

Vorlage Nr.: 2026/0247

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

Verwertung von nicht mehr für die Aufgabenerfüllung benötigten Immobilien im Rahmen des Verwaltungsauftrags Nr. 5 im Zuge des Haushaltssicherungsprozesses - hier: Hebelstraße 13 (ehemals Haus der Fraktionen), Jahnstraße 20 (ehemaliges Gebäude des Badischen KONServatoriums) und Bismarckstraße 24 (Haus Solms)

Gremien	Termin	TOP	Ö / N	Zuständigkeit
Haupt- und Finanzausschuss	14.04.2026	12	N	Vorberatung
Gemeinderat	28.04.2026	14	Ö	Entscheidung

Kurzfassung

Im Zuge des Verwaltungsauftrags Nr. 5 bereitet die Verwaltung die Verwertung nicht mehr für die Aufgabenerfüllung benötigter Immobilien vor, um Beiträge für den Finanzhaushalt zu erwirtschaften.

In einem ersten Schritt soll der Verkauf der Immobilien Hebelstraße 13 (ehemals Haus der Fraktionen), Jahnstraße 20 (ehemaliges Gebäude des Badischen KONServatoriums) und Bismarckstraße 24 (Haus Solms) erfolgen.

Der Gemeinderat nimmt den jeweiligen Sachstand zur Kenntnis und ermächtigt die Verwaltung die aufgezeigten Schritte einzuleiten.

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

CO₂-Relevanz: Auswirkung auf den Klimaschutz 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"/>
IQ-relevant	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	Korridortheema:	
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	abgestimmt mit	

Erläuterungen

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 29. April 2025 (Vorlage 2025/0292) die Ausführungen zu Haushaltssicherungsstufe 4 des Haushaltssicherungsprozess sowie die Verwaltungsaufträge zur Kenntnis genommen. Der Verwaltungsauftrag Nr. 5 umfasst die „Veräußerung nicht notwendiges Betriebsvermögen“ mit dem Ziel erforderliche Beiträge für den Finanzhaushalt zu erzielen.

Ende des 4. Quartals 2025 konstituierte sich im Rahmen des Verwaltungsauftrages Nr. 5 eine Projektgruppe unter Federführung der Stadtkämmerei mit dem Amt für Hochbau und Gebäudewirtschaft und dem Liegenschaftsamt. Die Projektgruppe plausibilisiert – im Bedarfsfall u. a. mit den betroffenen Ortsverwaltungen – entsprechende Verkaufsvorschläge von städtischen Immobilien, welche für die Aufgabenerfüllung nicht mehr erforderlich sind.

In einer ersten Tranche sollen die nachstehenden Immobilien veräußert werden, da für diese in den vergangenen Monaten die erforderlichen Grundlagen – wie beispielsweise die erforderlichen Verkehrsgutachten mit Blick auf die zu beachtenden gemeindeordnungsrechtlichen Vorschriften - erarbeitet wurden.

Hebelstraße 13 (ehemals Haus der Fraktionen)

Das ursprüngliche Wohn- und Geschäftshaus an der Hebelstraße entstand als Teil eines größeren Ensembles von dem Architekten J. Vaas vermutlich um 1890 herum. Das Gebäude wurde als Wohn- und Geschäftshaus in Massivbauweise erstellt. Auf dem Erdgeschoss aus der Gründerzeit, dessen Fassadengestaltung im Stil der Neorenaissance noch erhalten ist, wurden die oberen Stockwerke in den 80er Jahren vollständig neu aufgebaut. Das Haus wurde seither überwiegend als Verwaltungsräume für die Fraktionen des Karlsruher Gemeinderats genutzt und 1992 gekauft. Seit dem Auszug der Fraktionen stehen die oberen Geschosse leer. Im Erdgeschoss befindet sich aktuell ein Ladengeschäft, über das ein Mietverhältnis besteht.

Zur Veräußerung der Immobilie Hebelstraße (ehemals Haus der Fraktionen) wurden – wie bereits mehrfach in den städtischen Gremien berichtet – vertiefende Gespräche mit Interessenten geführt, welche eine Nutzung für studentisches Wohnen im Wohn- und Geschäftshaus umsetzen wollen.

Das erforderliche Verkehrswertgutachten liegt mittlerweile vor. Derzeit offen ist noch die endgültige Zusage des Interessenten. Nach Einigung mit den Interessenten kann umgehend ein Vertragsentwurf erstellt werden und in den städtischen Gremien eine Verkaufsvorlage eingebracht werden. Ziel ist, diesen Verkauf im Sommer 2026 abzuschließen. Sollte keine Einigung erzielt werden, so soll diese Immobilie höchstbietend möglichst in 2026 verkauft werden.

Bismarckstraße 24 (Haus Solms)

Das Haus Solms, an der Ecke Reinhold-Frank- und Bismarck-Straße, 1881/82 als hochherrschaftliche Villa errichtet, befindet sich seit 1946 im Besitz der Stadt Karlsruhe. Das Erdgeschoss wird für Trauungen, das erste Obergeschoss für städtische Veranstaltungen genutzt, im Dachgeschoss befindet sich eine Wohnnutzung. Seit 2016 ist das Gebäude durch den seitlich angebauten Aufzug weitgehend barrierefrei. Das Gebäude ist stark sanierungsbedürftig. Das betrifft sowohl die Gebäudehülle, vor allem aber die Gebäudetechnik (Elektroinstallation, Sanitärnetz, Heizsystem). Zusätzlich werden organisatorische Hemmnisse für die Nutzung als standesamtlicher „Haupt“-Trauort zunehmend wahrnehmbar, wie zum Beispiel das Fehlen von passenden Innen-Wartebereichen, eines Trauzimmers mittlerer Größe, eine angemessene Klimatisierung der Trauräume sowie die regelmäßig angefragte Option, Musik abspielen zu können.

Die Zukunft des Haus Solms als städtisch genutzte Immobilie und Hauptstandort für standesamtliche Trauungen war in den letzten Jahren immer wieder Gegenstand der politischen Debatte. Eine

mögliche Veräußerung des Haus Solms stand in direkter Abhängigkeit zu einem geeigneten Standort für das Standesamt. Die Verwaltung hat im Mai 2025 einen Alternativstandort für das Standesamt – das Hochbergisch Markgräfliche Palais am Rondellplatz – in den Gemeinderat eingebracht (Vorlage 2025/0422/1). Mit Beschluss vom 24. Juni 2025 hat der Gemeinderat auch festgelegt, dass ein Verkauf des Haus Solms grundsätzlich erfolgen soll. Der Mietvertrag über die Räume im Markgräflichen Palais wurde Ende März 2026 unterzeichnet. Die Umbauarbeiten sind allerdings noch nicht abgeschlossen. Nach dem Mietvertrag ist der Mietbeginn voraussichtlich frühestens am 1. Juni 2026. Das Haus Solms wird noch bis mindestens Ende des Jahres 2026 für Trauungen genutzt werden, da das Standesamt die Termine halbjährlich im Voraus geplant hat.

Das nach den gemeindeordnungsrechtlichen Vorschriften erforderliche Verkehrswertgutachten wurde beauftragt. Das Liegenschaftsamt befindet sich in engem Austausch mit der Grundstücksbewertungsstelle. Der Verkauf soll zeitnah im Höchstgebotsverfahren erfolgen.

Jahnstraße 20 (ehemaliges Gebäude des Badischen KONServatoriums)

Diese Immobilie wurde als hochherrschaftlicher Ruhesitz im Jahre 1891 von den Architekten Richard & Hummel für den Hauptmann F. Heilmann errichtet. Das Gebäude wurde in historisierendem Baustil in Massivbauweise errichtet. Im Jahre 1946 erfolgte der Einzug des Badischen Konservatoriums aus dem Haus Solms. In den sechziger Jahren wurde im nördlichen Teil des Grundstücks ein eingeschossiges Unterrichtsgebäude gebaut. Seit der Zusammenlegung der verschiedenen Standorte des KONS in der Kaiserallee 12 steht das Gebäude leer.

Diese Immobilie wurde dem Land Baden-Württemberg zum Verkauf angeboten. Vermögen und Bau, Amt Karlsruhe hat mittlerweile mitgeteilt, dass das Land kein Interesse an dieser Immobilie hat. Der Verkauf soll daher ebenfalls im Höchstgebotsverfahren erfolgen. Das Gebäude ist bereits geräumt und das für die Einhaltung der gemeindeordnungsrechtlichen Vorschriften erforderliche Verkehrswertgutachten liegt vor. Das Verkaufsverfahren soll zeitnah eingeleitet werden.

Kaiserallee 4 (Rathaus West)

Als weitere zu veräußernde Immobilie wurde die Kaiserallee 4 (Rathaus West) identifiziert. Diese Immobilie hat auf Grund der Größe, Lage und gesamtstädtischer Bedeutung eine besondere Stellung im Verkaufsportfolio der Stadt Karlsruhe. Über das weitere Vorgehen zu dieser Immobilie wird eine gesonderte Vorlage in einer der nächsten Sitzungen der städtischen Gremien eingebracht werden.

Erläuterungen zu finanziellen Auswirkungen

Durch den Verkauf der Hebelstraße 13 (ehemals Haus der Fraktionen), der Jahnstraße 20 (ehemaliges Gebäude des Badischen KONServatoriums) und der Bismarckstraße 24 (Haus Solms) kann die Stadt notwendige Beiträge für den Finanzhaushalt erwirtschaften.

Zudem können Einsparungen bei Unterhaltung, Renovierung und Instandhaltung der Immobilien umgesetzt werden. (siehe dazu Anlage 2 zum Sachstandsbericht der Haushaltssicherungsprozess – 4. Stufe; Vorlage 2025/0992 sowie HHS4_GR 95/ Vorlage 2025/0604).

Beschluss:

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

Der Gemeinderat nimmt den jeweiligen Sachstand zur Kenntnis und ermächtigt die Verwaltung die aufgezeigten Schritte einzuleiten.