

Vorlage Nr.: 2025/0341

Verantwortlich: **Dez. 4**  
Dienststelle:  
**Liegenschaftsamt**

**Absichtserklärung (Letter of Intent) zum Erwerb des Grundstücks Nr. 6720, mit 3.427 m<sup>2</sup>, Gebäude- und Freifläche, Alte Friedrichstraße 145, Gemarkung Neureut**

Gremien	Termin	TOP	Ö / N	Zuständigkeit
Ortschaftsrat Neureut	04.11.2025		N	Anhörung
Haupt- und Finanzausschuss	11.11.2025	15	N	Vorberatung
Gemeinderat	25.11.2025	12	Ö	Entscheidung

## Kurzfassung

- Der Gemeinderat beschließt den Abschluss einer Absichtserklärung (Letter of Intent) zum Erwerb des Grundstücks Nr. 6720, mit 3.427 m<sup>2</sup>, Alte Friedrichstraße 145 zum Kaufpreis von 1.727.208,00 Euro sowie Nachzahlungsklausel im Falle einer Befreiung von den Festsetzungen vom Bebauungsplan im Gegenwert von 740.232,00 Euro jeweils zuzüglich Nebenkosten.
- Das Liegenschaftsamt wird ermächtigt alles Weitere zu veranlassen, die entsprechenden Erklärungen für den Letter of Intent abzugeben, sowie Verhandlungen über den Erwerb des Grundstücks weiter voranzutreiben.

<b>Finanzielle Auswirkungen</b>	Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/>	
<input checked="" type="checkbox"/> Investition <input type="checkbox"/> Konsumtive Maßnahme	Gesamtkosten: 2.467.440,00 Euro zzgl. NK	Gesamteinzahlung: Jährlicher Ertrag:
<b>Finanzierung</b> <input checked="" type="checkbox"/> bereits vollständig budgetiert <input type="checkbox"/> teilweise budgetiert <input type="checkbox"/> nicht budgetiert	<b>Gegenfinanzierung durch</b> <input type="checkbox"/> Mehrerträge/-einzahlung <input type="checkbox"/> Wegfall bestehender Aufgaben <input type="checkbox"/> Umschichtung innerhalb des Dezernates	Die Gegenfinanzierung ist im Erläuterungsteil dargestellt.

<b>CO<sub>2</sub>-Relevanz: Auswirkung auf den Klimaschutz</b> Bei Ja: Begründung   Optimierung (im Text ergänzende Erläuterungen)	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	positiv <input type="checkbox"/> negativ <input type="checkbox"/>	geringfügig <input type="checkbox"/> erheblich <input type="checkbox"/>
<b>IQ-relevant</b>	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	Korridor Thema:	
<b>Abstimmung mit städtischen Gesellschaften</b>	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	abgestimmt mit	

## Erläuterungen

### 1. Vorbemerkung

Mit Gemeinderatsbeschluss vom 20.04.2021 wurde die Vergabe nach Konzept für Grundstücke, welche mehr als 3.000 m<sup>2</sup> Fläche aufweisen beschlossen. Ziel ist auf geeigneten Grundstücken, durch die Einbindung von Baugruppen und Baugemeinschaften, Wohnungen abseits vom klassischen Bauträgergeschäft für den Karlsruher Wohnungsmarkt zu gewinnen. Daher erging der Auftrag an die Stadtverwaltung passende Grundstücke ausfindig zu machen und bereit zu stellen, um eine Realisierung des späteren Vergabekonzeptes Wohnen zu ermöglichen.

Die Evangelische Kirchengemeinde Neureut-Nord plant die Zusammenlegung von sanierungsbedürftigen Kindergärten in Neureut zu einem neuen Kindergarten auf dem kircheneigenen Grundstück an der Neureuter Hauptstraße als Anbau an das bestehende Gemeindehaus.

Nach Abschluss der Bauarbeiten soll unter anderem der Kindergarten aus der Alten Friedrichstraße 145, Grundstück Nummer 6720, an den neuen Standort umziehen. Durch diesen Umzug entfällt die Nutzung für das Grundstück Alte Friedrichstraße 145.

Die Kirche hat das Grundstück daher der Stadt zum Erwerb angeboten.

Da das Grundstück mit einer Größe von 3.427 m<sup>2</sup> die Anforderungen für die Durchführung einer Konzeptvergabe erfüllt, wurden Gespräche aufgenommen.

Seitens der Stadt ist angedacht, das Grundstück für Wohnnutzung im Rahmen einer Konzeptvergabe zu entwickeln.

Von Seiten der SJB bestehen gegen die Aufgabe als Kitastandort keine Einwände, insbesondere da die Evangelische Kirchengemeinde Neureut-Nord mit dem Verkaufserlös den Kindergartenneubau auf dem kircheneigenen Grundstück an der Neureuter Hauptstraße finanziert.

### 2. Bauplanungsrechtliche Situation

Das Grundstück Nr. 6720 liegt im seit 14.06.1963 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 476 „Kirchfeld, Nördlich der Waldhornstr.“.

Der schriftliche Teil des Bebauungsplans setzt ein reines Wohngebiet fest.

Für das maßgebliche Grundstück setzt der zeichnerische Teil des dazugehörigen Aufbauplans eine Gemeinbedarfsfläche für einen Kindergarten fest.

Eine reine Wohnbebauung kann auf dem vorliegenden Grundstück durch eine Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB ermöglicht werden, vorausgesetzt mit dem Bauantrag wird ein entsprechender Antrag gestellt und die Stadt stimmt diesem zu.

### 3. Preis

#### a) Bodenwert

Ein Erwerb soll auf Basis des aktuellen Bodenrichtwertes erfolgen. Der für die Alte Friedrichstraße ausgewiesene Bodenrichtwert beträgt derzeit 720 Euro/m<sup>2</sup> für eine reine Wohnbebauung.

Da zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses aller Voraussicht nach noch keine Befreiung von der Festsetzung „Gemeinbedarf“ vorliegen wird, ist der Kauf zum Bodenwert „Gemeinbedarf“ vorzunehmen.

Für eine Gemeinbedarfsfläche (z.B. Kindergarten) erfolgt ein Abschlag auf diesen Bodenrichtwert von 30%. Der Bodenrichtwert für eine Gemeinbedarfsnutzung liegt somit bei 504 Euro/m<sup>2</sup>.

b) Nachzahlungsklausel

Da von einer Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB und anschließenden Nutzung zu Wohnzwecken ausgegangen wird, verpflichtet sich die Stadt zur Nachzahlung der Differenz des Bodenwertes für Gemeinbedarf zum Bodenwert für Wohnbebauung, wenn innerhalb von 10 Jahren nach Vertragsschluss eine solche gewährt wird.

4. Absichtserklärung

Nach dem Grundbuch von Maulbronn für Neureut ist die Evang. Kirchengemeinde Neureut-Nord Alleineigentümerin des Grundstücks Nr. 6720 mit 3.427 m<sup>2</sup>, Alte Friedrichstraße 145.

Das Grundstück ist in der II. Abteilung lfd. Nr. 1 mit einer Rückerwerbsvormerkung für die Stadt Karlsruhe belastet. Die III. Abteilung des Grundbuchs ist lastenfrei.

Des Weiteren bestehen seitens der Kirche befristete Mietverträge für zwei Wohneinheiten.

Auf dem Grundstück befinden sich derzeit noch ein Kindergarten, ein Wohngebäude und ein Gemeindehaus.

Die aufstehenden Gebäude werden im Falle eines Grundstücksverkaufs an die Stadt von der Evang. Kirchengemeinde Neureut-Nord freigemacht und auf ihre Kosten abgebrochen. Das Grundstück wird im Anschluss an die Stadt übertragen.

Damit die Evang. Kirchengemeinde Neureut-Nord mit einer gesicherten Finanzierung die Planungen für den beabsichtigten Kindergartenneubau beginnen kann, benötigt sie von der Stadt eine Absichtserklärung zum Erwerb des Grundstücks.

Es besteht Einigkeit zwischen den Parteien, dass ein Erwerb auf Basis des aktuellen Bodenrichtwertes abzüglich Gemeinbedarfsabschlag erfolgen soll.

Der Kaufpreis des Grundstücks Nr. 6720 mit 3.427 m<sup>2</sup> beträgt somit:

$$504,00 \text{ Euro/m}^2 \times 3.427 \text{ m}^2 = 1.727.208,00 \text{ Euro}$$

Weiterhin wird eine Nachzahlung vereinbart für den Fall, dass eine Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplans gewährt wird, in Höhe von:

$$216,00 \text{ Euro/m}^2 \text{ (Differenz } 720,00 \text{ Euro/m}^2\text{-}504,00 \text{ Euro m}^2\text{)} \times 3.427 \text{ m}^2 = 740.232,00 \text{ Euro}$$

**Beschluss:**

Antrag an den Gemeinderat – nach Vorberatung im Haupt- und Finanzausschuss -

1. Der Gemeinderat beschließt den Abschluss einer Absichtserklärung (Letter of Intent) zum Erwerb des Grundstücks Nr. 6720, mit 3.427 m<sup>2</sup>, Alte Friedrichstraße 145 zum Kaufpreis von 1.727.208,00 Euro sowie Nachzahlungsklausel im Falle einer Befreiung von den Festsetzungen vom Bebauungsplan im Gegenwert von 740.232,00 Euro jeweils zuzüglich Nebenkosten.

2. Das Liegenschaftsamt wird ermächtigt alles Weitere zu veranlassen, die entsprechenden Erklärungen für den Letter of Intent abzugeben, sowie Verhandlungen über den Erwerb des Grundstücks weiter voranzutreiben.