



Entwicklung des P90 oder eines Ersatzneubaus durch die Stadt

B'90/DIE GRÜNEN-OR-Fraktion
eingegangen am: 30.05.2021

Vorlage Nr.: **2021/0829**
Verantwortlich: **Dez. 4**
Dienststelle: **LA**

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

Kurzfassung

Die Stadt steht mit der Sparkasse Karlsruhe bzgl. des städtischen Grundstücks Nr. 45245/1 („P90“) in Erwerbsverhandlungen. Sofern alle grundstücksbezogenen Parameter geklärt sind, kann das Grundstücksgeschäft nach Beschlussfassung in den Gremien erfolgen.

Finanzielle Auswirkungen	Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen Erträge (Zuschüsse und Ähnliches)	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzüglich Folgeerträge und Folgeeinsparungen)
Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/>			
Haushaltsmittel sind dauerhaft im Budget vorhanden			
Ja <input type="checkbox"/>			
Nein <input type="checkbox"/> Die Finanzierung wird auf Dauer wie folgt sichergestellt und ist in den ergänzenden Erläuterungen auszuführen:			
<input type="checkbox"/> Durch Wegfall bestehender Aufgaben (Aufgabenkritik)			
<input type="checkbox"/> Umschichtungen innerhalb des Dezernates			
<input type="checkbox"/> Der Gemeinderat beschließt die Maßnahme im gesamtstädtischen Interesse und stimmt einer Etatisierung in den Folgejahren zu.			
CO ₂ -Relevanz: Auswirkung auf den Klimaschutz		Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/> positiv <input type="checkbox"/>
Bei Ja: Begründung Optimierung (im Text ergänzende Erläuterungen)			negativ <input type="checkbox"/>
IQ-relevant		Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/> Korridor Thema
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)		Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/> durchgeführt am
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften		Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/> abgestimmt mit

Ergänzende Erläuterungen

Zu der Anfrage vom 11. Juni 2021 nimmt die Verwaltung wie folgt Stellung:

Teil 1: Eigentum und Klimaschutz

Die Stadt steht seit 2019 im Gespräch mit der Sparkasse Karlsruhe, die das Objekt P 90 und das städtische Grundstück Nr. 45245/38 entwickeln möchte. Geplant ist der ggfs. Abbruch des Bestandsgebäudes und die Errichtung eines Ersatzneubaus, um eine Verlagerung der Sparkasse Karlsruhe auf die städtischen Grundstücke vorzunehmen. Ebenso ist die Erstellung von Wohnungsbau geplant, die im Portfolio der Sparkasse bleiben sollen. Eine aktuelle Machbarkeitsstudie des gesamten BMD-Geländes zeigt unterschiedliche Varianten für die Bebauung bzw. Nutzung der städtischen Grundstücke. Diese sieht eine gemischte Gewerbe- und Wohnnutzung vor. Darüber hinaus besteht Kontakt mit dem Eigentümer des rückwärtigen Grundstücks Nr. 45245/46, der grundsätzlich einer gemeinsamen Entwicklung der Grundstücke und der hierfür erforderlichen Zusammenarbeit mit den Beteiligten positiv entgegensteht.

Auf den städtischen Grundstücken wäre zwar grundsätzlich ein Erbbaurecht möglich. Da aber eine gemeinsame Entwicklung der Grundstücke durch zwei Eigentümer geplant ist, wären bei einer Vergabe im Wege des Erbbaurechtes zwei unterschiedliche Eigentumsverhältnisse gegeben, die eine Verschmelzung der Grundstücke nicht möglich machen und zu baulichen Einschränkungen führen würde.

Im Übrigen handelt es sich um einen Altfall, der vor dem Gemeinderatsbeschluss vom 18. Februar 2020 stammt, sodass die Kriterien über die Vergabe von Grundstücken keine Anwendung finden.

Gemäß Grundsatzbeschluss des Gemeinderats zum Klimaneutralen Bauen vom 30. Juni 2020 greifen bei Grundstücksverkäufen der Stadt bestimmte energetische Vorgaben, die ein Käufer bei darauf neu zu errichtenden Gebäuden zwingend erfüllen muss. Die Vorgaben differieren dabei, je nachdem, ob es sich um zukünftige Wohngebäude oder gewerbliche Bauten handelt. Für gewerbliche Neubauten müsste der Käufer mindestens einen KfW-Standard 55 (Nichtwohngebäude) sowie eine größtmögliche Dachflächenbelegung mit Photovoltaik nachweisen. Die entsprechenden Vorgaben sind in den Musterkaufverträgen bereits aufgenommen. Für den Fall eines Grundstücksverkaufs mit dem Ziel eines Gebäudeabbruchs und Neubaus würde die Regelung allerdings nicht greifen, da es sich auch hier um einen sogenannten Altfall handelt, der Vertrauensschutz genießt.

Grundsätzlich möglich wäre durchaus, die Photovoltaikpflicht bei einem Grundstücksverkauf auch auf eine komplette Modernisierung des mitverkauften Bestandsgebäudes anzuwenden. Dies wäre allerdings nicht mehr als zwingende Vorgabe vom Grundsatzbeschluss gedeckt und müsste dann im Zuge des Aushandlungsverfahrens mit dem Käufer geregelt werden. Unabhängig davon hat die Landesregierung im Zuge des neuen Koalitionsvertrags angekündigt, die bereits bestehende und zum 1. Januar 2022 gültige Photovoltaikpflicht für Nichtwohngebäude (Neubau) auch auf Wohngebäude sowie grundlegend auf Bestandgebäude bei grundlegender Sanierung auszuweiten. Diese erweiterte Regelung soll auch zeitnah auf den Weg gebracht werden. Insofern lässt sich absehen, dass bei einer grundlegenden Sanierung des Gebäudes durch den Käufer zukünftig ohnehin die landesweite Solarpflicht greifen dürfte.

Bei Fassadenbegrünung oder Photovoltaik an Fassaden gilt es zu bedenken, dass sich das Grundstück des P90 im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung Durlach, im Bereich der Zone C (Stadterweiterung) befindet. Die Ausweitung der Satzung auf die Randgebiete des historischen Ortskerns wurde im Hinblick auf ein gestalterisch zusammenhängendes Straßenbild auch an den Stadteingängen vorgenommen. Besonderes Augenmerk wird hierbei auf Fassaden, welche vom Straßenraum einsehbar sind, gelegt. Ein Abweichen von diesen Gestaltungsfestsetzungen ist im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens grundsätzlich möglich. Es muss in der weiteren Planung geprüft werden, ob eine Fassadenbegrünung eine an den Standort angepasste gestalterische Komponente ist.

Teil 2: Nachhaltige Bewirtschaftung und Gemeinwohlkriterien

Über die Fragen, die sich mit dem Thema Bewirtschaftung von städtischen Gebäuden nach Gemeinwohlkriterien beschäftigen, wäre zuerst eine Grundsatzentscheidung des Gemeinderates herbeizuführen. Für das oben genannte Objekt besteht aufgrund der bisherigen Verhandlungen Vertrauensschutz, ein zukünftiger Beschluss könnte daher nur für neu zu vermarktende Objekte angewendet werden.

Für dieses Gebäude sind in letzter Zeit Interessenten auf die Stadt zugekommen. Sie wurden auf die laufenden Verhandlungen verwiesen, insofern kann keine Aussage zur deren Nutzungsabsichten getroffen werden.

Teil 3: Aktueller Zustand des Gebäudes

Die vollständige Entmietung des Gebäudes ist aufgrund einer Auflage des Bauordnungsamts seit Anfang 2020 erfolgt.

Das Gebäude stammt aus den 60er Jahren und befindet sich daher in einem altersbedingten Zustand. Ein Anschluss an das Fernwärmenetz besteht nicht. Es befindet sich eine Heizkraftanlage auf dem Areal, das von einer Fremdfirma betrieben wird, die Teile des Areals beheizt. Ein Brandschutz wurde behelfsmäßig zum Nachbarhaus durch Abriegelung des Treppenhauses vorgenommen. Eine interimswise temporäre Nutzung scheidet daher aus. Eine Abschätzung, ob eine Erfüllung der aktuellen Brandschutzvorgaben im Bestandsbau wirtschaftlich umsetzbar ist, wurde von HGW verneint.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 729 aus dem Jahr 2000 setzt eine Erschließung des BMD-Areals von der Pfinztalstraße als private Verkehrsanlage fest, welche in gemeinschaftlichem Eigentum der angesiedelten Eigentümer ist. Derzeit besteht die Zufahrt aus einer ebenerdigen Durchfahrt im Erdgeschoss vom Gebäude P 90. Eine solche Zuwegung ist weiterhin denkbar. Aber auch ein Abrücken des Gebäudekörpers von der gemeinsamen Zufahrt bei Neuordnung des Grundstückes wäre möglich.