Beschlussvorlage

Stadt Karlsruhe
Der Oberbürgermeister

Vorlage Nr.: 2026/0673

Verantwortlich: **Dez. 6**
Dienststelle: **Amt für Hochbau und Gebäudewirtschaft**

Entscheidung über den Rückbau des Pavillons Zur Dorfwies 1a

Gremien	Termin	TOP	Ö / N	Zuständigkeit
Ortschaftsrat Wettersbach	10.11.2026	1	Ö	Anhörung
Haupt- und Finanzausschuss	01.12.2026		N	Vorberatung
Gemeinderat	15.12.2026		Ö	Entscheidung

Kurzfassung

Der Pavillon (Zur Dorfwies 1a) wird für die Nutzung als Kindertagesstätte nicht mehr benötigt, steht derzeit leer und ist aufgrund seines baulichen Zustands als abgängig einzustufen.

Der Pavillon soll daher bis Juli 2027 abgebrochen werden. Das Grundstück soll für eine Wohnbebauung verkauft werden.

Finanzielle Auswirkungen	Ja ☒ Nein ☐	
☒ Investition ☐ Konsumtive Maßnahme	Gesamtkosten: 120.000 Euro (Kostenrahmen) Jährliche/r Budgetbedarf/Folgekosten:	Gesamteinzahlung: 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.

CO_2-Relevanz: Auswirkung auf den Klimaschutz Bei Ja: Begründung | Optimierung (im Text ergänzende Erläuterungen)	Nein ☒	Ja ☐ positiv ☐ negativ ☐	geringfügig ☐ erheblich ☐
IQ-relevant	Nein ☒	Ja ☐	Korridorthema:
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	Nein ☒	Ja ☐	abgestimmt mit

Gedruckt auf 100 Prozent Recyclingpapier

Erläuterungen
Auf dem Grundstück Busenbacher Straße/Zur Dorfwies (FlurSt.-Nr. 72178) befinden sich drei Baukörper: das ehemalige Wohnhaus, die ehemalige Grundschule sowie ein Pavillon.

Der Pavillon (Zur Dorfwies 1a) wird für die Nutzung als Kindertagesstätte nicht mehr benötigt, steht derzeit leer und ist aufgrund seines baulichen Zustands als abgängig einzustufen.

Die derzeit veranschlagten Gesamtprojektkosten in Höhe von circa 3,22 Millionen Euro brutto beinhalten weiterhin Mittel für den geplanten Umbau des Pavillons. Durch den Entfall dieser Maßnahme werden Mittel in Höhe von circa 740.000 Euro brutto innerhalb des Projektbudgets frei. Der voraussichtliche Kostenrahmen für den Rückbau des Pavillons beträgt circa 120.000 Euro brutto und könnte daher aus dem Teilhaushalt des HGW finanziert werden.

Variante 1 – Abriss des Pavillons
- Rückbau des Pavillons spätestens bis Ende 2027
- Kosten: circa 120.000 Euro brutto inklusive Fachplanung
- Finanzierung aus dem Teilhaushalt des HGW
- Dauerhafte Beseitigung des baulich abgängigen, nicht mehr benötigten Baukörpers; künftige Aufwendung für Sicherung und Unterhaltung entfallen

Variante 2 – Erhalt des Pavillons ohne Nachnutzung
- Pavillon bleibt zunächst ungenutzt bestehen
- Kurzfristige Sicherungsmaßnahmen erforderlich, unter anderem Entfernung der abgängigen Decke wegen Schimmelbefalls sowie Maßnahmen am Dach
- Kosten der erforderlichen Sicherungsmaßnahmen: circa 30.000 Euro brutto
- Bei dauerhaftem Erhalt: weitere, derzeit nicht bezifferbare Aufwendungen für Sicherung, Unterhalt und ggf. Sanierung

Empfehlung
Aufgrund der vorgenannten Ausführungen wird Variante 1 – Abriss des Pavillons – empfohlen.

Sanierungszielsetzungen
Die Sanierungszielsetzungen sehen die Neuordnung des Grundstückanteils mit dem Pavillon vor - sofern kein weiterer Bedarf für die Kindertageseinrichtung vorliegt (vgl. Bericht über die Vorbereitenden Untersuchungen zum Sanierungsgebiet Grünwettersbach, Punkt 4.4 Handlungsschwerpunkt 4: Altes Schulhaus und angrenzendes Funktionsgebäude, Seite 63 f. sowie Gemeinderatsbeschluss zur Förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets am 24.11.2015).
In dem Bericht über die Vorbereitenden Untersuchungen heißt es u.a.: *„Sofern kein weiterer Bedarf vorhanden: Abriss des Funktionsgebäudes und Nachnutzung des Grundstücks als Wohnbaufläche;...“*
Demnach entspricht der Abbruch des Pavillons den Sanierungszielsetzungen.

Nachnutzung der Freifläche
Bei Abbruch des Pavillons wird eine Wohnbebauung auf der freigewordenen Fläche angestrebt. Zur Realisierung der Wohnbebauung ist eine Bauplatzvergabe vorgesehen. Vor Durchführung der Bauplatzvergabe ist eine Vermessung erforderlich, um die künftig zur Vergabe vorgesehenen Grundstücksflächen festzulegen. Eine Konzeptvergabe kommt aufgrund der Flächengröße nicht in Betracht. Die Bauplatzvergabe sieht keine Festlegung von Ausschreibungskriterien vor.



Ausschnitt aus dem Neuordnungskonzept (Bericht Vorbereitende Untersuchungen Grünwettersbach)

Weiteres Vorgehen
Der Pavillon wird bis Juli 2027 abgebrochen.
Der Grundstücksanteil wird neugeordnet und für eine Wohnbebauung verkauft. Sonderwohnformen sind grundsätzlich denkbar.

Erläuterungen zu finanziellen Auswirkungen
Wie oben dargelegt, können die voraussichtlichen Kosten für den Rückbau des Pavillons in Höhe von circa 120.000 Euro brutto (Kostenrahmen) aus dem Teilhaushalt des HGW finanziert werden.
Der Abbruch des Pavillons kann im Rahmen der Sanierungsmaßnahme „Grünwettersbach“ gefördert werden. Grundstücksneuordnungen sind zu 100 Prozent förderfähig (Anteil Bund /Land 60 %, Stadt Karlsruhe 40 %). Die Maßnahme wird entsprechend im Sachstandsbericht bzw. gegebenenfalls auch in einem Aufstockungsantrag gegenüber den Bewilligungsstellen entsprechend berücksichtigt.

Beschluss:

1. Der Gemeinderat beschließt nach Anhörung des Ortschaftsrates den Abbruch des Pavillons auf dem Grundstück zur Dorfwies 1a in Wettersbach und darauf aufbauend das entsprechende Teilgrundstück zeitnah für Wohnzwecke zu vermarkten.

   Die Verwaltung wird beauftragt, die hierfür jeweils erforderlichen Verfahrensschritte einzuleiten und durchzuführen.