

Vorlage Nr.: 2025/0126

Verantwortlich: **Dez. 6**
Dienststelle: **Zoologischer Garten**

Abschluss eines Mietvertrags zur Anmietung der Ladenzeile Bahnhofsplatz 4

Gremien	Termin	TOP	Ö / N	Zuständigkeit
Ausschuss für öffentliche Einrichtungen	09.04.2025	7	N	Vorberatung
Haupt- und Finanzausschuss	20.05.2025	20	N	Vorberatung
Gemeinderat	27.05.2025	22	Ö	Entscheidung

Kurzfassung

Der Zoo plant den Abschluss eines langfristigen Mietvertrags mit der Volkswohnung Karlsruhe über die Ladenzeile des Gebäudes Bahnhofsplatz 4, um hier eine neue Eingangs- und Ausgangssituation zum Zoologischen Stadtgarten mit integriertem Zooshop herzustellen.

Finanzielle Auswirkungen	Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/> Investition <input checked="" type="checkbox"/> Konsumtive Maßnahme	Gesamtkosten: Jährliche/r Budgetbedarf/Folgekosten: 75.000	Gesamteinzahlung: Jährlicher Ertrag: 75.000
Finanzierung <input type="checkbox"/> bereits vollständig budgetiert <input type="checkbox"/> teilweise budgetiert <input checked="" type="checkbox"/> nicht budgetiert	Gegenfinanzierung durch <input checked="" 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"/>	Korridor Thema:	
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	abgestimmt mit	

Erläuterungen

Die Volkswohnung Karlsruhe ist Eigentümerin des Gebäudes Bahnhofplatz 4, welches sich unmittelbar am Südeingang zum Zoologischen Stadtgarten Karlsruhe befindet. Im Erdgeschoss dieses Gebäudes befinden sich drei Ladeneinheiten, von denen eine seit mehreren Dekaden vom Amt Zoo angemietet ist und bisher zum Betrieb eines Zooshops weiterverpachtet wurde. Das Pachtverhältnis mit dem Betreiber des Zooshops endete zum 31. Dezember 2024 durch dessen Kündigung.

Die Eingangssituation in den Zoologischen Stadtgarten Karlsruhe stellt sich aus diversen Gründen als suboptimal da. Einerseits stehen Besuchende bei Wind und Wetter im Freien an; andererseits sind die Funktionen „Kauf eines Tickets“ und „Einlass in den Park“ aufgrund der gegebenen örtlichen Situation sehr eng beieinander. Daher ist insbesondere an besucherstarken Tagen kaum möglich diese Ströme zu trennen, um bspw. Jahreskarteninhabenden einen schnellen und komfortablen Zutritt zum Park zu ermöglichen. Daneben ist das denkmalgeschützte Kassenhaus aus Zeiten der Bundesgartenschau aus Gründen des Arbeitsschutzes kaum noch den Mitarbeitenden zuzumuten.

Ebenso ist die Ausgangssituation aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nicht vom Zutritt abzugrenzen, so dass sich Ströme von Zutretenden und den Park verlassenden Besuchenden im Bereich des Vorplatzes kreuzen.

Auf Basis dieser Ausgangslage wurde gemeinsam von Volkswohnung und Zoo ein Konzept erarbeitet, um die Ein- und Ausgangssituation im Bereich des südlichen Zugangs zum Zoologischen Stadtgarten neu zu organisieren.

Der Zugang zum Park für zahlende Gäste könnte hiernach durch den ehem. Zooshop erfolgen. Hier wären die Kassen in einem wettergeschützten Gebäude untergebracht, welches zeitgemäß ausgestattet werden kann. Besitzende von Jahreskarten und Onlinetickets könnten räumlich getrennt über den Vorplatz geleitet werden, wo diese schnell und komfortabel eingelassen werden. Die beiden anderen Ladengeschäfte könnten verbunden werden und dort eine Ausgangssituation in Form eines Zooshops erstellt werden.

Im Zuge dieser Umgestaltung des Erdgeschosses könnte so der Außenauftritt dieses Gebäude ertüchtigt werden, so dass ein ansehnlicher Eingangsbereich entsteht.

Die Kosten des Umbaus würden seitens der Volkswohnung als Eigentümerin finanziert und dann mittels eines langfristig angelegten Mietvertrags über die Miete refinanziert werden.

Die Jahresmiete für die Anmietung aller drei Ladeneinheiten würde jährliche zahlungswirksame Aufwendungen in Höhe von ca. 88.000 Euro nach sich ziehen. Dies entspricht einem Mietzins von 30,00 Euro pro Quadratmeter pro Monat.

Für das Amt Zoo bedeutete dies langfristig zahlungswirksame Mehraufwendungen in Höhe von ca. 75.000,00 Euro pro Jahr. Durch Verpachtung der beiden zu einem Zooshop verbundenen weiteren Ladeneinheiten an einen externen Betreiber wäre mit zahlungswirksamen Mehrerträgen in Höhe von ca. 75.000,00 Euro zu rechnen.

Die dargestellten zahlungswirksamen Erträge entstehen nur unter der Prämisse, dass die geplanten Flächen von der Volkswohnung auch angemietet werden, womit zahlungswirksame Aufwendungen entstehen.

Erläuterungen zu finanziellen Auswirkungen

Einzahlungswirksame Erträge

PSP 1.680.25.30.07 – Plankostenart 3410 0000

75.000,00 Euro

Auszahlungswirksame Aufwendungen
KS 68006600 – Plankostenart 4230 0000

75.000,00 Euro

Beschluss:

Antrag an den Gemeinderat – nach Vorberatung im Ausschuss für öffentliche Einrichtungen und im Haupt- und Finanzausschuss

Der Gemeinderat ermächtigt das Amt Zoo für die Dauer von 30 Jahren einen Mietvertrag mit der Volkswohnung über die Ladenzeile des Gebäudes Bahnhofsplatz 4 abzuschließen. Zahlungswirksame Aufwendungen und Erträge werden ab dem Doppelhaushalt 2026/2027 veranschlagt.