

Vorlage Nr.: 2026/0430

Verantwortlich: **Dez. 4**

Dienststelle:
Liegenschaftsamt

Verkauf von Vorgartenflächen in Karlsruhe-Weiherfeld zur Errichtung von Wärmepumpen

Gremien	Termin	TOP	Ö / N	Zuständigkeit
Ausschuss für Umwelt und Gesundheit	10.07.2026	5	N	Vorberatung
Haupt- und Finanzausschuss	14.07.2026	25	N	Vorberatung
Gemeinderat	28.07.2026	18	Ö	Entscheidung

Kurzfassung

Aufgrund von Anfragen von Grundstückseigentümern hat sich die Verwaltung dafür entschieden, dass als Vorgärten genutzte Flächen in Karlsruhe-Weiherfeld, welche im Bebauungsplan als Straßenfläche ausgewiesen sind, zur Errichtung von Wärmepumpen veräußert werden können. Die Umsetzung wird im Stadtteil Weiherfeld als Pilotprojekt erfolgen.

Der Gemeinderat beschließt nach Vorberatung im Ausschuss für Umwelt und Gesundheit und dem Haupt- und Finanzausschuss, dass die Stadt die als Vorgärten genutzten Flächen in Karlsruhe Weiherfeld bis zu 1,50 m Breite zur Errichtung von Wärmepumpen veräußern darf und ermächtigt die Verwaltung, die entsprechenden Schritte in die Wege zu leiten und die entsprechenden Verträge abzuschließen.

Finanzielle Auswirkungen	Ja ☒ Nein ☐	
☐ Investition ☐ Konsumtive Maßnahme	Gesamtkosten: Kosten für Gutachtererstellung und Vermessung Jährliche/r Budgetbedarf/Folgekosten:	Gesamteinzahlung: Kaufpreis für die einzelnen Flächen 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 ☐	Korridor Thema:		
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	Nein ☒	Ja ☐	abgestimmt mit		

Erläuterungen

aktuelle Situation – Nutzung städtischer Flächen als Vorgarten

Im Stadtgebiet Karlsruhe bestehen Straßen, die nicht die gesamte Breite der im Bebauungsplan vorgesehenen Straßenfläche aufweisen. Diese für die Straße nicht genutzten Flächen wurden bisher den Angrenzenden als Vorgartenfläche überlassen.

Dem Tiefbauamt liegen inzwischen Anträge von Grundstückseigentümern in Weiherfeld vor, die auf diesen Vorgartenflächen Wärmepumpen aufstellen möchten. Teilweise existieren bereits Wärmepumpen auf solchen Vorgartenflächen, die dem Tiefbauamt bisher nicht bekannt waren, da die Aufstellung ohne vorherige Zustimmung der Stadt als Grundstückseigentümerin erfolgte.

Bisher wurden alle Anträge aufgrund der vorliegenden Leitungssituation und der noch nicht geplanten zukünftigen Nutzung abgelehnt.

Grundsätzlich ist der Einbau einer Wärmepumpe auf einer in städtischem Eigentum befindlichen Vorgartenfläche nicht die einzige Möglichkeit, eine Wärmepumpe zu installieren. Aufgrund der Nähe zu den Hausanschlüssen ist es für die betreffenden Grundstückseigentümer jedoch sicher die kostengünstigste Variante und wird deshalb von jenen favorisiert. Die Grundstückseigentümer haben zumeist die Möglichkeit, ihre Wärmepumpe auf dem eigenen Grundstück zu positionieren. Dies soll auch vorrangig erfolgen.

Besteht diese Option nicht, könnte ein Verkauf der Vorgartenfläche in Betracht kommen. Dabei ist zu beachten, dass eine Wärmepumpe nach Inbetriebnahme untrennbar mit dem Gebäude verbunden ist und diese nicht bei Bedarf seitens der Stadt ohne wesentliche Beeinträchtigung des Wohnhauseses zurückgebaut werden kann.

Bei der durchschnittlichen Lebensdauer einer Wärmepumpe zwischen 15 und 25 Jahren wäre die Teilfläche des städtischen Grundstücks solange für die Stadt nicht nutzbar.

Derzeit bestehen keine städtischen Planungen im Bereich Weiherfeld, die aktuell als Vorgarten genutzten städtischen Grundstücke zu Verkehrsflächen umzubauen oder die Straßen um Radwege zu ergänzen. Wenn auf diesen Flächen jedoch Wärmepumpen von Privaten aufgestellt würden, könnte dies zukünftige Planungen erheblich einschränken.

Aus diesem Grund ist es nicht zielführend, die gesamte Fläche der Vorgärten zu veräußern, da dies künftige städtische Planungen unmöglich machen würde.

Pilotprojekt Weiherfeld

Vorgeschlagen wird, im Stadtteil Weiherfeld den anfragenden Grundstückseigentümern einen von der Hauswand aus gemessenen, etwa 1,50 Meter breiten Streifen der Vorgartenfläche für die Errichtung und Nutzung einer Wärmepumpe zum Kauf anzubieten.

Zukünftige städtische Planungen wären hierdurch nur minimal eingeschränkt und die Grundstückseigentümer könnten eine Wärmepumpe auf der erworbenen Fläche errichten.

Die Restflächen der städtischen Grundstücke stehen der Stadt immer noch für zukünftige Planungen zur Verfügung. Diese Restflächen werden nicht verkauft.

Im Rahmen des Verkaufes werden öffentliche Leitungen, die auf den betreffenden Flächen verlaufen, dinglich gesichert, damit diese weiterhin zugänglich wären.

Über die verbleibende Vorgartenfläche wird mit den Käufern eine Nutzungsvereinbarung abgeschlossen.

Die Eigentümer aller bereits ohne Erlaubnis in Weiherfeld aufgebauten Wärmepumpen auf solchen städtischen Flächen erhalten den Entwurf eines Kaufvertrages.

Erläuterungen zu finanziellen Auswirkungen

Durch den Verkauf der Vorgartenflächen kann die Stadt Einnahmen in Höhe der Kaufpreise generieren.

Vermögensgegenstände dürfen in der Regel nur zu ihrem vollen Wert nach § 92 Gemeindeordnung veräußert werden. Unter dem vollen Wert ist regelmäßig der aktuelle Verkehrswert zu verstehen und beim Verkauf zu berücksichtigen.

Beschluss:

Antrag an den Gemeinderat

Der Gemeinderat beschließt nach Vorberatung im Ausschuss für Umwelt und Gesundheit und dem Haupt- und Finanzausschuss, dass die Stadt die als Vorgärten genutzten Flächen in Karlsruhe Weiherfeld bis zu 1,50 m Breite zur Errichtung von Wärmepumpen veräußern darf und ermächtigt die Verwaltung die entsprechenden Schritte in die Wege zu leiten und die entsprechenden Verträge abzuschließen.