

**Entwicklung des P90 oder eines Ersatzneubaus durch die Stadt**B'90/DIE GRÜNE-OR-Fraktion  
eingegangen am: 30.05.2021Vorlage Nr.: **2021/0829**  
Verantwortlich: **Dez. 6**  
Dienststelle: **Stpla**

Gremium	Termin	TOP	ö	nö
Ortschaftsrat Durlach	14.07.2021	8	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Antrag:

Der von der Stadt Karlsruhe beabsichtigte Verkauf des Gebäudes Pfinztalstraße 90 (ehemaliges Verwaltungsgebäude der Badischen Maschinenfabrik Durlach, „P90“) soll im Sinne einer nachhaltigen Immobilienstrategie der Stadt Karlsruhe auf den Prüfstand gestellt werden. Die Stadt Karlsruhe war bereits Eigentümer der Immobilie, hat sie veräußert, und dann wegen der strategisch guten Lage am Ortseingang von Durlach zurückerworben. Seit ca. 2 Jahren wird nun wieder ein Verkauf angestrebt. Insbesondere vor dem Hintergrund des beabsichtigten städtebaulichen Sanierungsgebietes am Durlacher Stadteingang und der Neuordnung eines Teils des BMD-Areals erscheint dieses Vorgehen nicht schlüssig und wirft Fragen auf. Unsere Stadt sollte die Steuerungshoheit auf dem Immobilienmarkt zumindest in Teilen behalten oder zurückgewinnen. Deshalb beantragen wir:

## Teil 1: Eigentum und Klimaschutz

1. Kenntnissgabe des aktuellen Standes bezüglich des oder der Interessenten, der bzw. die 2019 ein Konzept für eine Nachnutzung (Dienstleistungsflächen und Wohnflächen) vorlegen wollte(n). Seit April 2019 wurden unseres Wissens den involvierten Gremien keine aktualisierten Informationen vorgelegt. Seit Ende des Jahres 2019 wird das Gebäude wohl nicht mehr genutzt.
2. Prüfung, ob das Gebäude vor dem Hintergrund aktueller Entwicklungen in städtischem Eigentum gehalten werden kann auch für den Fall eines möglicherweise notwendigen Abrisses und Ersatzneubaus. Hier soll eine Neubewertung erfolgen und dem Ortschaftsrat transparent erläutert werden.
3. Prüfung, ob das Grundstück gehalten werden kann, z. B. über Erbpachtvertrag, sofern eine Veräußerung des Gebäudes unvermeidbar erscheint oder vorteilhaft ist, aus Gründen, die den Antragsstellenden unbekannt sind.

4. Prüfung, ob Vorgaben bezüglich Dach- und Fassadenbegrünung und Photovoltaik an Fassade und Dach gemacht werden können, sofern eine Veräußerung des Gebäudes auch nach einer Neubewertung als unvermeidbar eingeschätzt wird. Ein für unterstützungswert befundener Vorschlag der Freien Wähler OR-Fraktion wurde hierzu bereits in den Raum gestellt.

#### Teil 2: Nachhaltige Bewirtschaftung nach Gemeinwohlkriterien

5. Prüfung, ob das Gebäude im Eigentum der Stadt Karlsruhe nach Gemeinwohlkriterien bewirtschaftet werden kann. So könnte ein breitgemischtes Profil von Nutzerinnen und Nutzern des Gebäudes erreicht werden, mit Mieten, die sich (auch) an GW-Kriterien orientieren für Vereine, gemeinnützige Akteure, Kunst und Kultur, Flächen für Start-ups usw.
6. Prüfung, ob für das Gebäude für den Fall der Veräußerung Vorgaben hinsichtlich einer Bewirtschaftung des Gebäudes nach Gemeinwohlkriterien verbindlich über z. B. einen Erbpachtvertrag gemacht werden können.
7. Sind an die Stadtverwaltung bereits Interessenten herangetreten oder sind der Stadtverwaltung Interessenvereinigungen bekannt, die in Frage kämen, gemeinsam und organisiert (z. B. genossenschaftlich) dieses Gebäude oder ein vergleichbares Gebäude nach Gemeinwohlkriterien zu nutzen?
8. Die Volkswohnung (VOWO) als städtische Gesellschaft konnte sich bislang nicht dazu entscheiden, sich GWÖ zertifizieren zu lassen. Wäre es vorstellbar, das Gebäude P90 in eine neu gegründete Gesellschaft auszugliedern, die sich GWÖ zertifizieren lässt? So könnte dieses Projekt dazu dienen, sich mit dem Zertifizierungsprozess vertraut zu machen, um ihn ggfs. später auf weitere Gesellschaftsteile o. ä. auszuweiten. Gleiches soll gelten, falls das Gebäude oder ein Ersatzneubau durch die KFG betrieben werden soll.

#### Teil 3 Aktueller Zustand des Gebäudes:

- a) In welchem Zustand befindet sich die Gebäudehülle, auch im Hinblick auf zeitgemäße Anforderung hinsichtlich Transmissionswärmeverluste und Primärenergiebedarf?
- b) Besteht ein Anschluss an das Fernwärmenetz bzw. ist er vorgesehen?
- c) Laut einem Bericht aus dem WiföA (11/20219) besteht erheblicher Handlungsbedarf hinsichtlich aktueller Brandschutzvorgaben. Liegt der Stadt eine Abschätzung vor, ob sich eine Erfüllung dieser Vorgaben im Bestandsbau wirtschaftlich umsetzen lässt?

- d) Ist die Süd-Öffnung für die beabsichtigte Erschließung des BMD-Geländes beschlossene Sache oder nur für den Fall eines Abrisses des P90 und Ersatzneubaus vorgesehen?
- e) Ein Ersatzneubau böte auch die Chance für eine vergleichsweise große Tiefgarage, mit z. B. einer Ebene für öffentliche Parkmöglichkeiten (Themenfeld „zentrumsnahe Parkflächen außerhalb des öffentlichen Straßenraums“). Gab es hierzu bereits Überlegungen oder Planungen?
- f) Wären folgende Nutzungsmöglichkeiten bis eine Entscheidung hinsichtlich Verkauf, Sanierung oder Abbruch getroffen worden kann vorstellbar: eine temporäre Nutzung durch Vereine, andere Nutzer, die Bedarf haben (z. B. wegen Sanierungsarbeiten an ihren Gebäuden (z. B. auch Schulgebäuden, hier kann Bauzeit bei Ausweichen auf andere Gebäude massiv beschleunigt werden). Bestehen brandschutztechnische oder baurechtliche Bedenken bezüglich der beschriebenen Nutzungsarten oder sind hierfür Genehmigungen zu erlangen oder Ausnahmen vorstellbar (z. B. mit reduzierter Belegung)?

unterzeichnet von:

Johannes Ruf und die Fraktion B90/Die Grünen im OR Durlach