

Vorlage Nr.: 2025/0330/2

Verantwortlich: **Dez. 5**

Dienststelle: **Gartenbauamt**

## **Generalpachtvertrag und Zusatzvereinbarung mit der Bahn-Landwirtschaft für die Kleingartenanlage Stuttgarter Straße: Lauben in der Stuttgarter Straße Ergänzungsantrag: FÜR**

Gremien	Termin	TOP	Ö / N	Zuständigkeit
Haupt- und Finanzausschuss	09.12.2025	26.1	N	Vorberatung
Gemeinderat	22.12.2025	10.1	Ö	Entscheidung

Die Verwaltung nimmt zum Ergänzungsantrag wie folgt Stellung:

### **1. Frühere Pächterinnen und Pächter der Kleingartenanlagen an der Stuttgarter Straße sowie ehemalige Bewohnerinnen und Bewohner der Südstadt sollen bei der Neuvergabe der Parzellen bevorzugt berücksichtigt werden.**

Eine bevorzugte Behandlung einzelner Personengruppen ist nach Maßgabe des Art. 3 Abs. 1 GG zulässig, wenn hierfür sachlich begründete Kriterien vorliegen (z.B. soziale Härtefälle, gesundheitliche oder familiäre Gründe) und die Ausgestaltung insgesamt dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit entspricht.

Im Zusammenhang mit der Auflösung der bisherigen Kleingartenanlage haben die damaligen Pächterinnen und Pächter eine Abfindung erhalten. Zudem wurde ihnen seitens der Bahn-Landwirtschaft (BLW) die Zusage gegeben, bei der Neuverpachtung der Parzellen bevorzugt berücksichtigt zu werden.

Die Vergabe von Parzellen in Kleingartenanlagen erfolgt grundsätzlich dezentral durch die jeweiligen Vereine. Entsprechend gibt es stadtweit keine einheitlichen Vergaberichtlinien, sondern vereinsinterne Verfahren, die sich an den allgemeinen rechtlichen Rahmenbedingungen orientieren.

Die Bahn-Landwirtschaft (BLW) hat dem Gartenbauamt zugesagt, frühere Pächterinnen und Pächter und derzeitige Bewohnerinnen und Bewohner der Südstadt bevorzugt zu berücksichtigen, sofern die Stadt dieses im Generalpachtvertrag der BLW auferlegt.

Eine grundsätzliche und dauerhafte Bevorzugung von Bewohnerinnen und Bewohnern der Südstadt wird aus Gründen der Gleichbehandlung im Generalpachtvertrag nicht vorgesehen. Vielmehr sollte die nähere Umgebung insbesondere bei der erstmaligen Vergabe günstig gewichtet werden. Es wäre nicht sachgerecht, beispielsweise eine/n Bewohner/-in der Baumeisterstraße aufgrund einer formalen Zuordnung zur Südstadt zu bevorzugen und eine/n Bewohner/-in der räumlich näheren Poststraße aufgrund der Zuordnung zur Südweststadt hiervon auszuschließen.

Die dezentrale Vergabe durch die Kleingartenvereine soll grundsätzlich beibehalten werden. Bei der Erstvergabe der Kleingartenparzellen sollen im Rahmen eines diskriminierungsfreien und transparenten Auswahlverfahrens ein früheres Kleingartenpachtverhältnis oder ein Wohnsitz in näherer Umgebung als günstiger Faktor gewichtet werden. Eine solche Regelung soll in den Generalpachtvertrag verbindlich aufgenommen werden.

**2. Für diese Personengruppen sollen vereinfachte und sozialverträgliche Bedingungen gelten. Insbesondere ist sicherzustellen, dass sie die Möglichkeit erhalten, eine einfache, funktionale Gartenlaube nach standardisierten, kostengünstigen Vorgaben zu errichten oder zu erwerben – anstelle der bislang vorgesehenen, teuren Musterlauben.**

Zielsetzung der Stadtverwaltung war es, dass die Lauben ein einheitliches und harmonisches Erscheinungsbild zur Wahrung des Ortsbildes, der Gleichbehandlung aller Pächterinnen und Pächter sowie der dauerhaften Werthaltigkeit der Anlage gewährleisten sollten. Es gab und gibt keine Vorgabe für einen bestimmten Laubentyp eines einzelnen Herstellers. Es steht jeder Pächterin / jedem Pächter frei, eine fertige Laube eines beliebigen Herstellers zu erwerben oder selbst zu bauen. Die örtlichen Bauvorschriften sehen lediglich vor, dass die Fassaden der Gartenlauben als Holzflächen herzustellen sind. Der aktuelle Bebauungsplanentwurf sieht keine Verpflichtung zur Dachbegrünung der Gartenlauben vor.

**3. Die Stadtverwaltung wird beauftragt, gemeinsam mit der Bahn-Landwirtschaft und den zuständigen Kleingartenvereinen ein Konzept zu erarbeiten, das eine Gesamtkostenobergrenze (Erschließung + Laube) von maximal 10.000 Euro pro Parzelle für diese Personengruppen vorsieht.**

**4. Zudem ist zu prüfen, inwieweit die Stadt Karlsruhe bzw. die Bahn-Landwirtschaft einen angemessenen Anteil der Erschließungskosten übernehmen kann, um eine sozial gerechte Lösung sicherzustellen.**

Der Anteil der Unterpächterinnen und Unterpächter an den Kosten für die Ver- und Entsorgungsleitungen sowie den Fundamenten der Gartenlauben beträgt gemäß der aktuellen Kostenprognose rund 8.500 Euro pro Parzelle.

Die von der BLW genannte Summe von 10.500 Euro für Laube und weitere Parzelleninvestitionen wurde ohne Abstimmung mit dem Gartenbauamt kommuniziert und entspricht nicht den städtischen Berechnungsgrundlagen.

Das Gartenbauamt verfolgt bei der Herstellung neuer Kleingartenanlagen das Ziel, eine qualitativ hochwertige und repräsentative Gesamtanlage zu schaffen, die auch ökologischen und städtebaulichen Anforderungen gerecht wird. Im Rahmen der bestehenden Vorgaben ist es jedoch möglich, eine funktionale Gartenlaube bereits für unter 5.000 Euro zu errichten.

Die BLW hat dem Gartenbauamt schriftlich zugesichert, die Kosten für das Verlegen von Leitungen und das Erstellen von Laubenfundamenten in Höhe von 1,7 Millionen Euro zu tragen und an die Unterpächterinnen und Unterpächter weiterzugeben. Gleichzeitig wurde seitens der Bahn-Landwirtschaft deutlich gemacht, dass keine finanziellen Spielräume bestehen, um diese Kosten selbst zu übernehmen oder vorzufinanzieren. Eine Übernahme der Kosten durch die Stadt ist aus Gründen der Gleichbehandlung mit anderen Kleingartenvereinen nicht vertretbar.

Das Verlegen von Leitungen und das Erstellen von Laubenfundamenten wurde bei anderen Kleingartenvereinen in Karlsruhe in der Regel durch die Vereine selbst durchgeführt und finanziert. Beim Bau der jüngsten Kleingartenanlage Steinäcker in Hagsfeld wurden die Leitungen 1997 von der Stadt gebaut. Der Gemeinderat hatte damals beschlossen, dass beim Bau der Kleingartenanlage Steinäcker der Verein die Kosten für die errichteten Leitungen zu übernehmen hat. Diese beliefen sich damals auf rund 30 % der Gesamtbausumme. Eine Reduzierung des Verkaufspreises hätte zur Folge, dass es sich um einen Verkauf unter Wert gem. § 92 GemO handeln würde. Angesichts der aktuellen Finanzlage der Stadt wird seitens der Verwaltung deshalb an der ursprünglichen Höhe festgehalten.