

Vorlage Nr.: 2026/0253

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

## Konzeptvergabe Rathaus West, Verwaltungsauftrag Nr. 5

Gremien	Termin	TOP	Ö / N	Zuständigkeit
Haupt- und Finanzausschuss	05.05.2026	11	N	Vorberatung
Gemeinderat	19.05.2026	8	Ö	Entscheidung

### Kurzfassung

Der Gemeinderat beauftragt nach Vorberatung im Haupt- und Finanzausschuss die Verwaltung mit der Suche nach einem geeigneten Investor für den Erwerb des Gebäudes in der Kaiserallee 4 mit dem Ziel, das denkmalgeschützte Gebäude im Rahmen einer Konzeptvergabe zu verkaufen und einer städtebaulich adäquaten Nachnutzung zuzuführen.

Die abschließende Entscheidung über den Verkauf und die damit übernommene zukünftige Nutzung obliegt dem Gemeinderat.

<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: Jährlicher Ertrag:
<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 type="checkbox"/>	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Korridor-thema: Zukunft Innenstadt
<b>Abstimmung mit städtischen Gesellschaften</b>	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	abgestimmt mit

## Erläuterungen

### Hintergrund:

Das Gebäude wurde 1895 bis 1898 für die Karlsruher Lebensversicherung als Hauptverwaltung errichtet und 1912 und 1930 in Richtung Norden erweitert. Nach dem zweiten Weltkrieg wurde es durch die französische und die amerikanische Militärverwaltung genutzt, seit 1954 befindet es sich im städtischen Eigentum und war zuletzt der Hauptsitz der Sozial- und Jugendbehörde. Seit deren Auslagerung diente es temporär als Notunterkunft für ukrainische Flüchtlinge. Derzeit sind das Stadtplanungsamt und das Tiefbauamt für die Dauer-der Modernisierung des Technischen Rathauses darin untergebracht: Nach Abschluss der Baumaßnahme im technischen Rathaus wird das Gebäude leer stehen.

Die ursprüngliche Idee, das Gebäude umfassend zu modernisieren, um im Anschluss städtische Dienststellen aus Anmietungen in das Gebäude umzuziehen wurde aufgrund der hohen Investitionskosten (Reine Baukosten ca. 34 Mio. Euro) in eine umfassende Modernisierung des Gebäudes verworfen. Das repräsentative Gebäude liegt in zentraler Lage unmittelbarer Nachbarschaft zur Innenstadt und steht nach §2 Denkmalschutzgesetz als Kulturdenkmal unter Schutz. Seine Lage und historische Bausubstanz sind außergewöhnlich und deshalb für eine bestimmte Zielgruppe durchaus attraktiv. Im Zuge des Verwaltungsauftrags Nr. 5 bereitet die Verwaltung die Verwertung von nicht mehr für die Aufgabenerfüllung benötigten Immobilien vor.

### Städtebauliche Einordnung

Die Baumasse des Rathaus West füllt das Grundstück fast vollständig bis an seine Grenzen aus und ist von einer durchgängigen Traufhöhe von 15 m geprägt, die nur durch das Eingangsbauwerk und zwei Risalite an der Kaiserallee unterbrochen wird. Für das Grundstück des nach §2 DSchG denkmalgeschützten Gebäudes bestehen zwei ältere nicht qualifizierte Bebauungspläne, laut Flächennutzungsplan ist Gemischte Baufläche ausgewiesen.

Gem. Höhenentwicklungskonzept Karlsruhe 2020 liegt das Grundstück in der Innenstadtzone mit einer allgemeinen Mehrhöhe von 25 m. Das Mühlburger Tor wird hier zusätzlich als Stadteingang definiert. Die entsprechende Markierung für einen Hochpunkt liegt auch auf Rathaus West. Damit eröffnet sich weiterer Verhandlungsspielraum nach den fünf programmatischen Kriterien.

Der Klima-Anpassungsplan von 2015 enthält für das Rathaus West keine Eintragungen. Bei Umnutzung in Wohnraum gilt das Karlsruher Innenentwicklungskonzept KAI.

Gem. Stellplatzsatzung liegt das Grundstück in Zone 1. Für nachzuweisende Stellplätze aus gewerblicher Nutzung kann mit hohen ÖPNV-Abschlägen nach §37 LBO und VwV aufgrund der guten Anbindung durch Haltestelle Mühlburger Tor gerechnet werden. Für baurechtlich nachzuweisende Stellplätze müssen wahrscheinlich Lösungen außerhalb des Grundstücks gefunden werden.

Bei einem Vorgehen nach §34 BauGB ist zu beachten, dass die direkte Umgebung ein vielfältiger Stadtbereich mit signifikanten Einzelgebäuden (Christuskirche) und unterschiedlichen Gebäudehöhen und Ausnutzungen ist.

Weitere Erläuterungen zur Städtebaulichen Einordnung siehe Anlage 1.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Eine Sanierung und Modernisierung durch die Stadt ist aufgrund der angespannten Haushaltssituation mittelfristig nicht umsetzbar. Eine weitere Nutzung als Verwaltungsgebäude ist jedoch ohne Sanierung und Modernisierung aufgrund baurechtlicher und brandschutztechnischer Mängel nicht möglich. Auch bei Leerstand entstehen für die Sicherung des Gebäudes laufende Kosten in beträchtlicher Höhe. Der Verkauf kann nicht nur durch den Erlös, sondern auch durch Vermeidung von Folgekosten einen notwendigen Beitrag zur Haushaltskonsolidierung leisten.

### **Vergabeverfahren**

Das Gebäude soll in einer sogenannten Konzeptvergabe veräußert werden. Es wird ein Mindestpreis aufgerufen, der sich am Verkehrswert orientiert. Das Verkehrswertgutachten befindet sich noch in Arbeit. Über den Zuschlag entscheidet eine Kommission anhand zuvor festgelegter Kriterien. Der Preis geht als eines der Kriterien mit einer noch festzulegenden Wertung mit ein.

### **Entscheidungskommission**

Die Verwaltung schlägt vor, die Entscheidungskommission über die Auswahl der Angebote und zur Führung der Verhandlungsgespräche mit Vertreter\*innen folgender Dienststellen zu besetzen: Dezernat 1, Dezernat 4, Dezernat 6, Stadtkämmerei, ZJD/Denkmalschutz, Stadtplanungsamt, Liegenschaftsamt, Bauordnungsamt und dem Amt für Hochbau und Gebäudewirtschaft.

Die abschließende Entscheidung über den Verkauf und die damit übernommene zukünftige Nutzung obliegt dem Gemeinderat.

### **Externe Verfahrensbetreuung**

Das Verfahren soll durch ein externes Büro (Projektentwicklung, Projektsteuerung) begleitet werden.

### **Beschluss:**

Antrag an den Gemeinderat

Der Gemeinderat beschließt nach Vorberatung im Haupt- und Finanzausschuss, die Verwaltung mit dem Verkauf der Liegenschaft Kaiserallee 4 (Rathaus West) im Rahmen einer Konzeptvergabe zu beauftragen.