

Vorlage Nr.: 2025/0422/1

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

## Anmietung von Räumen im Mittelbau des Markgräflichen Palais am Rondellplatz zur Unterbringung des Standesamtes und weiterer Nutzungen

Gremien	Termin	TOP	Ö / N	Zuständigkeit
Gemeinderat	27.05.2025	21	Ö	Entscheidung
Gemeinderat	24.06.2025	10	Ö	Entscheidung

### Kurzfassung

Die Stadt mietet bis zur erfolgten Sanierung des Prinz-Max-Palais Flächen im Mittelbau des Neubaus Markgräfliches Palais am Rondellplatz als Interimsersatz für die Räume im Haus Solms an. Der Umfang der Anmietung wird in Abhängigkeit von im Kontext laufenden Entwicklungen für ein baukulturelles Zentrum „Weinbrenner Forum“ zusammen mit Projektpartnern vorab als grundsätzlicher Rahmen gefasst.

Der Gemeinderat

- beschließt, die Anmietung des Untergeschosses und des Erdgeschosses im Mittelbau des Markgräflichen Palais zur Nutzung durch das Standesamt zu den in der Beschlussvorlage dargestellten Konditionen. Sofern sich ein geeigneter Projektpartner zur Nutzung des Obergeschosses findet, wird auch der Anmietung des gesamten Mittelbaus sowie der gegebenenfalls erforderlichen Untervermietung des Obergeschosses zugestimmt. Das Amt für Hochbau und Gebäudewirtschaft wird zum Abschluss der entsprechenden Mietverträge über das Untergeschoss und das Erdgeschoss sowie gegebenenfalls zu einem späteren Zeitpunkt auch über das Obergeschoss ermächtigt.
- ist, die angestrebte Lösung vorausgesetzt, mit dem Verkauf des Haus Solms einverstanden und ermächtigt die Verwaltung zur Einleitung der für eine Veräußerung erforderlichen weiteren Schritte.

<b>Finanzielle Auswirkungen</b>	Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/> Investition <input checked="" type="checkbox"/> Konsumtive Maßnahme	Gesamtkosten: Jährliche/r Budgetbedarf/Folgekosten: 356.462,88 EUR	Gesamteinzahlung: Jährlicher Ertrag: 0,00 EUR
<b>Finanzierung</b> <input type="checkbox"/> bereits vollständig budgetiert <input type="checkbox"/> teilweise budgetiert <input checked="" type="checkbox"/> nicht budgetiert	<b>Gegenfinanzierung durch</b> <input type="checkbox"/> Mehrerträge/-einzahlung <input checked="" type="checkbox"/> Wegfall bestehender Aufgaben <input type="checkbox"/> Umschichtung innerhalb des Dezernates	Die Gegenfinanzierung ist nur teilweise durch entfallende Kosten in Höhe von 115.000 Euro gedeckt (siehe Erläuterung); für die darüber hinaus gehenden Mietkosten sind Mittel bereitzustellen.

<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 checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	Korridor Thema:	
<b>Abstimmung mit städtischen Gesellschaften</b>	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	abgestimmt mit	

## Erläuterungen

### Ausgangssituation Haus Solms

Das Gebäude von 1881 ist stark sanierungsbedürftig. Das betrifft sowohl die Gebäudehülle, vor allem aber die Gebäudetechnik (Elektroinstallation, Sanitärnetz, Heizsystem) unter Wahrung der denkmalschutzrechtlichen Anforderungen. 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.

Vor dem skizzierten Hintergrund und den Herausforderungen der Immobilie „Haus Solms“, wurde ein künftiger Alternativstandort für das Standesamt im Prinz-Max-Palais konzipiert. Die Immobilie Prinz-Max-Palais benötigt selbst eine grundhafte Sanierung/Modernisierung. Diese ist nach derzeitigem Kenntnisstand frühestens ab 2031/2032 realistisch möglich. Eine weitere Nutzung des Haus Solms über einen Zeitraum von 7- 10 Jahren würde die zuvor erwähnten umfangreichen Investitionen unabdingbar machen. Diese Sanierungsmaßnahmen beider Gebäude sind vor dem Hintergrund der aktuellen Auflagen des Regierungspräsidiums für den städtischen Haushalt noch nicht gesichert. Sie stünden zudem in Konkurrenz zu anderen Sanierungen und baulichen Investitionen.

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 steht jedoch in direkter Abhängigkeit zu einem geeigneten Standort für das Standesamt.

### Alternative Grundüberlegung

Das Hochbergisch Markgräfliche Palais am Rondellplatz ist im Sanierungsgebiet Innenstadt Ost gelegen. Im Rahmen des Grundstückserwerbs der PSD-Bank von der BBBank Karlsruhe e.G. konnte die PSD-Bank die Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechts der Stadt Karlsruhe mittels einer Vereinbarung abwenden und selbst Eigentümerin werden. Diese Abwendungsvereinbarung sieht für den historischen Mittelbau des Markgräflichen Palais als denkmalwerte und erhaltenswerte Bausubstanz Folgendes vor: „Umnutzung für öffentlichkeitswirksame, repräsentative Zwecke der Stadtverwaltung in räumlicher Nähe zum Rathaus“.

Mit dem aktuell in Sanierung befindlichen Mittelbau des Markgräflichen Palais am Rondellplatz entsteht eine attraktive Option für die Ansiedelung einer repräsentativen Nutzung wie den standesamtlichen Trauungen in der Stadtmitte.

Ein Verkauf des Mittelbaus zum jetzigen Zeitpunkt wurde seitens der PSD-Bank ausgeschlossen. Die Verwaltung hat deshalb mit der PSD-Bank grundsätzliches Einvernehmen über eine denkbare Verlagerung des Standesamtes in Teilflächen des Markgräflichen Palais erzielt und ist aktuell in Gesprächen mit Dritten, um gemeinsam eine attraktive Nutzung des gesamten Portikus gewährleisten zu können.

Ergänzend würde eine solche, die Innenstadt belebende Nutzung, unmittelbar auf die Ziele des Sanierungsgebiets Innenstadt Ost einzahlen und diese städtebaulich strukturell weiter fördern. Darüber könnte eine adäquate Verwendung des von Friedrich Weinbrenner entworfenen Gebäudes einen zusätzlichen baukulturellen Beitrag an der Via Triumphalis generieren.

Das Objekt soll voraussichtlich im Frühjahr 2026 bezugsfertig werden. Erfolgreiche Mietvertragsverhandlungen und die Zustimmung der Gremien vorausgesetzt, wäre demnach ein Standesamt im Markgräflichen Palais ab der zweiten Jahreshälfte 2026 bis zum Abschluss der Sanierung des Prinz-Max-Palais vorstellbar. In einem solchen Szenario könnte das Haus Solms dann entsprechend früher und nicht erst nach Abschluss der Sanierung des Prinz-Max-Palais veräußert werden.

### **Objekt Mittelbau Markgräfliches Palais**

Der historische Mittelbau wurde unter Berücksichtigung denkmalschützender Aspekte in Anlehnung an den historischen Bestand als Gesamteinheit geplant. Das Erdgeschoss und Obergeschoss sind über ein Foyer mit Luftraum und offener, großzügiger Treppengeste gekoppelt. Die sanitären Einrichtungen befinden sich ausschließlich, zentral im Untergeschoss. Somit ist ein Miteinander der Nutzungen im Erdgeschoss und Obergeschoss zwingend gegeben.

### **Optionen der Anmietung**

Die im Erdgeschoss und Untergeschoss befindlichen Flächen sind für die Nutzung des Standesamtes geeignet. Das Standesamt füllt mit seinen Bedarfen knapp die Flächen im Erdgeschoss. Die Belegung konzentriert sich dabei intensiv auf Freitag und Samstag. Unter der Woche besteht ein eher temporäres, stundenweises Nutzungsszenario für Trauungen, die entweder kurzfristig angesetzt werden oder auf Wunsch der Paare an einem bestimmten Wochentag stattfinden sollen. Zur Optimierung der Raumnutzung sollen parallel zu den Trauungen die kleineren Räume als repräsentativer Ort für die Einbürgerungen genutzt werden, die derzeit im Dienstgebäude der Kaiserallee 8 vorgenommen werden. Für das Obergeschoss wären weitere städtische Nutzungen wie Schulungen, Bürgerforen, Tagungen und Konferenzen denkbar. Das Markgräfliche Palais könnte hier an die Stelle von ohnehin oftmals notwendigen externen Anmietungen treten.

Die PSD-Bank bietet der Stadt grundsätzlich den kompletten Mittelbau zur Anmietung an. Sie bevorzugt dabei eine Gesamtvermietung in der geplanten Form, als geschlossene Einheit.

Vor diesem Hintergrund wurde eine Kopplung mit weiteren, geeigneten Partnern in der Nutzung und im Betrieb der Liegenschaft erwogen, um einen belebten, publikumswirksamen Ort zu schaffen und die Effizienz der einzusetzenden Mittel zu steigern. Ein Entwicklungskonzept „Weinbrenner Forum“ als baukulturelles Zentrum, gemeinsam mit der Architektenkammer und weiteren berufsständischen Organisationen sowie privatwirtschaftlichen Unterstützern aus dem Bereich Bau wird aktuell geprüft. Eine Zusage ist abhängig von der wirtschaftlichen Machbarkeit und steht daher unter dem Finanzierungsvorbehalt.

Des Weiteren könnten die Flächen mit ihrer Lage in Rathausnähe eine wertvolle Ergänzung für Besprechungen und Schulungen aller Dienststellen insbesondere im Innenstadtbereich darstellen. In diesen könnten dann die Kapazitäten zur effizienteren Büronutzung freigesetzt werden und zugleich die Effizienz der Nutzung des Markgräflichen Palais gesteigert werden.

Auch Veranstaltungsformate wie der Gesundheitstag, Bürgerbeteiligungen, Konferenzen, Tagungen wären gegebenenfalls Abzubilden und könnten zusätzliche Frequenzen an dieser Schlüsselposition erzeugen.

Ausgehend davon ergeben sich für die Anmietung der Flächen im Mittelbau folgende Optionen:

- a) Anmietung des gesamten Mittelbaus (Erdgeschoss, Obergeschoss und Untergeschoss) durch die Stadt Karlsruhe und Untervermietung des Obergeschosses an einen externen Projektpartner; die Flächen im Untergeschoss werden gemeinsam genutzt. Ein entsprechender Partner ist bislang allerdings noch nicht gefunden.
- b) Teilanmietung nur des Erdgeschosses und des Untergeschosses des Mittelbaus durch die Stadt zur Nutzung durch das Standesamt. Gemeinsame Nutzung des Untergeschosses mit Dritten ohne direkte Einflussmöglichkeit auf deren Auswahl.

### **Flächen und Mietkosten**

Die eigentlichen Mieträume im Mittelbau (Untergeschoss und Erdgeschoss) haben eine Gesamtfläche von 1.163,46 m<sup>2</sup>.

Für die Flächen im Erdgeschoss (742,15m<sup>2</sup>) und Untergeschoss (421,31 m<sup>2</sup>) beträgt die Grundmiete 16,66 Euro/m<sup>2</sup>. Hinzu kommen Anteile an Gemeinschaftsflächen (192,20 m<sup>2</sup>) für 10,00 Euro/m<sup>2</sup>. Die Flächen im Obergeschoss (733,25 m<sup>2</sup>) sind mit 14,28 Euro/m<sup>2</sup> bepreist. Die genannten Preise sind bereits Mehrwertsteuerbereinigt.

Zu den genannten Mietkosten kommt noch eine monatliche Nebenkostenvorauszahlung in Höhe von gesamt 8.400 Euro pro Monat hinzu.

Die monatliche Miete für das Erdgeschoss und Untergeschoss im Mittelbau berechnet sich wie folgt:

<u>Grundmiete</u>	
Untergeschoss	7.019,02 €
Erdgeschoss	12.364,22 €
anteilige gemeinschaftlich genutzte Mietfläche	<u>1.922,00 €</u>
Grundmiete monatlich	21.305,24 €
<u>Nebenkostenvorauszahlung</u>	<u>8.400,00 €</u>
<b>Gesamtmiete</b>	<b>29.705,24 €</b>
	<b>bzw. jährlich 356.462,88 €</b>

Eine Anmietung des gesamten Mittelbaus würde erst dann sinnvoll, wenn ein passender Partner für das Obergeschoss gewonnen werden kann. Die Stadt hat im Kerngeschäft keinen passenden Bedarf in einem Umfang, der eine Anmietung für eigene Zwecke rechtfertigen würde.

Eine Nutzung durch einen geeigneten Projektpartner würde zu einer Reduzierung der finanziellen Belastungen für die Stadt führen, da sowohl die gemeinschaftlich nutzbaren Flächen als auch das Untergeschoss zusammen genutzt und die Kosten entsprechend aufgeteilt würden. Da derzeit jedoch kein entsprechender Partner zur Verfügung steht, wird zunächst die Teilanmietung des Erdgeschosses und des Untergeschosses weiterverfolgt - mit dem Ziel, ein tragfähiges Konzept zu entwickeln, das eine spätere sinnvolle Einbindung des Obergeschosses ermöglicht.

### **Vertragszeit**

Der Mietvertrag soll mit einer festen Laufzeit von 10 Jahren zuzüglich einer Option für die Stadt auf Verlängerung um 2 x 5 Jahre abgeschlossen werden. Nach Möglichkeit soll in den Mietvertrag eine Ankaufsoption für die Stadt zu einem späteren Zeitpunkt aufgenommen werden.

### **Erläuterung zu finanziellen Auswirkungen**

Für die Anmietung stehen weder im Budget des Ergebnishaushalts des Amtes für Hochbau und Gebäudewirtschaft noch in dem des Ordnungs- und Bürgeramtes Haushaltsmittel zur Verfügung. Ein Mehrbedarf an Mietkosten ist bisher im Doppelhaushalt 2026/2027 auch nicht eingeplant.

Gegenzurechnen sind im gesamtstädtischen Ergebnishaushalt

1) die Kosten für Bauunterhaltung und Bewirtschaftung des Haus Solms, die bei Einstellung des Betriebs sich dort reduzieren und bei Veräußerung sodann komplett entfallen. Diese belaufen sich auf ca. 70.000 Euro pro Jahr. Die Kosten wären unter Berücksichtigung der allgemeinen Preissteigerungen als Mindestbetrag auch in den Folgejahren anzusetzen.

2) Kosten für die Anmietungen verschiedener externer Räumlichkeiten für Veranstaltungen, aktuell ca. 45.000 Euro pro Jahr.

Diese Kosteneinsparungen können zur Gegenfinanzierung der Miete herangezogen werden. Der Restbetrag von 241.462,88 Euro pro Jahr muss ab dem Doppelhaushalt 2026/2027 zusätzlich bereitgestellt und das Mietbudget des HGW (Teilhaushalt 8800) entsprechend erhöht werden.

Aufgrund des bei Gebäuden gegebenen, unmittelbaren Wirkungszusammenhangs mit Investitionen müssen bei der Entscheidung auch die Konsequenzen für den Finanzhaushalt berücksichtigt werden.

Ein Verkauf des Hauses Solms würde hier positive Effekte auf andere Investitionsvorhaben und Kreditmöglichkeiten bewirken.

Die für das Haus Solms im Betrachtungszeitraum der nächsten 10 Jahre zu erwartenden Aufwendungen für die dort unausweichlichen, grundlegenden Modernisierungen sind mit insgesamt voraussichtlich 8 bis 9 Millionen Euro anzusetzen. Auch dabei wäre im Fall der Gebäudesanierung ein Interimsquartier für das Standesamt als Ausweichmöglichkeit erforderlich, was weitere Kosten verursachen würde.

In Anbetracht der komplexen Wirkungszusammenhänge zwischen Ergebnis- und Finanzhaushalt sowie unter Berücksichtigung weiterer, nicht monetärer positiver Effekte, wie die konsequente Verfolgung der Ziele der städtebaulichen Sanierung, empfiehlt die Verwaltung:

**Beschluss:**

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

Der Gemeinderat

- a) beschließt, die Anmietung des Untergeschosses und des Erdgeschosses im Mittelbau des Markgräflichen Palais zur Nutzung durch das Standesamt zu den in der Beschlussvorlage dargestellten Konditionen. Sofern sich ein geeigneter Projektpartner zur Nutzung des Obergeschosses findet, wird auch der Anmietung des gesamten Mittelbaus sowie der gegebenenfalls erforderlichen Untervermietung des Obergeschosses zugestimmt. Das Amt für Hochbau und Gebäudewirtschaft wird zum Abschluss der entsprechenden Mietverträge über das Untergeschoss und das Erdgeschoss sowie gegebenenfalls zu einem späteren Zeitpunkt auch über das Obergeschoss ermächtigt.
- b) ist, die angestrebte Lösung vorausgesetzt, mit dem Verkauf des Haus Solms einverstanden und ermächtigt die Verwaltung zur Einleitung der für eine Veräußerung erforderlichen weiteren Schritte.