

Stellungnahme zum interfraktionellen Antrag

GRÜNE-Gemeinderatsfraktion
SPD-Gemeinderatsfraktion
KAL/Die PARTEI-Gemeinderatsfraktion
DIE LINKE.-Gemeinderatsfraktion
FW|FÜR-Gemeinderatsfraktion

Vorlage Nr.: **2021/0511**
Verantwortlich: **Dez. 6**
Dienststelle: **KFE**

Musik-KiTa auf dem Schlachthof-Areal

Gremium	Termin	TOP	ö	nö
Gemeinderat	18.05.2021	21	X	

Kurzfassung

Die Verwaltung prüft die Möglichkeit von Alternativstandorten in der Umgebung des Alten Schlachthofs.

Grundsätzlich bleibt festzuhalten, dass die Etablierung einer Kita auf dem Grundstück Alter Schlachthof 41/43 mit den inhaltlichen und wirtschaftlichen Zielen für die Gebietskonversion des Alten Schlachthofs nicht in Einklang gebracht werden kann. Die wirtschaftlichen Auswirkungen auf die Karlsruher Fächer GmbH & Co Stadtentwicklungs-KG wären nachteilig und im Weiteren auszugleichen. Außerdem wäre der geltende Bebauungsplan „Schlachthof/Viehhof“ anzupassen.

Die Verwaltung empfiehlt den Antrag abzulehnen.

Finanzielle Auswirkungen	Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen Erträge (Zuschüsse und Ähnliches)	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzüglich Folgeerträge und Folgeeinsparungen)
Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/>	Kann noch nicht benannt werden	Kann noch nicht benannt werden	Kann noch nicht benannt werden

Haushaltsmittel sind dauerhaft im Budget vorhanden

Ja

Nein Die Finanzierung wird auf Dauer wie folgt sichergestellt und ist in den ergänzenden Erläuterungen auszuführen:

Durch Wegfall bestehender Aufgaben (Aufgabenkritik)

Umschichtungen innerhalb des Dezernates

Der Gemeinderat beschließt die Maßnahme im gesamtstädtischen Interesse und stimmt einer ~~Ftatisierung~~ *Ftatisierung* in den Folgejahren zu.

CO ₂ -Relevanz: Auswirkung auf den Klimaschutz Bei Ja: Begründung Optimierung (im Text ergänzende Erläuterungen)	Nein <input 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:	
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	durchgeführt am	
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	abgestimmt mit KFE	

Ergänzende Erläuterungen

Die Fraktionen der GRÜNE, SPD, KAL/Die PARTEI, DIE LINKE., FW|FÜR-Gemeinderatsfraktion stellen den Antrag:

- 1. Die Karlsruher Fächer-GmbH (KFG) wird von der Verwertungs- bzw. Baupflicht für das im beigefügten Plan dargestellte Areal auf dem Alten Schlachthof befreit, zunächst für einen begrenzten Zeitraum von zehn bis zwölf Jahren.**

Anders als im Antrag angenommen, herrscht formal keine Verwertungs- bzw. Baupflicht für die Karlsruher Fächer GmbH & Co Stadtentwicklungs-KG (KFE), von der sie befreit werden müsste. Es wurde – nach Rücksprache mit Kulturamt und Wirtschaftsförderung – gemeinsam mit dem Aufsichtsrat die Festlegung getroffen, die verbliebenen Baugrundstücke auf dem Viehhof sukzessive zu bebauen und damit weitere, dringend benötigte Flächen für die Kultur- und Kreativwirtschaft herzustellen. Das K3-Büro sieht in den nächsten Jahren hierfür einen akuten Bedarf. Trotz der Pandemie sind sämtliche Flächen in Perfekt Futur (hier laufen bis 2023/2024 30 Mietverträge aus) und FUX voll vermietet. Die Nachfrage übersteigt das Angebot erheblich. Bereits aus der Nutzer*innenumfrage 2019 ergab sich ein Flächenbedarf von 7.000 m² von Firmen, die teilweise bereits auf dem Alten Schlachthof gegründet haben und weiterhin dort verortet bleiben möchten - auch weil sie Teil des erfolgreichen Netzwerks sind. Stark nachgefragt werden insbesondere Raumeinheiten in der Größenordnung 50-150 m² zu bezahlbaren Konditionen.

Nicht nur würde – mit Errichtung einer KiTa bzw. einer Freifläche auf den angesprochenen Baugrundstücken – eine Fläche von 6.500 m² BGF (etwa 120 – 150 Arbeitsplätze) zur weiteren Entwicklung des Alten Schlachthofs als Sondergebiet für Kultur- und Kreativwirtschaft entfallen. Auch befürchtet die KFE (ob als dauerhafte oder temporäre Nutzung für 10-12 Jahre) wirtschaftliche Folgen in nicht unerheblichem Maß. Das wirtschaftliche Konstrukt des Alten Schlachthofs basiert mitunter darauf, dass insbesondere die Neubauf Flächen auf dem Viehhof von eher finanzstarken Nutzungen nachgefragt und angemietet werden. Sie tragen hiermit dazu bei, dass die KFE in den Altbauten Flächen für weniger finanzstarke Nutzungen zur Verfügung stellen kann, ohne ein wirtschaftliches Defizit zu erreichen. In dieser übergeordneten Kalkulation waren und sind die genannten Neubaugrundstücke fest eingeplant und können nicht anderweitig kompensiert werden.

Um das Antragsziel zu erreichen, müsste die KFE verpflichtet werden, einen Mietvertrag mit einem privaten Unternehmen abzuschließen. Sollte das steuerrechtlich und beihilferechtlich zulässig sein, wäre eine Gesellschafterweisung auszusprechen.

Die Überlassung des Baugrundstücks für die avisierte Nutzungszeit und den entsprechenden Zweck wäre grundsätzlich nur im Wege der Miete möglich. Die analog den städtischen Regularien anzusetzende Miete würde dabei 2%-3% des Bodenwertes p.a. betragen, somit etwa 30.000 Euro. Hinzuzurechnen wären dann noch die der KFE entstehenden und umzulegenden Kosten, welche nicht unerheblich sind. Immerhin handelt es sich bei den Grundstücken um eine versiegelte Bodenfläche, welche in der gesplitteten Abwassergebühr mit veranlagt wird. Im Hinblick auf die geplante geringe Größe der KiTa (50 Plätze) würden daher entsprechend hohe Infrastrukturfixkosten pro Platz entstehen.

Die Miete könnte dann geringer angesetzt werden, wenn die Qualität des Baugrundstücks im Rahmen eines Bebauungsplans planungsrechtlich abgewertet würde. In diesem Fall würde ein Planungsschaden entstehen, der der KFE auszugleichen wäre.

Die Vergabe eines Grundstücks dieser Größe (ca. 3.000 m²) an einen bestimmten Träger zur Errichtung eines Gebäudes wäre auch nicht einfach freihändig zu gestalten, sondern müsste über eine Ausschreibung geregelt werden.

- 2. Das Areal wird für das gemeinsame Vorhaben der AG Klima und der Musikschule Intakt für die Einrichtung einer Musik-KiTa zur Verfügung gestellt. Der Bau der KiTa erfolgt mit mobilen Elementen in Holzbauweise und wird durch eine Außenfläche ergänzt. Dafür wird nur die Hälfte des Areals benötigt. Die zweite Hälfte bleibt somit als grüner Naherholungsraum für die Menschen der umliegenden Betriebe und Kultureinrichtungen erhalten und wird vom Nutzerzusammenschluss ausgeschlachtet e.V. betreut. Siehe beigefügte Skizze.**

Die Verortung einer KiTa auf dem Alten Schlachthof ist nur im Bereich der Fettschmelze möglich, allerdings auch dort nur eingruppig und ohne die Möglichkeit einer Außenfläche. Dies liegt begründet in der Bodenverunreinigung unter dem heutigen Tollhaus- und Stadtwerkeareal, die innerhalb der nächsten 50 - 100 Jahre mit einer Grundwassersanierungsmaßnahme in Form einer unterirdischen Spundwand mit Filterbereichen abgereinigt werden muss.

Die Existenz der Bodenverunreinigung und die dadurch notwendige annähernd vollständige Versiegelung des Geländes sprachen zum Zeitpunkt der Erstellung des Bebauungsplans gegen eine entsiegelte, begrünte und von einem Zaun umschlossenen Außenfläche einer Kindertageseinrichtung. Auch wurde in Gesprächen mit der SJB in Frage gestellt, ob Eltern eine KiTa auf mit PAK verunreinigtem Boden akzeptieren würden. Der Bebauungsplan sieht entsprechend an dieser Stelle einen umfangreichen Katalog von Gewerbebetrieben mit kulturellem und kreativwirtschaftlichem Hintergrund vor. Eine Kindertageseinrichtung ist in erster Linie eine „Anlage für soziale Zwecke“ und eben kein Betrieb der Kultur- und Kreativwirtschaft. Bei der bereits auf dem Gelände verorteten Musikschule wurde in der Auswahl bewusst Wert auch auf die künstlerische Produktion der Einrichtung gelegt. Dies wäre bei einer KiTa – auch wenn der Fokus auf der Musik liegt – nicht der Fall.

Sollte ein Austausch des belasteten Bodens avisiert werden, würden umfangreiche und äußerst kostenintensive Maßnahmen anfallen, welche die wirtschaftliche Tragfähigkeit eines Kindertagesgebäudes stark in Frage stellen. Ob, wie von den Antragstellern dargestellt, die begrünte Außenfläche auch mit einer darunter liegenden Betonschicht denkbar wären, kann nicht beurteilt werden, die notwendige Einfriedung mittels eines Zaunes wäre – wie die Nutzung selbst – jedoch nicht mit dem bestehenden Bebauungsplan vereinbar.

Für die Verortung einer KiTa auf dem zur Diskussion stehenden Grundstück wäre der geltende Bebauungsplan „Schlachthof/Viehhof“ entsprechend anzupassen.

Die KFE unterstützt den Verein ausgeschlachtet e.V. bei der Zielsetzung, Möglichkeiten zur Klimaanpassung auf dem Areal zu finden sowie die entstandenen Synergien und das Netzwerk des Areals zu fördern. Diese Fragen werden immer wieder, unter anderem in den gemeinsamen Jour fixes, aufgegriffen und diskutiert. So entstand auch das „Urban Gardening“-Projekt vor Perfekt Futur als Zwischennutzung. Jedoch erscheint – unter Abwägung der Zielsetzungen für das Areal – das Freihalten der Baugrundstücke AS41-43 für einen Grün- und Naherholungsbereich aus Sicht der KFE unverhältnismäßig. Dies auch vor den Hintergrund, dass sich im Osten und Süden unmittelbar an den Alten Schlachthof mit dem Otto-Dullenkopf-Park eine große Grünfläche anschließt.

Es kann allerdings darüber nachgedacht werden – innerhalb des geltenden Bebauungsplans – die Baumassen umzusortieren, um so eine Vergrößerung des Platzes westlich von Perfekt Futur zu erreichen. Falls dies denkbar ist, können in einem Beteiligungsverfahren zur Weiterentwicklung dieses Grundstücks die Nutzerinnen und Nutzer des Alten Schlachthofs bzw. Ausgeschlachtet e.V. – ähnlich wie bei der Konzeption von Perfekt Futur – eingebunden werden.

3. Das von den beiden Vorhabenträgern AG Klima und Musikschule Intakt vorgelegte gemeinsame Konzept, das die Finanzierung, Planung von Freiräumen, Ver- und Entsorgungsmaßnahmen sowie Bauten und Außenanlagen zwischen den Vertragspartnern festlegt, wird geprüft.

Die private Initiative um die Musikschule „intakt“ hat Interesse bekundet, auf dem Schlachthofareal eine Musik-KiTa einzurichten. Sie ist im Januar 2021 mit einer entsprechenden Anfrage basierend auf Skizzen und Konzeptaussagen zum Betreuungskonzept an das Dezernat 6 bzw. an die KFE herangetreten. Konkret wurde die Nutzung der bislang unbebauten Fläche AS41-43 westlich von Perfekt Futur nachgefragt. Zuletzt wurde das Thema im Aufsichtsrat der KFE am 21.04.2021 aufgerufen.

Gegenüber der Geschäftsführung der Karlsruher Fächer GmbH & Co Stadtentwicklungs-KG (KFE) hat Intakt schon 2019 ein Kaufinteresse am Grundstück dargestellt. In der Aufsichtsratssitzung wurde von einem nicht näher spezifizierten Mietwunsch berichtet. Wie auf einem Mietgrundstück der Invest für ein Gebäude finanziert werden soll, wurde nicht spezifiziert.

Unterlagen, die eine dem Antrag entsprechende Prüfung ermöglichen, liegen nicht vor.

Sollte sich der Gemeinderat für eine Verortung einer KiTa in räumlicher Verbindung zum Schlachthof aussprechen, kann eine Alternative einer Prüfung unterzogen werden: Direkt östlich angrenzend an die Freifläche des „Hauses der Produktion“ liegt die ehemalige Verfügungsfläche der Musikhochschule an der Durlacher Allee, für welche ein Baufeld im Bebauungsplan „Ostau/Gottesau“ existiert. Dieser würde den Festsetzungen entsprechend eher die Einrichtung einer Kindertageseinrichtung ermöglichen. Die Fläche wurde vor kurzem abgeräumt und ist derzeit im Zustand einer Brachfläche.

Die KFE hat darüber hinaus immer wieder Möglichkeiten diskutiert und in der Vergangenheit auch bereits Angebote gemacht, um im Schlachthofflügel – und damit nicht im zentralen Bereich der Bodenverunreinigung – ein Betreuungsangebot in kleinerer Form anbieten zu können (Tagesmutter/Elterninitiative). Derartiges wäre auch in einem der Neubauten auf dem Viehhof denkbar, allerdings ohne die Etablierung einer Außenfläche vor Ort.

4. Die Sozial- und Jugendbehörde prüft Aufnahme in die Kita-Bedarfsplanung.

Um weiterhin ausreichende und bedarfsgerechte Angebote zu schaffen und den Rechtsanspruch auf einen Betreuungsplatz für Kinder ab Vollendung des 1. Lebensjahres bis zum Schuleintritt zu gewährleisten sind in Karlsruhe weitere Ausbauprojekte notwendig.

Durch die Schaffung von Betreuungsplätzen am Schlachthofgelände könnten Betreuungsbedarfe der Oststadt und umliegender Stadtteile, insbesondere der Südstadt, gedeckt werden. Eine Kindertageseinrichtung mit einem besonderen musikalischen Profil hält die Sozial- und Jugendbehörde für sehr begrüßenswert.

Die Aufnahme eines Kita-Projektes mit dem Träger "Musikkita-Intakt" in die Bedarfsplanung muss zunächst weitergehend geprüft werden. Es handelt sich um einen erfahrenen Träger, welcher in der Stadt Karlsruhe bereits am Standort Hennebergstraße (Oststadt) eine Einrichtung mit dem speziellen musikalischen Profil betreibt und welche große Anerkennung bei den Eltern genießt.

Die Aufnahme in die Bedarfsplanung ist jedoch von mehreren Variablen abhängig, z.B. in Bezug auf die Finanzierung oder mehrerer Anfragen von Trägern am selben Standort. Der Träger hat die Möglichkeit, sich mit der Sozial- und Jugendbehörde hierzu abzustimmen und sobald eine voraussichtliche Inbetriebnahme datiert werden kann, kann die Aufnahme in die Bedarfsplanung erfolgen.