

## Anlage 1 zur Vorlage 2025/0422/1

### Ergänzende Informationen nach Beratung im Haupt- und Finanzausschuss am 20.05.2025

#### Haus Solms - Umfang Sanierungstau und Kausalitäten

Das Gebäude wurde im Jahr 1881 erbaut und steht insgesamt unter Denkmalschutz.

Eingriffe in das Gebäude, sowohl im Innen- als auch im Außenbereich, erfordern immer die Begutachtung, Sicherung, Instandsetzung und Restaurierung der unter Denkmalschutz stehenden Bauteile.

Die Fassade aus Naturstein bedarf altersentsprechend Maßnahmen zum Erhalt, schadhafte Stellen müssen saniert werden.

Das elektrische Leitungsnetz und die Installationen müssen vollständig erneuert werden. Die vorhandene, zweiadrige Verkabelung schränkt die Nutzung ein und birgt eine erhöhte Brandgefahr. An den elektrischen Installationen sind keine Änderungen zulässig. Schon ein kleines Problem könnte zu einer unmittelbaren Außerbetriebnahme des Gebäudes führen.

Das Heizungssystem ist eine 1-Rohrheizung mit erhöhtem Wärme- und Strombedarf und gleichzeitig schlechter Regulierbarkeit. Der Ersatz durch eine 2-Rohrheizung steht daher an, auch weil man erst mit einer solchen die bereits im Vorgarten liegende Fernwärme, anstatt der vorhandenen Gastherme, nutzen kann.

Auch das Sanitärnetz sollte grundlegend erneuert werden. Hier besteht durch die nur noch temporäre Nutzung der Gastronomieküche Gefahr durch Legionellen.

Allgemein handelt es sich bei den Räumen im Obergeschoss aufgrund ihrer Größe um eine Versammlungsstätte. Als solche ist das Objekt bisher nicht genehmigt und entspricht deshalb auch nicht dem baulichen und technischen Standard einer Versammlungsstätte. Das Bauordnungsamt hat die Nutzung zwischenzeitlich auf maximal 150 Personen beschränkt.

Ausgehend von bereits im Jahr 2014 gefassten Überlegungen würden sich die Gesamtkosten für eine Instandsetzung bzw. Generalmodernisierung von Haus Solms, mit allen Bau- und Nebenkosten wie Honoraren, Verwaltungskosten, aktuell vermutlich auf ca. 8-9 Millionen Euro belaufen. Dies ist ein erster Kostenrahmen, für genaue Zahlen müsste ein Planungsauftrag erteilt werden.

Teilmaßnahmen im laufenden Betrieb sind nicht möglich. Die anstehenden Maßnahmen können nur im Rahmen einer grundlegenden Modernisierung durchgeführt werden, da jeder Eingriff in das Gebäude und in die technischen Anlagen eine Folge von dann flankierenden Instandsetzungen der historischen denkmalgeschützten Gebäudesubstanz mit sich bringt.

## **Alternative Möglichkeiten für einen „Haupt“-Standort für standesamtliche Trauungen als Ersatz für Haus Solms**

Bereits im Oktober 2022 hat das Ordnungsamt aufgrund des erheblichen Sanierungsstaus im Haus Solms sowie der haushaltsbedingten Zurückstellung der Sanierung des Prinz-Max-Palais das Amt für Hochbau und Gebäudewirtschaft ersucht, geeignete Möglichkeiten für eine temporäre Unterbringung der Trauräume zu finden. Diese sollten als Interimslösung dienen, bis die Sanierung des Prinz-Max-Palais abgeschlossen ist.

Daraufhin wurde der Immobilienmarkt sondiert und dem Ordnungsamt Räumlichkeiten im 2. Obergeschoss des Rückgebäudes Karl-Friedrich-Straße 14/18 als Ersatzstandort angeboten. Auch gab es erste Planungsüberlegungen zur funktionalen Einrichtung von Trauräumen dort. Kosten für dahingehend notwendige bauliche Anpassungen wurden aber noch nicht ermittelt.

Im August 2024 wurde nach einer Begehung mit Vertretern des Standesamtes die grundsätzliche Eignung der Räumlichkeiten in der Karl-Friedrich-Straße vom Ordnungsamt bestätigt. Die Anmietung kam zu diesem Zeitpunkt nicht zu Stande.

Im Frühjahr 2025 hat das Amt für Hochbau und Gebäudewirtschaft aufgrund weiterer, zur Struktur der Räume besser passenden Bedarfe erneut eine Vorlage zur Anmietung der Flächen eingebracht, welche durch die Verwaltungsspitze genehmigt wurde. Dies erfolgte im Kontext, so dass damit nunmehr die ganze Liegenschaft Karl-Friedrich-Straße 14/18 ausschließlich von der Stadt angemietet ist und genutzt werden kann.

Grundsätzlich stünden somit die Flächen noch für die Nutzung als Trauräume zur Verfügung, dafür müssten die dort angedachten Nutzungen wieder neu verortet werden. Die Kosten für die baulichen Anpassungen wären aber zunächst zu bewerten.

Die Flächen in der Karl-Friedrich-Straße 14/18 befinden sich im unscheinbaren Rückgebäude zusammen mit anderen Verwaltungsnutzungen. Die ursprünglich als Werkstätten bzw. Büros genutzten Räume könnten bezüglich der Oberflächen und der Gesamtwirkung bei einer baulichen Anpassung mit Minimalaufwand nur stark bedingt aufgewertet werden. Der über eine Durch-/Einfahrt erreichbare Vor-/Außenbereich besteht aus Parkplätzen. Es ist damit keine mit dem Markgräflichen Palais vergleichbare Objektqualität gegeben.

Grundsätzlich ist es sehr fraglich, ob mit einem Trauort Haus Solms bzw. zukünftig Prinz-Max-Palais vergleichbare Flächen überhaupt kurzfristig als Interim auf dem Mietmarkt zu finden wären. Auch die Karl-Friedrich-Straße 14/18 konnte erst nach fast zwei Jahren Suche als eventuelle Option ausgemacht werden.

**Vor diesem Hintergrund bietet das Markgräfliche Palais am Rondellplatz eine außergewöhnliche, gewissermaßen einmalige Gelegenheit, relativ unmittelbar einen adäquaten Ausweichstandort für die Trauräume zu etablieren und die Trennung von Haus Solms zu ermöglichen.**