

Vorlage Nr.: 2025/0330/3

Verantwortlich: **Dez. 5**

Dienststelle: **Gartenbauamt**

## Generalpachtvertrag und Zusatzvereinbarung mit der Bahn-Landwirtschaft für die Kleingartenanlage Stuttgarter Straße

Gremien	Termin	TOP	Ö / N	Zuständigkeit
Haupt- und Finanzausschuss	09.12.2025	26	N	Vorberatung
Gemeinderat	22.12.2025	10	Ö	Entscheidung

### Kurzfassung

Die Stadt Karlsruhe muss aufgrund der anstehenden Verpachtung der aktuell im Bau befindlichen Kleingartenanlage „Stuttgarter Straße“ einen Generalpachtvertrag mit dem zukünftigen Generalpächter „Bahn-Landwirtschaft Hauptverband e.V.“ (BLW) abschließen.

Nach Vorberatung im Haupt- und Finanzausschuss beauftragt der Gemeinderat die Verwaltung, den Generalpachtvertrag und die Zusatzvereinbarung inklusive der Anlagen mit der BLW als Generalpächter abzuschließen, sobald der Kaufvertrag mit der BLW ausgehandelt ist.

Der Gemeinderat nimmt des Weiteren den Verkauf der hergestellten Elektroanlagen, Sanitäranlagen und Laubenfundamente an die BLW zur Kenntnis und stimmt diesem zu. Die Verwaltung wird ermächtigt, den Verkauf abzuschließen.

<b>Finanzielle Auswirkungen</b>	Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/> Investition <input type="checkbox"/> Konsumtive Maßnahme	Gesamtkosten: Jährliche/r Budgetbedarf/Folgekosten:	Gesamteinzahlung: ca. 1,7 Mill. Jährlicher Ertrag: 8.400 Euro
<b>Finanzierung</b> <input 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"/>	Korridortheema:	
<b>Abstimmung mit städtischen Gesellschaften</b>	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	abgestimmt mit	

## Erläuterungen

Die aktuell im Bau befindliche Kleingartenanlage „Stuttgarter Straße“ soll an den Bahn-Landwirtschaft Hauptverband e.V. (BLW) als Generalpächter übergehen. Hintergrund ist, dass das Gelände ursprünglich im Eigentum der Deutschen Bahn war. Im Zuge des Verkaufs des Grundstücks an die Stadt wurde der Deutschen Bahn im Jahr 2012 von der Stadt zugesagt und 2017 erneut bestätigt, dass die Stadt das Gelände nach dessen Kauf der BLW zur Pacht als Kleingartenanlage anbietet. Dieses Angebot wurde durch die BLW angenommen. Damit hat die Stadt Karlsruhe zukünftig für ihre Kleingartenanlagen zwei Generalpächter als Ansprechpartner.

Für die Verpachtung des Kleingartengeländes an der Stuttgarter Straße ist somit ein Generalpachtvertrag zwischen Stadt und Bahn-Landwirtschaft abzuschließen. Aufgrund des Gleichbehandlungsgrundsatzes müssen im Wesentlichen die gleichen vertraglichen Regelungen des Generalpachtvertrags für die Bahn-Landwirtschaft und den Bezirksverbands der Gartenfreunde Karlsruhe (BVKA) gelten. Da der ursprüngliche, mit dem Bezirksverband bereits vereinbarte Generalpachtvertrag aus den neunziger Jahren stammt und sich rechtliche sowie tatsächliche Anpassungen in der Zwischenzeit ergeben haben, war eine Aktualisierung vorzunehmen. Im nächsten Schritt wird auch eine Aktualisierung des Generalpachtvertrags mit dem Bezirksverband angestrebt.

Die neben dem Generalpachtvertrag existierenden Inhalte der Gartenordnung sollen für beide Generalpächter rechtsverbindlich gelten. Hierfür wurde ein Vertragskonstrukt gewählt, das sich an die üblichen Miet- und Pachtverträge anlehnt, die regelmäßig eine Benutzungs- oder Hausordnung als Anlage beinhalten. Im Generalpachtvertrag sollen die grundlegenden rechtlichen Vorgaben geregelt werden, während in einer Zusatzvereinbarung die sonstigen, für eine ordnungsgemäße Nutzung erforderlichen Regeln festzuhalten sind. Die Zusatzvereinbarung enthält im Wesentlichen die Regelungen aus der bestehenden Gartenordnung des Bezirksverbands der Gartenfreunde e.V.. Da sich in der Gartenordnung jedoch zahlreiche Regelungen finden, die sich direkt auf das Verhältnis zwischen Bezirksverband und Kleingartenvereinen bzw. Unterpächtern beziehen und nicht auf das Verhältnis zwischen Stadt und Generalpächter, kann die Gartenordnung nicht mehr als Anlage des Generalpachtvertrags verwendet und auch nicht eins-zu-eins für die BLW übernommen werden. Zusätzlich gibt es in der Stuttgarter Straße zahlreiche besondere Regelungen zum Schutz der Eidechsen, die sich auch im Vertragswerk explizit wiederfinden sollen. Diese anlagenspezifischen Besonderheiten werden in die Zusatzvereinbarung aufgenommen und ggfs. auch als Anlage zum Generalpachtvertrag oder Zusatzvereinbarung beigelegt.

Die Vertragsunterlagen zum Generalpachtvertrag mit der Bahn Landwirtschaft Hauptverband e.V., welche im Wesentlichen bereits final ausgehandelt wurden, umfassen die folgenden Dokumente und deren Anlagen:

1. Generalpachtvertrag
2. Zusatzvereinbarung zum Generalpachtvertrag

In diesem Zusammenhang legt die Stadt Karlsruhe aufgrund der Gleichbehandlung ihrer Generalpächter und der gemeindeordnungsrechtlichen Vorgaben besonderen Wert darauf, den Generalpachtvertrag ausschließlich dann abzuschließen, sofern die Generalpächterin zugleich ihre Zustimmung zum Kaufvertrag erteilt.

Die Vorlage wurde dem Kleingartenbeirat in seiner Sitzung am 15. Mai 2025 zur Kenntnis gegeben. Aus dem Kleingartenbeirat kam der Auftrag, das Thema Wertermittlung in den Generalpachtvertrag bzw. in die Zusatzvereinbarung aufzunehmen. Dies ist in der überarbeiteten Fassung erfolgt.

Des Weiteren wurde der Eintritt der Wirksamkeit des Generalpachtvertrages an die Wirksamkeit des Bebauungsplanes gekoppelt. Auf Wunsch der BLW wurde zudem die Haftung der BLW an den alten Generalpachtvertrag mit der BLW angepasst.

Bis 2017 wurden Pachterträge in Höhe von 5.100 Euro vereinnahmt. Ab Fertigstellung 2026 werden Pachterträge in Höhe von 8.400 Euro Euro / Jahr erwartet.

Um spätere Schäden an der neu errichteten Kleingartenanlage durch Bauarbeiten durch die Nutzenden gering zu halten, wurden in Absprache mit der Bahn-Landwirtschaft die Laubenfundamente sowie ein Strom- (Elektroanlagen) und Brauchwassernetz (Sanitäranlagen) bereits mit dem Bau der Anlage hergestellt. Aufgrund des Gleichbehandlungsgrundsatzes in Bezug auf den BVKA sind die Kosten für die Laubenfundamente sowie die Elektro- und Wasserversorgung von der Bahn-Landwirtschaft zu tragen. Die BLW hat zugesagt, die entstandenen Kosten zu übernehmen und auf die Pächter\*innen umzulegen.

Der Verkaufspreis beträgt voraussichtlich ca. 1.700.000 Euro. Dieses entspricht bei ca. 200 verpachteten Parzellen ca. 8.500 Euro / verpachteter Parzelle. Im Verkaufspreis ist die gesetzliche Mehrwertsteuer von 19% enthalten. Der tatsächliche Verkaufspreis richtet sich nach den Abrechnungssummen der betroffenen Leistungspositionen in den Schlussrechnungen der Gewerke Garten- und Landschaftsbau, Elektro und Sanitär.

Es wird ein separater Kauf- und Gestattungsvertrag zwischen der Stadt Karlsruhe, vertreten durch den Oberbürgermeister Dr. Frank Mentrup, dieser vertreten durch das Liegenschaftsamt, und der BLW abgeschlossen. Ein Abschluss des Generalpachtvertrags mit der Zusatzvereinbarung soll nur zeitgleich mit dem Abschluss des Kaufvertrags erfolgen.

Die Kaufvertragsverhandlungen mit der BLW sind auch hinsichtlich der Zahlungsmodalitäten noch nicht abgeschlossen.

Der Verkaufspreis ist nach aktuellem Stand zahlbar in zwei Jahresraten. Die erste Rate ist fällig zum Ende des ersten Jahres der Nutzung, die zweite Rate im darauffolgenden Jahr.

Die aktuellen Kostenprognosen für die genannten Leistungen setzen sich wie folgt zusammen:

Sanitäranlagen	ca. 484.000 Euro brutto
Elektroanlagen	ca. 469.000 Euro brutto
Fundamente Lauben	ca. 474.000 Euro brutto
Gesamtsumme	ca. 1.427.000 Euro brutto

Durch den Verkauf an die BLW fallen zusätzlich 19% Umsatzsteuer an, die von der BLW zu tragen sind. (ca. 1.427.000 Euro + 19% USt = ca. 1.700.000 Euro)

Die Elektroanlagen beinhalten mehrere ans Stromnetz angeschlossene Hauptstromverteiler, die Stromzuführung erdverlegt zu mehreren Unterverteilern an den Wegen und von dort zu Übergabeschächten in den einzelnen Parzellen oder Gemeinschaftsflächen.

Die Sanitäranlagen beinhalten eine ans Trinkwassernetz und Abwasser angeschlossene Technikzentrale mit Trinkwassertrennstation und die Versorgungsleitungen mit Brauchwasser im Erdreich zu den Parzellen und Gemeinschaftsflächen innerhalb der Übergabeschächte.

Die Laubenfundamente beinhalten umlaufende Fundamentstreifen aus fundamentierten Betonblockstufen und eine innenliegende Schottertragschicht für die zukünftigen Gartenlauben auf den Parzellen.

Die Vorlage wurde dem Kleingartenbeirat in seiner Sitzung am 16. November 2025 erneut zur Kenntnis gegeben. Hier wurden auch Fragen der Fraktionen und aus dem Ergänzungsantrag und der Stellungnahme 2025/0330/2 diskutiert.

Aus dem Kleingartenbeirat kam der Auftrag, Ergänzungen in den Generalpachtvertrag bzw. in die Zusatzvereinbarung aufzunehmen. Dies ist in der überarbeiteten Fassung erfolgt.

Die folgenden Punkte wurden nun im Generalpachtvertrag und der Zusatzvereinbarung aufgenommen:

- Aufnahme einer Vorgabe im Generalpachtvertrag, bei der Erstvergabe der Kleingartenparzellen ein früheres Kleingartenpachtverhältnis in der Stuttgarter Straße oder einen Wohnsitz in näherer Umgebung zur Kleingartenanlage als günstigen Faktor bei der Vergabe der Parzellen zu berücksichtigen.
- Entfall einer Dachbegrünungspflicht, um die Kosten für die Lauben zu reduzieren
- Änderung der Dachformen von Flachdächern zu Satteldächern, um die Kosten für die Lauben zu reduzieren
- Verbot von sämtlichen Bambusarten und Sommerflieder  
(dieses Verbot wird auch bei einer zukünftigen Überarbeitung der Gartenordnung des Bezirksverbands der Gartenfreunde Berücksichtigung finden müssen)

### **Erläuterungen zu finanziellen Auswirkungen**

Einnahmen von voraussichtlich ca. 1.700.000 Euro (inklusive gesetzliche Mehrwertsteuer) durch den Verkauf der hergestellten Laubenfundamente sowie des Strom- (Elektroanlagen) und Brauchwassernetzes (Sanitäranlagen).

Jährliche Erträge von voraussichtlich ca. 8.400 Euro durch die Verpachtung der Fläche.

### **Beschluss:**

Antrag an den Gemeinderat

Nach Vorberatung im Haupt- und Finanzausschuss wird die Verwaltung beauftragt, den Generalpachtvertrag und die Zusatzvereinbarung mit Anlagen mit dem Bahn-Landwirtschaft Hauptverband e.V. (BLW) als Generalpächter abzuschließen, sobald der Kaufvertrag mit der BLW ausgehandelt ist.

Der Gemeinderat nimmt des Weiteren den Verkauf der hergestellten Elektroanlagen, Sanitäranlagen und Laubenfundamente an die „Bahn-Landwirtschaft Hauptverband e.V.“ zur Kenntnis und stimmt diesem zu. Die Verwaltung wird ermächtigt, den Verkauf abzuschließen.