Stadt Karlsruhe
Liegenschaftsamt

Zeitlose Eleganz: Denkmalgeschützte Villa in zentraler Lage

Die Stadt Karlsruhe verkauft ein herrschaftliches Villengebäude (ehemaliges Badisches Konservatorium) mit viel Potenzial in der Jahnstraße 20, 76133 Karlsruhe



Karlsruhe

Inhaltsverzeichnis

Übersicht **3**

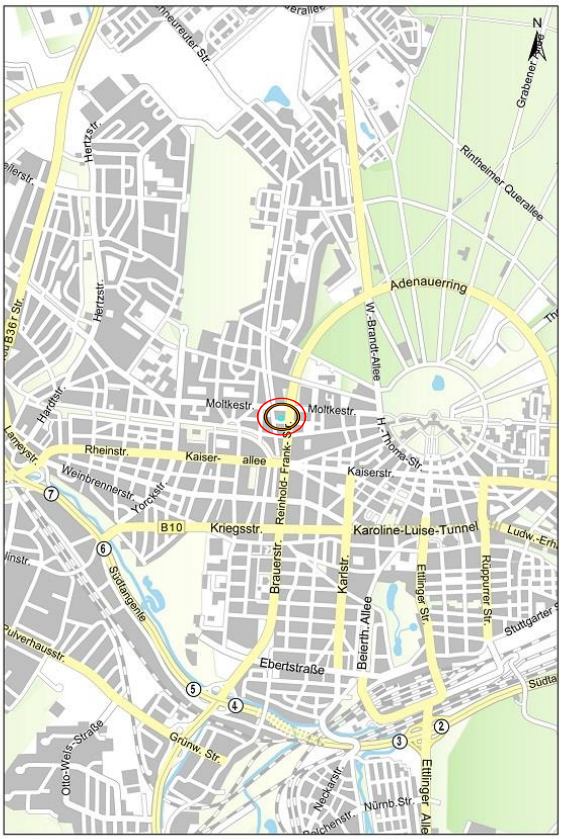
Detaillierte Informationen **4**

1. Lage 4
2. Besonderheit Denkmalschutz 4
3. Grundstückdaten 5
4. Objektangaben 5
   - Hauptgebäude 5
   - Nebengebäude 6
5. Ausstattung 6
6. Kaufpreis 7
7. Ausschreibungsverfahren und Ausschreibungsunterlagen 7
8. Angebotsabgabe 8
9. Vergabekriterien 8
10. Bonitätsnachweise 9
11. Kaufvertrag 9
12. Formelle Anforderungen des Angebots 9
13. Besichtigungen 9
14. Sonstige Hinweise 10
15. Anlagenverzeichnis 10
16. Kontakt 10

Bilder 11

Übersicht

Grundstücksgröße	circa 1.059 m²
Grundfläche Villengebäude	circa 290 m²
Grundfläche Nebengebäude	circa 122 m²
Grundfläche unbebaut	circa 647 m²
Gebäudeart	Freistehendes herrschaftliches Villengebäude, Massivbau, unterkellert (Hauptgebäude)
Baujahr	um 1891
Denkmalschutz	§ 2 Kulturdenkmal
Nutzfläche	Hauptgebäude circa 694 m² Nebengebäude circa 99 m²
Gebäudebeschrieb	Hauptgebäude: Kellergeschoss: 5 Räume, Teeküche, Toiletten und Diele Erdgeschoss: 6 Räume, Toilette und Diele 1. Obergeschoss: 8 Räume, Toilette und Diele 2. Obergeschoss: 9 Räume, Toilette und Diele Rückgebäude: 6 Räume
Kaufpreis	1.100.000 Euro (Mindestgebot)





Detaillierte Informationen

1. Lage

In bester Lage der begehrten Karlsruher Weststadt präsentiert sich diese im Jahr 1891 erbaute, denkmalgeschützte Villa als außergewöhnliches Anwesen mit historischem Charakter und vielseitigem Nutzungspotenzial. Gelegen in der Jahnstraße 20, einer verkehrsberuhigten 30er Zone und umgeben von prachtvollen herrschaftlichen Altbauvillen, bietet die Immobilie ein stilvolles und repräsentatives Umfeld mit besonderer Aufenthaltsqualität.

Die unmittelbare Nachbarschaft ist geprägt von exklusiven Privatresidenzen, renommierten Kanzleien sowie der Nähe zur Kunsthochschule Karlsruhe. Die Weststadt zählt zu den architektonisch schönsten und traditionsreichsten Stadtteilen Karlsruhes und verbindet urbanes Leben mit historischem Flair und gewachsener Infrastruktur.

Das Anwesen besteht aus einem repräsentativen Hauptgebäude sowie einem separaten Rückgebäude und eröffnet dadurch vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Das Hauptgebäude beeindruckt mit seiner historischen Architektur, großzügiger Raumstrukturen und zahlreichen originalen Details, die den besonderen Charme der Villa unterstreichen. Das Rückgebäude ergänzt das Ensemble ideal und eignet sich beispielsweise für Atelierflächen. Als Nutzung sieht der gültige Baufluchtenplan „WR“ (reines Wohngebiet) vor, mit den entsprechenden Ausnahmen nach § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Umgeben wird die Villa von einem Grünbereich, der den charmanten Charakter der Immobilie unterstreicht und bietet Gestaltungsspielraum für eine individuelle Außenanlage. Die derzeit offene Grundstückssituation ohne vollständige Einfriedung eröffnet zusätzliche Möglichkeiten zur persönlichen Neugestaltung und Aufwertung des Außenbereichs.

Kindertagesstätten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie zahlreiche Kultur-, Sport- und Freizeiteinrichtungen befinden sich in der unmittelbaren Umgebung beziehungsweise in den angrenzenden Stadtteilen. Die ausgezeichnete Infrastruktur verbindet urbanen Komfort mit hoher Lebensqualität.

Das Karlsruher Stadtzentrum mit dem Marktplatz ist lediglich circa 1,6 Kilometer entfernt und bequem erreichbar. Die Straßenbahnhaltestelle befindet sich in nur circa 170 Meter Entfernung und gewährleistet eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

2. Besonderheit Denkmalschutz

Die Villa Heilmann (für Hauptmann a.D. F. Heilmann errichtet) von 1891 ist ein anschaulich überliefertes Beispiel repräsentativer Wohnkultur des ausgehenden 19. Jahrhunderts. Sie dokumentiert die Entwicklung der Jahnstraße als bevorzugtes Wohngebiet des gehobenen Bürgertums, dessen westlicher Abschnitt um 1890 gezielt mit freistehenden Villen bebaut wurde und frei von gewerblicher Nutzung bleiben sollte. Mit ihrer qualitätvollen Architektur im Stil der Neurenaissance, der sorgfältigen Materialverwendung und der gartenbezogenen Anlage veranschaulicht sie die Wohn- und Repräsentationsansprüche dieser Epoche. Zugleich besitzt das Gebäude als Werk des Karlsruher Architekturbüros Richard & Hummel kunstgeschichtliche Bedeutung. Innerhalb der weitgehend erhaltenen Villenbebauung der Jahnstraße kommt ihm darüber hinaus ein besonderer stadtbaugeschichtlicher Wert zu, da die Straße zu den wenigen Bereichen Karlsruhes zählt, die den Zweiten Weltkrieg nahezu unversehrt überstanden haben.
Das betreffende Gebäude ist daher ein Kulturdenkmal nach § 2 Denkmalschutzgesetz BW (DSchG).

3. Grundstückdaten

Flurstück	5544
Gemarkung	Karlsruhe
Grundstücksgröße	1.059 m²
Bebauungsplan	Baufluchtenplan „Südliche Hildapromenade, Moltkestraße“ Nr. 007 vom 26.02.1914, Baufluchtenplan „Riefenstahlstraße und Südliche Hildapromenade“ Nr. 049 vom 01.04.1921 Nutzungsartfestsetzung Nr. 614 vom 22.02.1985
Festgesetze Art der baul. Nutzung	„Reines Wohngebiet (WR)“
Festgesetztes Maß der baul. Nutzung	Regelfall nach § 34 BauGB
Denkmal	Denkmalschutz nach § 2 (Kulturdenkmal)

4. Objektangaben

Hauptgebäude

Baujahr	um 1891
Geschosszahl	3 Vollgeschosse
Nutzfläche	Circa 770m²
Konstruktion	Massive Bauweise
Dach	Flach geneigtes Pultdach um die Glaspyramide
Fassade	Rustizierter Sockel, Erdgeschoss straßenseitig mit Sandsteinfassade, Sandsteinbalkon, überwiegend Ziegelsichtmauerwerk, Sandsteingewände, Verzierungen, Schmuckelemente
Hauseingang	Einflügelige massive Holztür mit Glasfeld und geschmiedetem Gitter, Profilierungen/Schmuckelemente vorhanden
Treppen	Erdgeschoss bis 2. Obergeschoss: Dreiläufige Holztreppe mit Zwischenpodesten, Zugangstreppe zum Erdgeschoss als einläufige Massivtreppe Treppe zum Kellergeschoss als einläufige Massivtreppe
Keller	Durchgehend unterkellert
Flächenaufteilung	Kellergeschoss: 4 Räume, Toilette, Diele Erdgeschoss: 6 Räume; Toilette, Diele 1.Obergeschoss: 8 Räume, Toilette, Diele 2. Obergeschoss 9 Räume, Toilette, Diele
Heizung/ Warmwasserversorgung	Fernwärme Soweit bekannt, wurde die zentrale Warmwasserversorgung in der Vergangenheit zurückgebaut. Teils wurden Untertischspeicher nachgerüstet

Energieausweis	Kein aktueller Energieausweis vorhanden
Denkmalschutz	Kulturdenkmal gemäß §2 DschG
Anmerkungen	1955: Umnutzung zum badischen Konservatorium Um 1983 bis 1994: Umfangreiche Umbau- und Sanierungsmaßnahmen, z.B. Sanitärarbeiten, Verbesserung der Raumakustik, Modernisierung der elektrischen Anlagen, Einbau von zusätzlichen Isolierglasfenstern, Erneuerung der Gaszentralheizung Um 2013: Sanierung der Sandsteintreppe zur Straße 2025: Umstellung der Heizungsanlage auf Fernwärme

Nebengebäude

Baujahr	1962
Geschosszahl	1 Vollgeschoss
Nutzfläche	Circa 99m²
Konstruktion	Massive Bauweise
Dach	Flachdach
Fassade	Sichtbeton, Klinkerbauwerk
Hauseingang	Zugang zu jedem Raum über ein Tür-Fensterelement in Holzverbundkonstruktion
Treppen	Keine
Keller	Nicht unterkellert
Flächenaufteilung	6 Räume, jeweils mit eigenem Zugang
Heizung/ Warmwasserversorgung	Im Anschluss an das Hauptgebäude
Energieausweis	Nicht vorhanden

5. Ausstattung

Bodenbeläge	Parkett, PVC, Textil, Fliesen
Wandbekleidungen	Verputzt, tapeziert, gestrichen
Deckenbekleidungen	Verputzt, tapeziert, gestrichen
Türen	Holztüren unterschiedlicher Art, teils mit Schallschluckplatten o.ä. aufgedoppelt
Fenster	Untergeschoss: Leichtmetallisolierglasfenster Erdgeschoss bis 2. Obergeschoss: Holzfenster unterschiedlicher Art, überwiegend als Kastenfenster (innen Holzisolierglasfenster aus 1990, außen Holzfenster mit Einfachverglasung), teils Holzisolierglasfenster

Sanitäreinrichtung	Untergeschoss: Herrentoilette; Damentoilette mit Vorraum Erdgeschoss: Toilette mit Vorraum 1. Obergeschoss: Toilette 2. Obergeschoss: Toilette Vereinzelt befinden sich Waschbecken in den Zimmern/Einbauschränken
Einbauküche	Teeküche im Untergeschoss
Brandschutz	Brandmeldeanlage wurde 2016 installiert und bis 2024 regelmäßig gemäß den geltenden Vorschriften inspiziert und gewartet
Unterhaltungszustand	Dach: Ist mehrere Jahrzehnte alt. Zwischenzeitliche Dachsanierung beziehungsweise Schäden sind nicht bekannt Sanitäranlagen: Sine mehrere Jahrzehnte alt. Anzahl und Zustand entsprechen nicht den heutigen Anforderungen. Trinkwasseranlage befindet sich nicht mehr auf dem aktuellsten Stand der Technik. Elektroinstallation: Keine Fehlerstromschutzschalter vorhanden Fenster: Weisen teils starke Beschädigungen auf (insbesondere die äußeren Holzfenster) Balkon: Eine Sanierung (lose Fliesen) wurde bis heute nicht durchgeführt Innenausbau: Abnutzungserscheinungen unterschiedlicher Art Außenanlagen: 2017 wurden Schäden an den Grenzmauern zur Jahnstr. 22 festgestellt

6. Kaufpreis

Das **Mindestgebot** für dieses mit Haupt- und Rückgebäude bebaute Grundstück, beträgt

1.100.000 Euro

Wir freuen uns auf Ihr Angebot.

7. Ausschreibungsverfahren und Ausschreibungsunterlagen

Im Rahmen des Ausschreibungs- und Vergabeverfahrens werden die Prinzipien der Transparenz und Gleichbehandlung gewahrt.

Für den Zugang zu allen Dokumenten aus dem Anlagenverzeichnis ist eine formlose Registrierung notwendig.

Hierfür schicken Sie bitte eine Mail mit

- Vollständigem Namen
- Vollständiger Adressangabe
- Telefonnummer

an: immobilien@la.karlsruhe.de

Nach erfolgter Prüfung der Daten erhalten Sie von uns ein Passwort und einen Link, mit dem Sie Zugriff auf alle Dokumente im geschützten Bereich erhalten.

8. Angebotsabgabe

Bis zum **Montag, den 8. Februar 2027**

Bei Interesse bitten wir um ein schriftliches Angebot an:

Stadt Karlsruhe
Liegenschaftsamt
Frau Armbruster – persönlich –
„Ausschreibung Jahnstraße 20“
Lammstraße 7 a
76133 Karlsruhe

Dieses können Sie auch in unsere vor Ort befindlichen Postkästen einwerfen. Bitte achten Sie darauf, die oben genannte Adresse als Empfänger anzugeben, damit jeder Angebotsumschlag ordnungsgemäß mit dem offiziellen Eingangsstempel versehen werden kann.

Welche Unterlagen einzureichen sind, entnehmen sie bitte Ziffer 12.

9. Vergabekriterien

Den Zuschlag erhält der Bieter, der bis **spätestens Montag, den 8. Februar 2027** das Höchstgebot unter Berücksichtigung der in der Ausschreibung festgelegten Kriterien abgibt. Voraussetzung ist, dass der Bieter die Anforderungen erfüllt und sich mit dem Kaufvertragsentwurf einverstanden erklärt.

Liegen mehrere Angebote in einem Bereich von maximal zwei Prozent unter dem Höchstgebot, erhalten die Betroffenen Bieter im Rahmen eines erneuten Angebotsverfahrens die Möglichkeit, ein Nachgebot abzugeben. Den Zuschlag erhält in diesem Fall der Bieter mit dem höchsten Gebot. Die Frist zur Abgabe des Nachgebots ist dann **Mittwoch, den 10. Februar 2027**.
Das Nachgebot kann auch per E-Mail eingereicht werden.

Sollten mehrere Nachgebote in exakt gleicher Höhe abgegeben werden, wird die Entscheidung über die Vergabe im Losverfahren getroffen.

Das Angebot des Höchstbietenden wird dem Gemeinderat zur Entscheidung vorgelegt.

Gemäß der Geschäftsordnung der Stadt Karlsruhe steht die Annahme des Angebots unter dem Vorbehalt der Zustimmung des Gemeinderates der Stadt Karlsruhe.

10. Bonitätsnachweise

Zur Prüfung der finanziellen Leistungsfähigkeit des Bieters sind die nachfolgend aufgeführten Nachweise zur Sicherstellung der Kaufpreisfinanzierung vorzulegen. Die Stadt behält sich vor, diese Nachweise bei Bedarf nachzufordern:

- Höhe des einzusetzenden Eigen- und Fremdkapitals,
- Vorlage von Kapital- beziehungsweise Bonitätsnachweisen und/oder
- Absichtserklärungen von Bankinstituten, die in der Europäischen Union als Steuerbürger zugelassen sind, über ihre Bereitschaft zur Finanzierung.

11. Kaufvertrag

Die Einzelheiten des Leistungsumfangs werden im Kaufvertrag zwischen der Stadt Karlsruhe und dem Erwerber verbindlich geregelt (Anlage 3 – nur mit Registrierung einsehbar)

12. Formelle Anforderungen des Angebots

Das Angebot ist im verschlossenen Umschlag einzureichen, der eindeutig mit der Bezeichnung des Verkaufsobjekts zu versehen ist.

Das schriftliche Angebot hat folgende Angaben zu enthalten:

- Beziffertes Angebot
- Name und Rechtsform des Bieters (=Immobilienkäufers)
- Nachweise zur Finanzierung (vergleiche Ziffer 10)
- Zustimmung zum Kaufvertragsentwurf (Anlage 3)

Für die Rechtzeitigkeit des Preisangebots kommt es auf den Eingang beim Liegenschaftsamt an. Eingehende Kuverts werden gesondert verwahrt und erst nach Fristablauf geöffnet. Nach Ablauf der Angebotsfrist erfolgt die Wertung der Angebote. Der Höchstbietende erhält den Zuschlag (siehe Ziffer 9).

Im Falle einer Bietergemeinschaft ist der bevollmächtigte Vertreter zu benennen, der die Mitglieder gegenüber der Auftraggeberin rechtsverbindlich vertritt und die gesamtschuldnerische Haftung der Bietergemeinschaft erklärt. Eine nachträgliche Bildung von Bietergemeinschaften ist unzulässig. Nebenangebote sind nicht zulässig.

13. Besichtigungen

Besichtigungstermine können in Absprache mit der genannten Ansprechpartnerin im Liegenschaftsamt (siehe Ziffer 16), per Mail oder telefonisch, vereinbart werden.

14. Sonstige Hinweise

Das Objekt wird direkt von der Stadt Karlsruhe verkauft. Es fällt keine Maklerprovision an. Aus der Ausschreibung und den darin enthaltenen Daten kann kein Maklerauftrag oder ähnliches abgeleitet werden. Mündlich, fernmündlich, per Fax oder E-Mail abgegebene Kaufangebote können nicht berücksichtigt werden.

15. Anlagenverzeichnis

Anlage 1	Amtlicher Lageplan
Anlage 2.1	Grundrissplan UG
Anlage 2.2	Grundrissplan EG
Anlage 2.3.	Grundrissplan 1. OG
Anlage 2.4	Grundrissplan 2. OG
Anlage 2.5	Grundrissplan Nebengebäude

Weitere Unterlagen können nach erfolgter Registrierung (siehe Punkt 6) eingesehen werden:

Anlage 3	Kaufvertragsentwurf
Anlage 4	Grundbuchauszug
Anlage 5	B-Plan
Anlage 6	Altlastenauskunft

16. Kontakt

Stadt Karlsruhe
Liegenschaftsamt – Grundstücksverkehr Ost
Anina Armbruster
Lammstraße 7 a, 76133 Karlsruhe
Telefon: 0721 133-2342
Mobil: 0175 9436125
E-Mail: immobilien@la.karlsruhe.de

Bilder



Haustür



Eingangshalle EG mit Kamin



Raum im EG



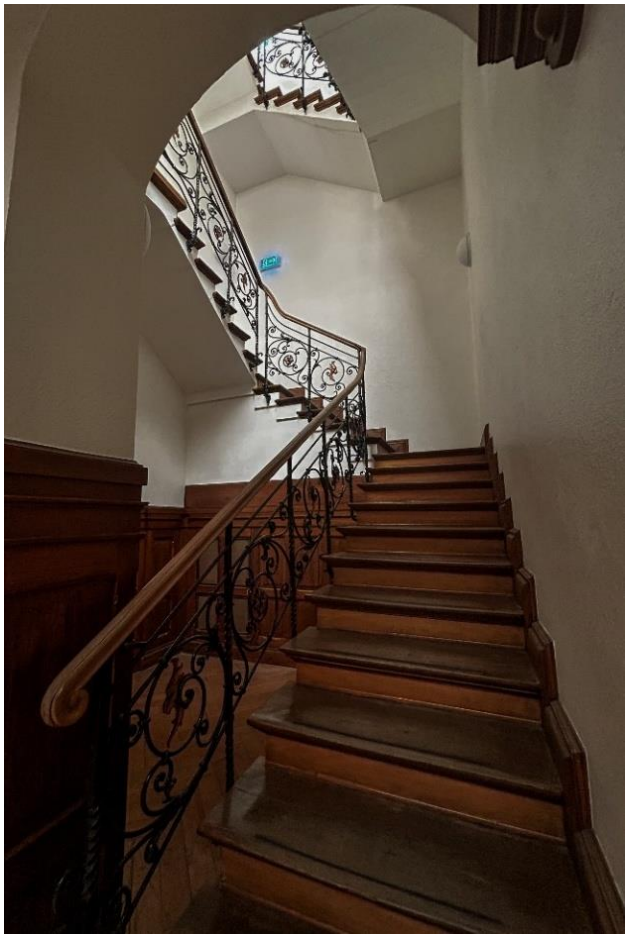
Raum im EG



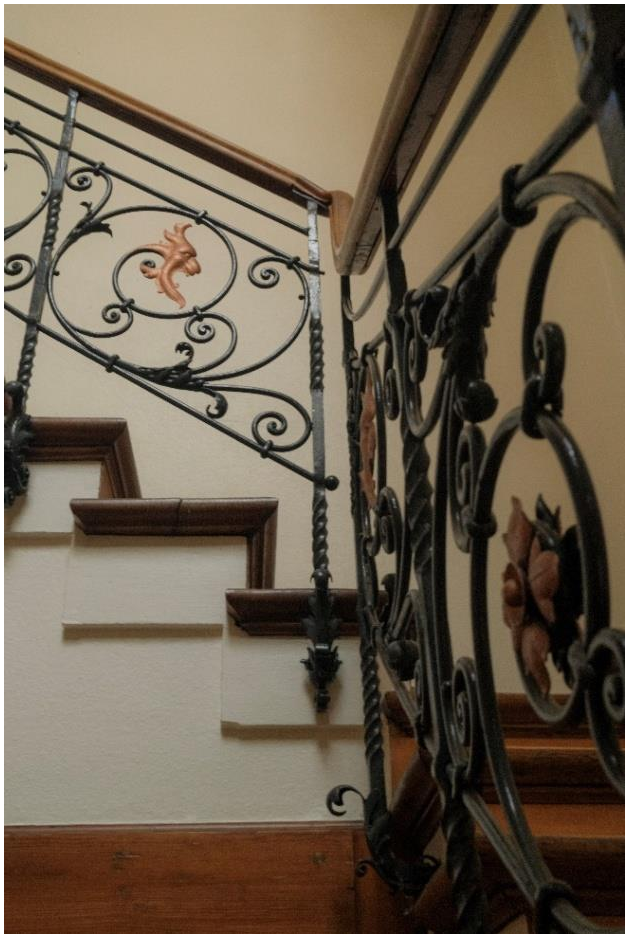
Raum im EG



Blick in die Eingangshalle im EG



Blick ins Treppenhaus



Details Treppenhaus



Raum im 1. OG mit Balkonzugang



Raum im 1. OG



Raum im 1.OG



Blick vom 1. OG in Eingangshalle



Blick auf Dachkuppel vom 2. OG



Raum im 2. OG



Raum im 2. OG



Raum im 2. OG



Blick vom Treppenhaus 2. OG ins 1. OG



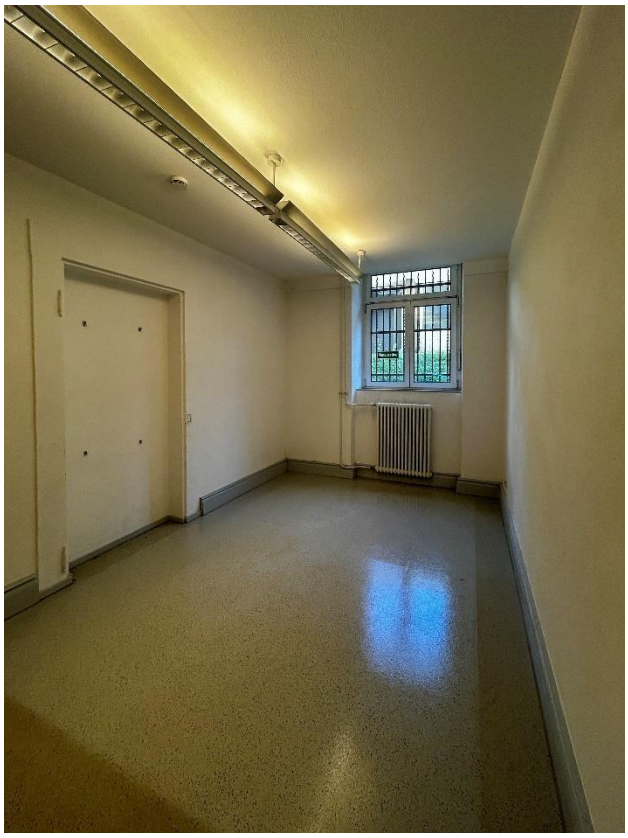
Blick ins 1. OG

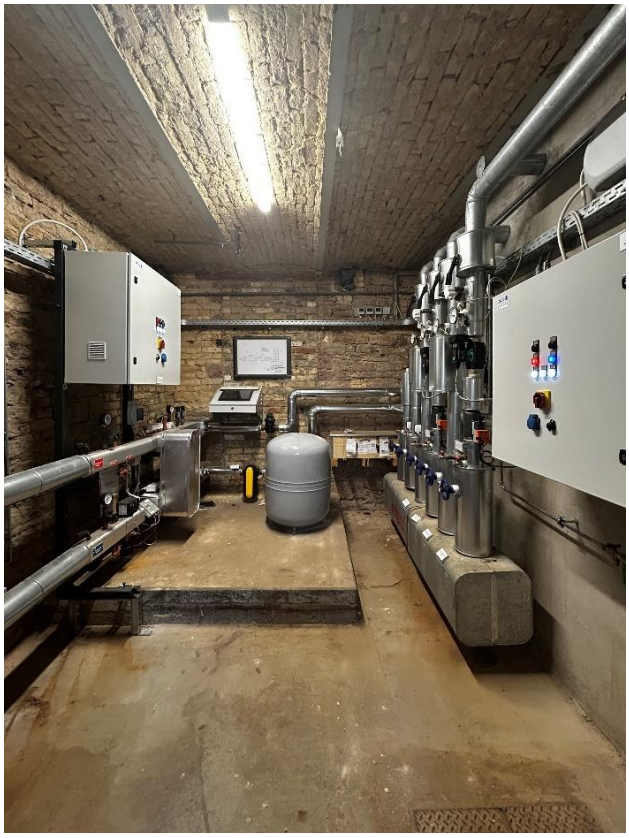


Eingangsflur UG



Raum im UG


Raum im UG


Fernwärme im UG


Hebeanlage im UG


Gasanschluss im UG



Rückgebäude



Raum im Rückgebäude



Raum im Rückgebäude



Seitliche Ansicht Eingang



Seitliche Ansicht mit Garten