Wohnungsneubauf Flächen mit mehr als 2.000 qm Fläche (Prüfchwelle) hat der Gemeinderat der Vorlage 2020/0496 Grundstückvergabekonzept Wohnen zugestimmt. Nach den dort festgelegten Grundsätzen sollen dem Einzelfall angepasste Konzeptvergabeverfahren unter intensiver Begleitung der Verwaltung durchgeführt werden. Die genauen Vergabebedingungen einschließlich der Entscheidung über Vergabe im Erbbaurecht sind vom Haupt- und Finanzausschuss zu beschließen. (Erstes Beispiel: Laufendes Vergabeverfahren Zukunft Nord, Baufelder 4 und 5)

Dahingegen werden Immobilien in sogenannten Schlüssellagen, zusammenhängende Flächen und Gewerbeimmobilien (Tiefgaragen, Parkhäuser etc.), Vereinsheime, Sporthallen und andere Hallen, sowie Flächen für den Gemeinbedarf (Kita, Schulen, Pflegeheime) nach Maßgaben der oben genannten Vorlagen grundsätzlich im Erbbaurecht vergeben. Lediglich Liegenschaften des reinen Eigentumswohnungsbaus im Geschosswohnungsbau können verkauft werden.

Bereits heute würdigt die Verwaltung in Vergabeverfahren individuelle Einzelfälle und legt diese dem Gemeinderat zur Entscheidung vor.

Im Rahmen der Vorgehensweise zum Haushaltssicherungsprozess – 4. Stufe (2025/0292) hat der Gemeinderat am 29. April 2025 die Ausführungen zur 4. Stufe zur Kenntnis genommen. Eine der in diesem Rahmen erarbeitete Maßnahme ist der sogenannte OB-Verwaltungsauftrag Nr. 5. Dieser hat zum Ziel nicht mehr für die Aufgabenerfüllung benötigte Immobilien zu veräußern, um im Finanzhaushalt 5 Mio. Euro zu erzielen. Der vorliegende Antrag widerspricht dem OB-Verwaltungsauftrag.

Zu 2. „Zur Beurteilung erarbeitet die Stadtverwaltung einen nachvollziehbaren Kriterienkatalog. Dieser soll mögliche Nutzungsbedingungen und Nutzungsmöglichkeiten ebenso wie wirtschaftliche und vor allem auch stadtplanerische Aspekte gewichten. Den Kriterienkatalog legt die Verwaltung dem Gemeinderat zur Entscheidung vor.“

Sowohl für die Vergabe von Wohnbauflächen als auch von Gewerbeflächen hat die Verwaltung standardisierte Kriterien erarbeitet, die regelmäßig Anwendung finden und von dem gemeinderätlichen Gremium beschlossen wurden. Bei jeglichen Immobilienvergaben werden die Interessen sowie Faktoren ämterübergreifend erarbeitet.

Durch einen Verkauf von Immobilien gibt die Stadt die Einflussnahme auf die jeweilige Liegenschaft dauerhaft auf. Dieser Aspekt wird bereits jetzt jeweils mitbedacht und fließt in die Vergabeentscheidung mit ein. Entsprechend steht jeder Verkauf unter dem Vorbehalt der Zustimmung des, entsprechend der Wertigkeit und der Bedeutung der Liegenschaft im Einzelfall (insbesondere in rechtlicher und fachlicher Hinsicht), zuständigen Gremiums oder der entsprechend zuständigen Stelle und erfolgt jeweils nur konkret begründet. Eines weiteren Kriterienkatalogs bedarf es daher nicht.

Zu 3. „Die Stadtverwaltung weist ihre Gesellschaften an, ihre Liegenschaften / Immobilien grundsätzlich nicht mehr zu verkaufen. In begründeten Ausnahmefällen beschließt der zuständige Aufsichtsrat über einen Verkauf. Dabei werden dieselben Prüfkriterien wie bei städtischen Liegenschaften zugrunde gelegt.“

Eine generalisierte Betrachtung der städtischen Gesellschaften wird der Vielzahl von Aufgaben der diversen Gesellschaften und den in den Gesellschaftsverträgen niedergelegten Befugnissen nicht gerecht werden können.

Das Zugrundelegen der identischen Kriterien, wie beim Verkauf städtischer Liegenschaften ist demnach nicht sachgerecht. Es ist in diesen Fällen stets eine Einzelfallbetrachtung erforderlich unter dem Aspekt der Aufgabenerfüllung, der Wirtschaftlichkeit sowie des Gesellschaftsauftrags und -vertrags.

Ergebnis

Die Verwaltung empfiehlt den Antrag abzulehnen.