

Stellungnahme zum Antrag



Stadt Karlsruhe
Wettersbach

Vorlage Nr.: 2026/0577

Verantwortlich: **Dez. 1**

Dienststelle: **Ortsverwaltung
Wettersbach**

Entwicklung Gewerbegebiet Winterrot in der Rudolf-Link-Straße: Vermarktung städtischer Gewerbeflächen und Erwerb privater Gewerbegrundstücke durch die Stadt Karlsruhe Antrag der CDU/FW-Ortschaftsratsfraktion Wettersbach

Gremien	Termin	TOP	Ö / N	Zuständigkeit
Ortschaftsrat Wettersbach	13.10.2026	3	Ö	Kenntnisnahme

Kurzfassung

Der Ortschaftsrat nimmt die Stellungnahme der Verwaltung zur Kenntnis.

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 ☐	Korridorthema:
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	Nein ☒	Ja ☐	abgestimmt mit

Erläuterungen

Zu 1.

- a) **Wie stellen sich der aktuelle sowie der zukünftige Bedarf und das Angebot an Gewerbegrundstücken in Karlsruhe insgesamt sowie insbesondere in den Höhenstadtteilen dar?**

Im Jahr 2021 hat die Verwaltung ein Gewerbeflächengutachten beauftragt, in dem der Gewerbeflächenbedarf bis zum Jahr 2035 ermittelt wurde.

Bis zum Jahr 2035 besteht demnach am Standort Karlsruhe ein zusätzlicher Gewerbeflächenbedarf von rund 146,5 ha (netto). Dem gegenüber steht ein Angebot von rund 27,5 ha aktivierbarer Innenentwicklungspotenziale sowie etwa 80 ha geplante Gewerbeflächen im Flächennutzungsplan 2030. Damit verbleibt ein Defizit von rund 39 ha. am Standort Karlsruhe. Das Ergebnis des Gutachtens wurde am 10.12.2021 im Wirtschaftsförderungsausschuss vorberaten und am 25.01.2022 öffentlich im Gemeinderat behandelt (Vorlage Nr. 2021/1465). Als eine Möglichkeit zur Bedarfsdeckung wird z. B. eine optimierte Höhenentwicklung in Betracht gezogen. Zudem hat die Stadt u. a. im Rahmen der Ausübung von Vorkaufsrechten in den letzten Jahren gezielt bebaute Gewerbeflächen gekauft um aktiv die Angebotsseite zu stärken.

Das Gutachten differenziert nicht nach einzelnen Stadtteilen, sondern vielmehr nach Branchen bzw. Gebietstypen

Der Karlsruher Gemeinderat hat den Grundsatz eines Leitbildes „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ ausdrücklich verankert. Ziel ist es, vorhandene Flächenpotenziale bestmöglich zu nutzen und neue Flächeninanspruchnahmen auf das notwendige Maß zu begrenzen. An der dort beschriebenen Situation hat sich nichts grundlegend geändert.

- b) **Wie viele Grundstücke in der Rudolf-Link-Straße sind derzeit noch unbebaut und welche Grundstücksgrößen haben diese?**

Derzeit sind noch insgesamt acht Grundstücke unbebaut. Davon befinden sich sechs Grundstücke in privatem Eigentum (3 x 800 qm, 843 qm, 1.500 qm und 1.641 qm) und zwei in städtischem Eigentum (10.599 qm und 2.850 qm).

Welche dieser Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Karlsruhe?

Siehe oben.

- c) **Welche der städtischen Grundstücke sind verbindlich reserviert oder derzeit in Verkaufsverhandlungen?**

Die beiden oben genannten städtischen Grundstücke liegen nebeneinander und könnten bei Bedarf zusammengelegt werden. Es handelt sich bei diesen Grundstücken um eine der letzten noch verfügbaren Flächen mit einer Größe von mehr als ein Hektar. Eine weitere Aufteilung ist daher nicht vorgesehen. Die beiden Grundstücke sind derzeit nicht verbindlich reserviert.

- d) **Wird das Rest-Grundstück Flst.-Nr. 82190, das derzeit zu etwa 40 % mit der Wertstoffstation bebaut ist, weiterhin für einen möglichen Bauhofneubau vorgehalten?**

Die Baumaßnahme ruht aktuell aufgrund der derzeitigen Haushaltslage, ist aber nicht eingestellt. Vorbereitende Tätigkeiten sind erfolgt. Das Grundstück (der Untergrund) wurde bereits für die notwendige Entwässerung der Wertstoffstation und des Bauhofes mit einem Rigolensystem versehen. Es wird für diesen Zweck weiter vorgehalten.

- e) **Können Interessenten frei zwischen Kauf und Erbbaurecht wählen? – Wie wird von der Stadtverwaltung der eventuelle Kauf- oder Verkaufspreis je Quadratmeter für die Grundstücke ermittelt?**

Gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 18.02.2020 zur Vorlage 2019/1124 besteht bei der Vergabe städtischer Gewerbeflächen grundsätzlich ein Wahlrecht zwischen Kauf und Erbbaurecht. Eine Ausnahme gilt hiervon bei der Nutzung als Tiefgarage, Parkhaus oder Großmarkt, hier ist ausschließlich die Bestellung eines Erbbaurechts vorgesehen. Darüber hinaus wird das Erbbaurecht bei größeren zusammenhängenden Flächen (z. B. Technologiepark-Erweiterungsfläche, Zukunft Nord) sowie bei einem Schlüsselgrundstück an strategisch wichtiger Stelle, das langfristig im Grundstücksportfolio der Stadt gehalten werden soll, erprobt.

Die Vergabe muss dabei mindestens zum vollen Wert des Grundstücks erfolgen. Dieser wird durch den Verkehrswert markiert, welcher von der Grundstücksbewertungsstelle gutachterlich ermittelt wird.

- f) **Hatte die Stadt Karlsruhe in den vergangenen Jahren die Möglichkeit, weitere Gewerbegrundstücke aus Privatbesitz zu erwerben?**

Die Stadt hatte in den vergangenen Jahren trotz ihrer Bemühungen leider nicht die Möglichkeit weitere Gewerbegrundstücke hinzu zu erwerben.

- g) **Welche Möglichkeiten hat die Stadt Karlsruhe, auf eine gewerbliche Nutzung der privaten Grundstücke hinzuwirken?**

Die Stadt Karlsruhe kann hier nur im Rahmen von Gesprächen mit den Grundstückseigentümern auf die aktuelle Gewerbefächensituation und den Bedarf an der Vermarktung der privaten Gewerbeflächen hinweisen.

- h) **Werden Interessenten an den kleineren Gewerbegrundstücken an die privaten Eigentümer weitervermittelt?**

Sofern die Bereitschaft der privaten Grundstückseigentümer zur Weitergabe der Kontaktdaten erteilt ist, können Interessenten an diese weitervermittelt werden. Dies wurde auch in der Vergangenheit, bei vorliegender Zustimmung der privaten Grundstückseigentümer, bereits so gemacht.

- i) **Wie viele und welche Grundstücke wurden in den vergangenen Jahren im Gewerbegebiet Winterrot durch die Stadt Karlsruhe verkauft?**

Zwischen den Jahren 2014 und 2021 wurden insgesamt sieben Grundstücke durch die Stadt verkauft. Dabei handelte es sich um die Grundstücke Nrn.: 82192, 82193, 82197, 82202, 82206, 82207 und 82212 mit einer Gesamtfläche von 45.923 qm.

- j) **Wie hoch war die Gesamtnachfrage nach Gewerbegrundstücken im Gewerbegebiet Winterrot?**

Es gibt derzeit keine stadtteilbezogenen statistischen Auswertungen. Die Gesamtnachfrage ist aktuell auf Grund der weltpolitischen und wirtschaftlichen Gesamtsituation und den damit verbundenen Bau- und Zinskostensteigerungen eher verhalten, war jedoch in der Vergangenheit u. a. aufgrund der verkehrsgünstigen Lage des Gebiets aktiv.

k) Wie viele Bewerber erhielten von der Stadt Karlsruhe eine Absage und welche Kriterien der Bewertungsmatrix wurden hierbei nicht erfüllt?

Auch hierzu gibt es keine stadtteilbezogene Auswertung. Meist führt eine zu geringe Zahl an Arbeitsplätzen im Verhältnis zur Grundstücksfläche und/oder ein zu geringes Gewerbesteueraufkommen zu einer Absage seitens der Stadt.

Zu 2. Uns wurde wiederholt berichtet, dass Unternehmen angeblich Absagen erhalten hätten, weil die hochgesteckten Anforderungen der standardisierten Bewertungsmatrix nicht erfüllt werden konnten. Daher soll der Ortschaftsrat über die entsprechenden Kriterien informiert werden.

Die Anforderungen an die Vergabe städtischer Grundstücke sind auf Grund der geringen Flächenverfügbarkeit entsprechend hoch gewichtet. Die Bewertung nach den Vergabekriterien für den Verkauf städtischer Grundstücke im Stadtgebiet entspricht den Vorgaben des Gemeinderates. Eine besondere Gewichtung (Faktor x 2) liegt bei der „Bedeutung des Unternehmens für den Standort Karlsruhe“. Hervorzuheben sind dabei der Flächenverbrauch (Arbeitsplätze / Quadratmeter) und die zu erwartende Steuerkraft (Gewerbesteuer). Werden diese Kriterien absehbar nicht ausreichend erfüllt, erhalten die Unternehmen kein städtisches Grundstück.

Zu 3. Die Stadtverwaltung soll nach über zehn Jahren erneut versuchen, allen privaten Grundstückseigentümern ein Kaufangebot zu unterbreiten, um die Gewerbegrundstücke in städtischen Besitz zu überführen und anschließend aktiv zu vermarkten. So sollen Angebot und Nachfrage zusammengeführt werden.

Sofern private Grundstückseigentümer ihr Eigentum veräußern möchten, können sie ihre Grundstücke unmittelbar und ohne Beteiligung der Stadt am freien Markt anbieten. Ein kosten- und aufwandsintensiver Zwischenerwerb durch die Stadt ist in diesem Fall entbehrlich. Aktuell ist nicht ersichtlich, dass im betroffenen Gebiet ein Auseinanderfallen von Angebot und Nachfrage bestehen sollte oder inwiefern ein Eingreifen der Stadt zu einer Verbesserung der Marktsituation beitragen könnte, da die Nachfrage derzeit stagniert.

Eine Vermarktung von Grundstücken durch die Stadt im Sinne eines An- und Verkaufs mit dem Ziel der Weiterveräußerung – vergleichbar einer klassischen Tätigkeit als Immobilienmakler – ist darüber hinaus nicht vorgesehen. Ferner ist nicht davon auszugehen, dass eine ausreichende Verkaufsbereitschaft gegenüber der Stadt besteht, da Grundstücke grundsätzlich nur zum gutachterlich ermittelten Verkehrswert erworben werden können, während die am freien Markt erzielbaren Kaufpreise regelmäßig höher liegen.