

Vorlage Nr.: 2025/0712

Verantwortlich: **Dez. 1**

Dienststelle: **StaDu**

Neuausschreibung der Verpachtung des Karlsburg-Cafés

Gremien	Termin	TOP	Ö / N	Zuständigkeit
Ortschaftsrat Durlach	24.09.2025	4	Ö	Entscheidung

Kurzfassung

Der Ortschaftsrat Durlach spricht sich für die Neuausschreibung des Karlsburg Cafés zu den geänderten Vertragsparametern aus.

Nutzung:

Während der Saison hat das Karlsburg-Café geöffnet zu sein.

Mietvertragsdauer/Verlängerungsoption:

Der Mietvertrag beginnt am 01.04.2026 und endet am 31.03.2031. Es wird eine Verlängerungsoption um fünf Jahre geben, die nur im gegenseitigen Einverständnis greift.

Jahresmiete

Die Jahresmiete beträgt 8,5 % des Netto-Jahresumsatzes, mindestens 9.000,00 Euro. Die monatlichen Vorauszahlungen erfolgen in den Saisonmonaten April bis September und betragen 1.500,00 Euro. Die Nebenkostenvorauszahlungen erfolgen ebenfalls in den Saisonmonaten April bis September und betragen 400,00 Euro. Die Nebenkostenabrechnung erfolgt zusammen mit der Jahresumsatzabrechnung und richtet sich nach dem Verbrauch. Es wird eine Kautions in Höhe von 1.500,00 Euro erhoben. Die Miete für die Lagerräume beträgt monatlich 160,00 Euro.

Finanzielle Auswirkungen	Ja ☒ Nein ☐	
☐ Investition ☐ Konsumtive Maßnahme	Gesamtkosten: Jährliche/r Budgetbedarf/Folgekosten:	Gesamteinzahlung: Jährlicher Ertrag: ab 2026 und folgende Jahre Mehreinnahmen in Höhe von 2.700 €
Finanzierung ☐ bereits vollständig budgetiert ☐ teilweise budgetiert ☐ nicht budgetiert	Gegenfinanzierung durch ☐ Mehrerträge/-einzahlung ☐ Wegfall bestehender Aufgaben ☐ Umschichtung innerhalb des Dezernates	Die Gegenfinanzierung ist im Erläuterungsteil dargestellt.

CO ₂ -Relevanz: Auswirkung auf den Klimaschutz Bei Ja: Begründung Optimierung (im Text ergänzende Erläuterungen)	Nein ☒	Ja ☐	positiv ☐ negativ ☐	geringfügig ☐ erheblich ☐
IQ-relevant	Nein ☒	Ja ☐	Korridor Thema:	
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	Nein ☒	Ja ☐	abgestimmt mit	

Erläuterungen

Der bisherige Mieter, der die Gastronomie seit dem 01.04.2021 betreibt, hat einem Mietaufhebungsvertrag zum 31.12.2025 zugestimmt. Somit ist eine Neuausschreibung für die komplette Saison 2026 möglich.

Für die Neuausschreibung des Karlsburg Cafés werden folgende geänderte Vertragsparameter einbezogen:

Nutzung:

Während der Saison hat das Karlsburg-Café geöffnet zu sein.

Mietvertragsdauer

Der neue Mietvertrag soll eine Laufzeit von 5 Jahren haben. Wenn der neue Mieter zum Ende der Vertragslaufzeit den Vertrag verlängern möchte, dann kann er dies nur im gegenseitigen Einverständnis und mit einer Dauer von 5 Jahren. Der Mietzins wird in dem Fall neu verhandelt, darf aber nicht unter dem bisher vertraglich vereinbarten Betrag liegen.

Unveränderte Rahmenbedingungen

- Reines Außencafé der gehobenen Klasse.
- Betrieb in den Monaten April bis einschließlich September, eine Verlängerung im Oktober ist auf Antrag möglich.
- Von Seiten des Stadtamtes Durlach wird der Anschluss von Strom, Wasser und Abwasser zur Verfügung gestellt und abgerechnet.
- Weitere Investitionen liegen in der Zuständigkeit des Mieters.
- Außenfläche und Lagerräume werden ohne Inventar vermietet.
- Die für den Betrieb notwendigen Toiletten werden in der Karlsburg zur Verfügung gestellt.
- Die Gestaltung und die Einrichtung sowie Möblierung ist mit dem Stadtamt Durlach abzustimmen.
- Außerordentliche Events erfolgen nur in Abstimmung mit dem Stadtamt Durlach.
- An traditionellen Festen (Altstadtfest und Durlacher Kirchweih) stehen die Flächen nicht zur Verfügung und müssen für diese Zeit geräumt werden.

Erläuterungen zu finanziellen Auswirkungen

Anpassung der Jahresmiete

Die Jahresmiete besteht derzeit aus zwei Komponenten (umsatzabhängige Mindestmiete und feste Miete für den Lagerraum). Bisher wird die Miete monatlich bezahlt.

Im neuen Mietvertrag soll die Miete während der Saisonmonate April bis September bezahlt werden. Die Unterteilung in umsatzabhängige Miete und feste Miete für den Lagerraum bleibt bestehen.

Vergleich bisherige Mieteinnahmen – geplante Mieteinnahmen ab 2026

Mindestmiete alt pro Jahr	6.600,00€
Lagerraum alt pro Jahr.	1.620,00 €
Summe alt	8.220,00 €

Mindestmiete neu pro Jahr.	9.000,00 €
Lagerraum neu pro Jahr	1.920,00 €
Summe neu	10.920,00

Geplante Mehreinnahmen ab 2026: 2.700,00 € p.a.

Die Jahresmiete ist laut Mietvertrag auf 8,5% des Jahresnettoumsatzes festgelegt, mindestens jedoch der angepasste neue Mietzins als Vorauszahlung.

Der erforderliche Mindestjahresnettoumsatz beträgt derzeit 77.647,06€ und steigt neu auf 105.882,35 €. Ab diesem Betrag können Mehreinnahmen aus der Umsatzpacht generiert werden.

Die Festlegung auf 9.000 € Jahresmindestmiete berücksichtigt sowohl die Inflation der letzten Jahre als auch die fünfjährige Dauer des neuen Mietvertrages.

Beschluss:

Der Ortschaftsrat beschließt die Neuausschreibung des Karlsburg Cafés zu den neuen Konditionen.