

P90 Durlach – Pfinztalstraße 90 Ankauf durch Sparkasse



Die Sparkasse Karlsruhe ist eine rechtlich und wirtschaftlich selbstständige Anstalt des öffentlichen Rechts, sie wurde 1812 gegründet. Das Aufsichtsgremium ist mit kommunalen Vertretern besetzt. Sparkassen stehen unter „Staatsaufsicht“ (Land Baden-Württemberg).

Zum Vorhaben Standort Durlach:

Die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten am derzeitigen Standort sind im Hinblick auf die räumlichen Gegebenheiten und vor dem Hintergrund der eingeschränkten Erreichbarkeit (Zufahrbarkeit über Einbahnstraße) und dem geringen Parkplatzangebot äußerst begrenzt.

Deshalb sucht die Sparkasse Karlsruhe seit vielen Jahren einen alternativen Standort, um die Filiale in der Pfinztalstraße 61 (Eigentum) und das Beratungszentrum in der Gritznerstraße (Anmietung) in zeitgemäßen Räumlichkeiten zusammenzuführen.

2018 gab es erste Gespräche zwischen der Stadt Karlsruhe und der Sparkasse über das Objekt P90 als möglichen neuen Standort. Im Jahr 2019 wurde durch die Sparkasse die grundsätzliche Eignung für eigene Zwecke sowie die Entwicklungsmöglichkeit geprüft und positiv entschieden.

Das Kaufinteresse der Sparkasse begründet sich auch darin, dass die Sparkasse parallel zur Nutzung von Flächen für bankbetriebliche Zwecke ein Wohnimmobilienportfolio als eigene Vermögensanlage aufbaut. Interesse besteht hier in erster Linie an Mietwohnungen. Die Sparkasse hat bereits einen größeren Bestand an Wohnimmobilien in ihrem Anlagevermögen und agiert dabei als Bestandhalter, um langfristig Mieterträge zu erzielen.

Im Weiteren erfolgte eine tiefere Betrachtung der Besonderheiten des Grundstücks / Objektes P90, insbesondere zu den bestehenden Grunddienstbarkeiten, den bestehenden vertraglichen Verpflichtungen (Nahwärmeversorgung, Trafostation, Funkmast, etc.) und der Problematik der trassierenden Versorgungsleitungen für Strom, Telefon und Wasser, die auch andere Gebäude auf dem ehemaligen BMD-Areal versorgen.

Es hat sich gezeigt, dass hier nicht alle Themen im Vorfeld geklärt und bereinigt werden können. Zielführender erscheint es, die hohe Komplexität im Rahmen eines Entwicklungskonzeptes bzw. B-Planverfahrens aufzulösen.

Das P90 ist ein L-förmiges Grundstück. Insofern erachten wir es auch als klärungswürdig, ob das unmittelbar angrenzende private Nachbargrundstück (aktuell Parkplatznutzung) ebenfalls erworben und in die Entwicklung mit einbezogen werden kann. Durch diese Arrondierung und eine Neubebauung würde sich nach unserer Einschätzung eine deutlich bessere Nutzung des Gesamtareals und somit auch eine deutlich größere Möglichkeit für Wohnbebauung mit anteilig geförderten Wohnungen ergeben. Hierzu gab es bereits erste Kontakte.

Für die technischen Einrichtungen wie Trafostation, Funkmast und insbesondere für die Nahwärmeversorgung, für welche eine längere vertragliche Bindung besteht (einseitige Verlängerungsoptionen bis 2035), benötigt es komplexe Abstimmungen zum Betrieb während der Bauzeit bzw. zu deren endgültigen Verlegung. Zielsetzung ist die Anbindung an die Fernwärme der Stadtwerke Karlsruhe.

Die weiteren offenen Fragen zum Umgang mit den trassierenden Ver- und Entsorgungsleitungen im Boden sowie der Grunddienstbarkeit für die „Fluchttreppe Nachbarhaus“ sollen ebenfalls im Rahmen eines konkreten Entwicklungskonzeptes geklärt werden.

Nach Kenntnis des baulichen Zustands aus einem von der Stadt Karlsruhe übergebenen Gebäudezustandsbericht war die erste Einschätzung, dass das Gebäude abgebrochen und ein Neubau erstellt werden muss. Ohne tiefere Prüfung einer Bestandsentwicklung sollte die Verwendung des Bestandsgebäudes aber nicht kategorisch ausgeschlossen werden, auch wenn Abbruch und Neubau weiterhin die priorisierte Variante ist. Für den Fall der Bestandsentwicklung ist die Sparkasse bereit, sich zur nachträglichen Begleichung eines Aufgeldes von 900 T€ zu verpflichten.

Die Sparkasse besteht allerdings nicht zwingend auf eine vorgeschaltete Bestandsprüfung und ist auch bereit, im Kaufvertrag eine Verpflichtung für Abbruch und Neubau im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einzugehen. Diese Variante hätte den Vorteil, dass auf dem gleichen Grundstück, ohne zusätzliche „Bodenversiegelung“, deutlich mehr Wohnraum (auch geförderter Wohnraum) geschaffen werden kann.

Im Rahmen des B-Planverfahrens findet dann eine intensive Abstimmung mit der Stadt Karlsruhe und dem Ortschaftsrat Durlach statt, so dass städtebauliche Aspekte und Interessen vor Ort einfließen können. Schon heute verpflichten wir uns zur Umsetzung der Vorgaben aus dem Klimaschutzkonzept der Stadt Karlsruhe und zur Schaffung von sozial gefördertem Wohnungsbau. Ebenso sind wir bereit, den Ortschaftsrat Durlach bei der Erstellung der Rahmenparameter für die Konzeption der Gebäudenutzung einzubinden.

Die Erstellung eines Entwicklungskonzeptes wird extern beauftragt und ist mit einem erheblichen Zeit- und Kostenaufwand verbunden. Dies soll deshalb zielgerichtet im Rahmen eines B-Planverfahrens in der Funktion als Eigentümer des Objektes P90 umgesetzt werden.

Zusammenfassende Übersicht der aktuellen Überlegungen der Sparkasse Karlsruhe:

Zielsetzung der Sparkasse/ Nutzung

- Filiale und Beratungszentrum der Sparkasse Karlsruhe im EG und 1. OG (jeweils Teilflächen)
- Schaffung weiterer Ladenmietflächen im EG, z. B. für Bürgerbüro
- Schaffung weiterer gewerblicher Mietflächen im 1. OG, ggf. Überschlag vom EG
- Schaffung wohnwirtschaftlicher Mietflächen im 2. OG bis DG, mit anteilig sozial gefördertem Wohnraum
- Objekt wird langfristig im Eigenbestand gehalten; überwiegend wohnwirtschaftliche Nutzung im Fokus

Bauliche Standards

- Umsetzung aller baurechtlicher und städtebaulicher Vorgaben zum Energiekonzept
- Beitrag zur Erreichung der Klimaziele durch Beachtung ökologischer Standards
- Verpflichtung zum Klimaschutzkonzept der Stadt Karlsruhe bei Neubau bzw. soweit möglich und angemessen bei Bestandsentwicklung
- Installation einer Fotovoltaikanlage auf dem Flachdach
- Extensive Dachbegrünung von Flachdächern und ggf. innenliegender Innenhofdächer
- Anschluss an Fernwärme der Stadtwerke Karlsruhe

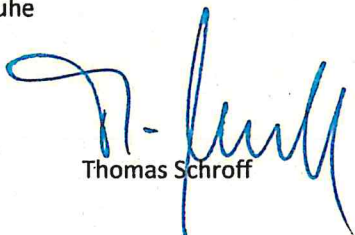
Verwendung des aktuellen Sparkassengebäudes in der Pfinztalstraße 61

- Verwendung für eigene Zwecke bis Fertigstellung und Bezug Alternativstandort (z. B. P90)
- Danach Objektentwicklung durch Revitalisierung oder Neubau
- Objekt wird langfristig im Eigenbestand gehalten zur Erzielung von Mieterträgen
- Bei Verlagerung der Sparkassenfiliale in ein neues Objekt kann im EG weitere Ladenfläche geschaffen und die aktuelle Büronutzung im 1. OG zugunsten Wohnraum umgenutzt werden; in den weiteren Geschossen erfolgt bereits eine Wohnraumnutzung
- Sollte kein neuer Standort gefunden werden, müssten gewerbliche Mietflächen im EG gekündigt und für eigene Zwecke umgenutzt werden
- Entwicklung und Zeitpunkt ist davon abhängig, ob ein Alternativstandort gefunden werden kann

Karlsruhe, 15.07.2022

Sparkasse Karlsruhe
Der Vorstand


Michael Huber


Thomas Schroff