

Vorlage Nr.: 2026/0666

Verantwortlich: **Dez. 6**

Dienststelle:

**Amt für Hochbau und
Gebäudewirtschaft**

Konzeptvergabe Rathaus West, Verwaltungsauftrag Nr. 5

Gremien	Termin	TOP	Ö / N	Zuständigkeit
Haupt- und Finanzausschuss	22.09.2026	20	N	Vorberatung
Gemeinderat	29.09.2026	18	Ö	Entscheidung

Kurzfassung

Der Gemeinderat beauftragt nach Vorberatung im Haupt- und Finanzausschuss die Verwaltung mit der Durchführung eines dreistufigen Bieterverfahrens für die Veräußerung des Gebäudes in der Kaiserallee 4 mit dem Ziel, das denkmalgeschützte Gebäude zu verkaufen und einer städtebaulich adäquaten Nachnutzung zuzuführen.

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

Finanzielle Auswirkungen	Ja ☒ Nein ☐	
☐ Investition ☐ Konsumtive Maßnahme	Gesamtkosten: Jährliche/r Budgetbedarf/Folgekosten:	Gesamteinzahlung: Jährlicher Ertrag:
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.

CO₂-Relevanz: Auswirkung auf den Klimaschutz Bei Ja: Begründung Optimierung (im Text ergänzende Erläuterungen)	Nein ☒	Ja ☐ positiv ☐ negativ ☐	geringfügig ☐ erheblich ☐
IQ-relevant	Nein ☐	Ja ☒	Korridorthema: Zukunft Innenstadt
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	Nein ☒	Ja ☐	abgestimmt mit

Erläuterungen

Hintergrund:

Der Hintergrund des Vergabeverfahrens Rathaus West wurde bereits in der Vorlage 2026/0253 erläutert und am 05.05.2026 im Haupt- und Finanzausschuss vorberaten und im Gemeinderat am 16.05.2026 entschieden.

Das Bieterverfahren ist verwaltungsintern abgestimmt und wird dem Gemeinderat zur Beauftragung vorgestellt.

Beschreibung des Verfahrens

Für die Vergabe des Grundstücks ist ein sogenanntes Konzeptvergabeverfahren vorgesehen. Das Verfahren ist nach der Veröffentlichung und Bekanntgabe der Konzeptvergabe dreistufig aufgebaut:

1. Bewerbungsphase (Stufe 1):

In der Präqualifikation, die nur geringe Einstiegshürden für potentielle Anbieter darstellt, reichen die Investoren die in der Auslobung vorgegebenen Eignungsnachweise als Bewerbung zur Teilnahme ein. Hier müssen Angaben zum jeweiligen Anbieter und Bewerbungsteam gemacht und entsprechende Referenzprojekte ausgewiesen werden, mindestens eins davon mit denkmalgeschützter Bausubstanz. Anhand der eingereichten Unterlagen wird die grundsätzliche Qualifikation der Interessenten geprüft. Nichterfüllung der Eignungsanforderungen führt zum Ausschluss aus dem Verfahren.

Nach Einreichung der Bewerbungen werden von einer Auswahlkommission maximal acht Bewerber ausgewählt, die in der Stufe 2 ein Konzept entwickeln und vorstellen sollen.

Es wird gefordert, dass sich die Investoren mit einem Architekturbüro als Planungspartner bewerben müssen.

2. Konzeptphase (Stufe 2):

In der Konzeptphase wird das angedachte Bebauungs- und Nutzungskonzept vertiefend geplant, erläutert und mit einem Kaufpreisangebot eingereicht. Um den Investoren die Teilnahme am Wettbewerb angesichts der aktuell schwierigen Marktlage attraktiver zu gestalten, wird der Aufwand für die Vorplanung und die entsprechende Kalkulation jeweils mit pauschal 10.000€ zuzgl. Mehrwertsteuer vergütet. Die maximal acht eingereichten Arbeiten werden anonymisiert, geprüft und abschließend von einem Bewertungsgremium begutachtet und ausgewählt.

Vertreter des Bewertungsgremiums werden anschließend dem Gemeinderat die Ergebnisse des Verfahrens vorstellen und eine Empfehlung aussprechen, mit welchen Investoren die abschließende dritte Stufe fortgeführt wird.

3. Vergabephase (Stufe 3)

Nach Entscheidung des Gemeinderats über die Empfehlung des Bewertungsgremiums werden die abschließenden Verhandlungsgespräche mit mindestens einem und maximal dreien der Anbieter geführt.

Nach Abschluss der Verhandlungen wird das Verhandlungsergebnis dem Gemeinderat zur finalen Zustimmung und Freigabe vorgelegt.

Kriterien

Für die Bewertung der verschiedenen Ansätze wurden im Vorfeld Kriterien festgelegt, um die eingereichten Arbeiten bewerten zu können. Diese Kriterien sind:

Bebauungskonzept:

1. Nutzungskonzept
2. Architektonische Qualität/Denkmalgerechte Planung
3. Städtebauliche Qualität
4. Anbindung an den öffentlichen Raum
und
5. Kaufpreisangebot

Bei der Bewertung des Nutzungskonzepts werden insbesondere die Unterkriterien Wohnungsbau, Monofunktionale Nutzung mit Ankermieter und Nutzungsmischungen bewertet, wobei angesichts des bestehenden Wohnraummangels in Karlsruhe der Wohnungsbau eine höhere Wichtung erhält.

Termine

Unter der Voraussetzung, dass der Gemeinderat dieser Vorlage zustimmt, sind folgende weitere Termine geplant:

Veröffentlichung und Eröffnung der Bewerbungsphase:	1. Oktober 2026
Abgabe der Bewerbungen (Ende Stufe 1):	2. November 2026
Beginn Konzeptphase:	16. November 2026
Konzeptabgabe und Beginn Vorprüfung:	18. Januar 2027
Tagung des Bewertungsgremiums (Ende Stufe 2):	26. Februar 2027

Anschließend Entscheidung im Gemeinderat voraussichtlich vor der Sommerpause 2027

Auswahlkommission

Die Auswahlkommission setzt sich zusammen aus:

Frau Prof. Anne Sick, HGW
Herr Thomas Gillich, HGW-EM
Herr Alexander Geiger, Dezernat 1
Herr Stephan Mertens, StplA
Herr Jonathan Faller, Liegenschaftsamt
Herr Frank Rieß, HGW-PE
Frau Sima Rafidi-Schaub, HGW-PE

Die Auswahlkommission entscheidet nach Sichtung der Bewerbungsunterlagen über die Zulassung zur zweiten Stufe des Vergabeverfahrens.

Bewertungsgremium

Das Bewertungsgremium, das zum Ende der Konzeptphase über die Bebauungs- und Nutzungskonzepte berät und die Auswahl der Angebote für die Verhandlungsrunde trifft, setzt sich aus Vertretern städtischer Dienststellen und externer Fachleute zusammen. Teilnehmende sind:

Mit Stimmrecht:

Dezernat 1:	Herr Alexander Geiger
Dezernat 4:	Frau Anja Brecht
Dezernat 6:	Herr BM Aljoscha Löffler
Stadtplanungsamt:	Frau Heike Dederer-Schöberl
Gestaltungsbeirat:	Frau Prof. Anett-Maud-Joppien, Darmstadt
Gestaltungsbeirat:	Herr Prof. Ludwig Wappner, München
Externe Planung:	Herr Christopher Höfler, Freiburg

Sachverständige ohne Stimmrecht:

Liegenschaftsamt:	Herr Jonathan Faller
Bauordnungsamt:	Frau Monika Regner
Zentraler Juristischer Dienst:	Herr Alexander Koch
Wirtschaftsförderung:	Frau Andrea Scholz
Branddirektion:	Herr Dr. Ronald Richter
Stabsstelle Projektcontrolling:	Frau Susanne Kamarás

Als Vertretung mit Stimmrecht:

Stadtkämmerei:	Herr Torsten Dollinger
HGW:	Frau Sabine Elger
Externe Planung:	Prof. Florian Burgstaller, München

Beschluss:

Antrag an den Gemeinderat

Der Gemeinderat beauftragt nach Vorberatung im Haupt- und Finanzausschuss die Verwaltung mit der Durchführung eines dreistufigen Bieterverfahrens für die Veräußerung des Gebäudes in der Kaiserallee 4 mit dem Ziel, das denkmalgeschützte Gebäude zu verkaufen und einer städtebaulich adäquaten Nachnutzung zuzuführen.

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