

Vorlage Nr.: 2026/0069

Verantwortlich: **Dez. 4**

Dienststelle:
Liegenschaftsamt

Verkauf des Grundstücks Nr. 11924 mit 1.371 m² Gebäude- und Freifläche, Blütenweg 28

Gremien	Termin	TOP	Ö / N	Zuständigkeit
Haupt- und Finanzausschuss	10.03.2026	15	N	Vorberatung
Gemeinderat	24.03.2026	12	Ö	Entscheidung

Kurzfassung

Der Gemeinderat genehmigt den Verkauf des Grundstücks Nr. 11924 mit 1.371 m² Gebäude- und Freifläche, Blütenweg 28, an die Gartenstadt Karlsruhe eG.

Das Liegenschaftsamt wird ermächtigt, den entsprechenden Kaufvertrag abzuschließen.

Finanzielle Auswirkungen	Ja ☒ Nein ☐	
☐ Investition ☐ Konsumtive Maßnahme	Gesamtkosten: Jährliche/r Budgetbedarf/Folgekosten:	Gesamteinzahlung: 658.080,00 €
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

Vorbemerkung:

Nach dem Grundbuch von Maulbronn für Karlsruhe, Blatt 50237, ist die Stadt Karlsruhe Eigentümerin des auf Gemarkung Karlsruhe gelegenen Grundstücks Nr. 11924 mit 1.371 m² Gebäude- und Freifläche, Blütenweg 28.

Mit Erbbauvertrag 9 UR 137/95 vom 18. Januar 1995 des Notars T. Zimmermann in Karlsruhe sowie Nachtragsvertrag UVZ 256/2025 U des Notars Dr. Philipp Ungan vom 27. Februar 2025 wurde an dem Grundstück Nr. 11924 ein Erbbaurecht zugunsten der Gartenstadt Karlsruhe eG bestellt.

Gem. § 4 des Erbbauvertrages ist die Gartenstadt Karlsruhe eG berechtigt und verpflichtet, auf dem Erbbaugrundstück ein Gebäude für die Nutzung als Kindergarten (4-gruppig) nach Maßgabe der vom Bauordnungsamt genehmigten Pläne zu errichten.

Die Laufzeit des Erbbaurechts endet am 03. April 2026.

Die Gartenstadt Karlsruhe eG hat sich in § 4 Abs. 2 des Erbbauvertrages verpflichtet, die auf dem Erbbaugrundstück zur Errichtung gelangenden Räumlichkeiten der Stadt Karlsruhe im Wege der Miete zu überlassen. In den Räumen befindet sich eine Kindertagesstätte.

Gründe für den Verkauf des Grundstücks:

Von einer Verlängerung der Laufzeit des Erbbaurechts wird abgesehen, in diesem Ausnahmefall soll das Grundstück an die Gartenstadt Karlsruhe eG veräußert werden.

Durch eine größere stadtweite Rochade verschiedener Fachbereiche könnte die Stadt Flächen freimachen.

Dadurch könnte die Gartenstadt ihren Bauhof und einen Garagenhof, die sich derzeit noch auf den Grundstücken Nr. 11924/6 und 11933/4 befinden, verlagern.

Auf dem Grundstück Nr. 11924, welches die Gartenstadt von der Stadt Karlsruhe erwirbt, zusammen mit den benachbarten, bereits im Eigentum der Gartenstadt stehenden Grundstücken Nr. 11924/6 und 11933/4 eröffnet sich so die Möglichkeit der Erweiterung der Kita auf 5 Gruppen in einem Neubauriegel und der Realisierung von Wohnbebauung.

Bedarf Betreuungsplätze:

Die Sozial- und Jugendbehörde begrüßt ausdrücklich einen Ersatzneubau für das marode Bestandsgebäude der Kita Blütenweg.

Ersatzneubauten für in die Jahre gekommene Räumlichkeiten bestehender Kindertageseinrichtungen stellen eine sinnvolle und notwendige Maßnahme dar, um insbesondere den aktuellen Anforderungen an Sicherheit, Pädagogik und Energieeffizienz gerecht zu werden.

Sie leisten einen wichtigen Beitrag zur Sicherung des Betreuungsplatzangebotes, zur Schaffung attraktiver Arbeitsbedingungen für Fachkräfte und zur langfristigen Stärkung der sozialen Infrastruktur der Stadt.

Zum Stichtag 1. September 2025 besteht im Karlsruher Stadtteil Rüppurr ein Fehlbedarf von 90 Betreuungsplätzen (U3: -9; Ü3: -81).

Zudem geht die „Bevölkerungsprognose Karlsruhe 2040“ des Amts für Stadtentwicklung in den kommenden Jahren von einem weiteren Anstieg der Kinderzahlen in diesem Stadtteil aus.

Grundsätzlich liegt in Rüppurr ein relativ hoher Fehlbedarf an Betreuungsplätzen in Kindertageseinrichtungen vor, der sich mit Blick auf die nächsten Jahre verschärfen könnte. Der Erhalt

der bereits bestehenden Plätze ist aus Sicht der Sozial- und Jugendbehörde maßgeblich. Eine Erweiterung der Kita von den bestehenden vier Gruppen auf perspektivisch fünf Gruppen ist aus bedarfsplanerischer Sicht sinnvoll.

Die Gartenstadt gewährleistet die Fortführung des Betriebs der bestehenden städtischen Kindertagesstätte bis zur Bezugsfertigkeit und Inbetriebnahme der neuen Einrichtung, und sichert einen unterbrechungsfreien Übergang.

Kaufpreis:

Der Kaufpreis beträgt lt. Verkehrswertkurzgutachten OZ 25/145 zum Wertermittlungstichtag 17. November 2025 der Grundstücksbewertungsstelle **480,00 €/m²**, d.s. bei insgesamt 1.371 m² **658.080,00 €**.

Der Verkehrswert kommt unter Abwägung aller wertrelevanten Faktoren, insbesondere unter dem derzeitigen Planungsrecht und der Nutzung als Gemeinbedarfsfläche durch die Grundstücksbewertungsstelle zustande. Der Kaufpreis beträgt laut Verkehrswertkurzgutachten OZ 25/145 zum Wertermittlungstichtag 17. November 2025 der Grundstücksbewertungsstelle 480,00 Euro/m². Das entspricht bei insgesamt 1.371 m² einem Kaufpreis von 658.080,00 Euro.

Im Kaufvertrag zu sichernde Rechte zugunsten der Stadt:

- a. dingliches Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle

Beschluss:

Antrag an den Gemeinderat:

Der Gemeinderat genehmigt den Verkauf des Grundstücks Nr. 11924 mit 1.371 m² Gebäude- und Freifläche, Blütenweg 28, an die Gartenstadt Karlsruhe eG.

Das Liegenschaftsamt wird ermächtigt, den entsprechenden Kaufvertrag abzuschließen.