

Stadt Karlsruhe
- Ortsverwaltung Grötzingen -

Niederschrift Nr. 36

über die öffentliche Sitzung des **Ortschaftsrates**

am **26. Oktober 2022 (Beginn 19 Uhr; Ende 22.08 Uhr)**

im **Saal der Begegnungsstätte, Niddastr. 9**

Vorsitzende:	Ortsvorsteherin Karen EBrich
Zahl der anwesenden Mitglieder:	17, bei TOP 311 & 312: 15, bei TOP 313: 16
Zahl der Zuhörer:	25
Namen der nicht anwesenden Mitglieder:	OSR Schönberger (V), OSR Tamm (K) ab TOP 311
Urkundspersonen:	OSR Pepper, OSR Fettig
Schriftführer:	Daniel Heiter

Nach Eröffnung der Verhandlung stellt die Vorsitzende fest, dass zu der Verhandlung durch Ladung vom 17.10.2022 ordnungsgemäß eingeladen wurde.

*) Der Abwesenheitsgrund wird in der Klammer durch die Kurzzeichen (K) = krank, (V) = verhindert mit Entschuldigung, (U) = unentschuldigt ferngeblieben, angegeben.

Tagesordnung

Öffentlicher Teil

304. Fragen und Anregungen der Einwohnerinnen und Einwohner
305. Mündlicher Vortrag des Wildtierbeauftragten der Stadt Karlsruhe – Situation auf der Gemarkung Grötzingen
306. Ergebnis der Machbarkeitsstudie einer Heizzentrale auf dem Niddaplatz
307. Einrichten von Carsharing-Stellplätzen in der Büchelbergstraße
308. Aufstellen eines „Ghost Bikes“ am Herdweg
309. Karl-Martin-Graff-Haus
310. Verkauf städtischer Wohnungen
311. Bauantrag Augustenburgstraße 94
312. Bauantrag Durlacher Straße 31
313. Mitteilungen der Ortsverwaltung

Vor Eintritt in die Tagesordnung teilt die Vorsitzende mit, dass der Tagesordnungspunkt 10 „Bekanntgabe nichtöffentlich gefasster Beschlüsse“ abgesetzt wird.

Zu Punkt 304 der TO: **Fragen und Anregungen der Einwohnerinnen und Einwohner**

- a) Ein Bürger erkundigt sich, ob im Mitteilungsblatt der Ortsverwaltung Rufnummern für den Notfall veröffentlicht werden können.

Die Vorsitzende antwortet, dass dies für eine der nächsten Ausgaben von „Grötzingen Aktuell“ vorgesehen sei. Zudem informiert sie, dass im Katastrophenfall eine Information der Bevölkerung durch Lautsprecherdurchsagen in den Straßen und zum Beispiel in den Feuerwehrhäusern im Stadtgebiet Karlsruhe erfolge. In solchen Fällen sei auch das Technische Hilfswerk sowie die Bundeswehr aktiv. In der Emil-Arheit-Halle etwa würde eine Notunterkunft eingerichtet werden. Die Bevölkerung Grötzingens dürfe davon ausgehen, dass die Stadt Karlsruhe für einen Katastrophenfall durch das entsprechende Konzept der zuständigen Brandschutzdirektion gut gewappnet sei.

- b) Ein Bürger fragt nach der Verpachtung der Gaststätte Ratsstuben.

OVS EBrich antwortet, dass der Pächter bereits öffentlich bekannt gemacht worden sei. Es handle sich um Herrn Zimmermann von der Gaststätte „Holzhacker im neuen Schützenhaus“ am Adenauerring 32. Er werde im März nächstes Jahr eröffnen.

- c) Ein Bürger erkundigt sich, ob es neue Informationen zum Schloss Augustenburg gebe.

Zum Schloss Augustenburg teilt die Ortsvorsteherin mit, dass es sich hier um eine private Immobilie handle und daher die Einwirkungsmöglichkeiten beschränkt seien. Sie habe mit einer Vertretung von Orpea gesprochen. Der Konzern möchte beim Verkauf berücksichtigen, welche Nutzung sich die Grötzingen Bürgerinnen und Bürger beim Schloss wünschen und würden dies bei der Käuferauswahl berücksichtigen. Die Ortsverwaltung vermittele derzeit den Kontakt von Interessierten zu Orpea. Zudem werde eine Begehung des Schlosses mit Vertretungen der Fachämter, des Ortschaftsrates und Orpea geben. Dies solle für Transparenz dienen, dass das Schloss trotz aller Vorkommnisse vor Witterung und unbefugtem Zutritt geschützt werde.

- d) Ein Bürger bittet um Auskunft, ob in der gesamten Zufahrtsstraße zum Friedhof ein absolutes Haltverbot eingerichtet werden könnte.

Ortsvorsteherin EBrich teilt mit, dass diese Anfrage schon mehrfach im Ortschaftsrat vorgebracht worden sei. Das Ordnungsamt habe mitgeteilt, dass an dieser Stelle kein Haltverbot angekündigt werden könnte, da der Abstand für durchfahrende Fahrzeuge, insbesondere Rettungsfahrzeuge, ausreichend sei. Da es sich bei den abgestellten Wohnmobilen um keine Sondernutzung handle, sei das dauerhafte Parken rechtmäßig. Sollte ein Fahrzeug beschädigt sein (z. B. Schrottfahrzeug) oder

nicht zugelassen, so bestehe allerdings die Möglichkeit, diese bei der Stadt zu melden, damit diese entfernt werden.

Zu Punkt 305 der TO: **Mündlicher Vortrag des Wildtierbeauftragten der Stadt Karlsruhe – Situation auf der Gemarkung Grötzingen**

Die Ortsvorsteherin begrüßt Herrn Lenhard, der Wildtierbeauftragter beim städtischen Forstamt ist.

Herr Lenhard führt aus, dass der Konflikt zwischen Menschen und Wildtieren seine alltägliche Arbeit definiere. In Grötzingen lägen zahlreiche Grundstücke in einem Jagdrevier, weshalb er auch oft in diesem Stadtteil unterwegs sei.

Eine der wichtigen Aufgaben sei der Schutz von Rehkitzen. Zusammen mit Experten würden Wiesen und Felder vor Mäh-/Drescharbeiten abgesucht, um die schutzlosen Jungtiere zu retten. Dies geschehe schon sehr früh am Morgen, bevor bei den meisten die Arbeitstätigkeit beginne.

Herr Lenhard betont, dass er beruflich Förster sei. Die Jagd sei eine wichtige Aufgabe, um den Wildtierbestand unter Kontrolle zu erhalten.

Es gebe viele nachtaktive Tiere wie zum Beispiel Rehe. Gerade das Schwarzwild profitiere hierzulande von guten Nahrungsquellen, milden Wintern und kaum Wildkrankheiten, die sonst eine natürliche Sterblichkeit bedeuten würden.

Ergebnis sei, dass die Population dieser Tiere stark ansteige, weshalb die Zusammenarbeit zwischen den Landwirten und der Jägerschaft bedeutend sei, um Schäden auf landwirtschaftlichen Flächen zu vermeiden.

Im Bereich der Ökologie berate der Wildtiermanager das Tiefbauamt, sodass Schäden an Dämmen durch Nutrias weitgehend vermieden würden.

Neben der Betreuung von Landwirten hinsichtlich von Artenschutzprojekten auf deren Feldern und der Hilfe bei Wildschäden gehöre zum Portfolio auch die Beratung der Bürgerinnen und Bürger. Dies erstrecke sich von Beratungen zum Schutz des Dachstuhles bis hin zur Begehung von mit Dachsen, Füchsen, Steinmardern oder Kaninchen bewohnten Hohlwegen. An erster Stelle stehe die Aufklärung der Bürgerschaft, damit diese einen Blick dafür bekomme, warum sich die Tiere gerade in den betroffenen Bereichen ansiedelten.

Weiter erläutert Herr Lenhard, dass kürzlich die Hegegemeinschaft „Ost“ zur Hege und Pflege selten gewordener Wildtierarten des Jagd- und Wildtiermanagements gebildet worden sei. Das Projekt werde durch die ansässigen Landwirte, die Artenschutzstiftung des Zoos Karlsruhe und die Jagdgenossenschaft der Stadt Karlsruhe unterstützt.

Ortschaftsrat Tamm fragt, ob es Zahlen dafür gebe, wie viele Wildtiere in Grötzingen leben. Weiter bittet er, dass das Thema Wildtierfütterung intensiver in den Fokus der Öffentlichkeitsarbeit gerückt werde.

Herr Lenhard antwortet, dass die Wildtierfütterung kontraproduktiv sei. Er habe schon in mehreren Artikeln und Interviews darauf hingewiesen und weise in seiner täglichen Arbeit daraufhin. Während es im Siedlungsraum kein Wildtier-Fütterungsverbot gebe, sei dies beispielsweise am See durch die entsprechende Satzung oder in den Jagdrevieren der Fall. Notfalls würden Verstöße auch vonseiten der Jagdbehörde geahndet werden, wobei Herr Lenhard die Aufklärung für weitaus sinnvoller halte.

In Bezug auf die Anzahl der Wildtiere in Grötzingen gebe es methodisch-wissenschaftliche Schätzungen durch vereinzelte Zählungen. Viel wichtiger sei es jedoch zu wissen, wie hoch die Verbiss-Rate sei, um die ökologische Tragfähigkeit des Wildes vor Ort bestimmen zu können. Diese Kennzahl sei eine Grundlage dafür, wie oft Tiere in den Jagdrevieren erlegt werden sollten. In Karlsruhe würde maßgeblich die Jagdstrecke herangezogen werden. Diese bezeichne die gesamte auf der Jagd erlegte Jagdbeute innerhalb eines bestimmten Gebietes und Zeitraums. Die Daten lasse Herr Lenhard gerne der Ortsverwaltung zukommen, sodass diese entsprechend weitergegeben werden können.

Fest stehe, dass zukünftig der Rehwild- und Schwarzwildbestand intensiver gejagt werden müsse.

Ortschaftsrat Schuhmacher fragt, ob sich die Stadt Karlsruhe auch mit den Jagdrevieren der umliegenden Gemeinden im Austausch befinde. Des Weiteren bittet er, die Abschusspläne dem Gremium zur Verfügung zu stellen, wie dies früher der Fall gewesen sei.

Herr Lenhard teilt mit, dass sich die Jägervereinigungen, der Landesjagdverband und weitere Gruppierungen miteinander austauschten. Zudem seien die Jägerinnen und Jäger im Umkreis in der Regel miteinander bekannt.

Der fachliche Austausch zwischen den Jagdbehörden finde regelmäßig statt.

Es gebe keine Abschusspläne mehr, die mitgeteilt werden könnten.

Das Ministerium für den ländlichen Raum werde aber wohl wegen der afrikanischen Schweinepest Pläne für das Schwarzwild erstellen. Sobald diese vorliegen, könnte man diese dem Gremium zur Verfügung stellen.

Für das Rehwild hingegen gebe es gar keine Abschusspläne mehr, da ein neues Vorgehen beschlossen worden sei: RobA – Rehwildbewirtschaftung ohne behördlichen Abschussplan.

Ortschaftsrat Dürr bittet die Ortsverwaltung, im Zuge des Sitzungsberichtes in Grötzingen Aktuell eine Telefonnummer zu veröffentlichen, an die man sich bei einem Wildunfall/-notfall wenden könnte.

Herrn Lenhard teilt hierzu mit, dass man sich zu den Dienstzeiten mit dem Forstamt – Untere Jagdbehörde verbinden lassen könnte. Die Mitarbeitenden würden im Notfall sofort handeln. Ansonsten würden die Kräfte der Polizei für solche Angelegenheiten geschult, wie verfahren werden müsse.

Ortschaftsrätin Weingärtner schildert, dass es in ihrem Wohngebiet vor längere Zeit ein hohes Dachsaufkommen gegeben habe. Die Tiere seien nun verschwunden. Daher erkundigt sie sich, ob Dachsaufkommen an bestimmten Stellen in Grötzingen bekannt seien.

Herr Lenhard antwortet, dass Dachse mobile Tiere seien. Gleichzeitig gebe es in Grötzingen hohe Dachbestände, weshalb man nicht von einzelnen Brennpunkten sprechen könnte. Es sei anzunehmen, dass diese sich auch wieder an früheren Orten ansiedelten.

Ortschaftsrat Neureuther fragt, ob es Waschbärenbestände zukünftig in Grötzingen geben werde. Weiter möchte er wissen, wie Herr Lenhard die vermehrte Nutzung der Natur im Zuge des Corona-Lockdowns und insbesondere die Auswirkungen auf die Wildtiere erlebt

habe.

Herr Lenhard teilt mit, dass der Waschbär in jedem Fall in den nächsten fünf Jahren nach Grötzingen kommen werde. Gerade durch den Pfinz-Entlastungskanal und den Baggersee seien für die Tiere ideale Lebensbedingungen gegeben.

Während des Corona-Lockdowns habe es einige Übertretungen in Naturschutzbereichen und in den Wäldern gegeben, die nun nicht im Einzelnen aufzuzählen wären.

Viel wichtiger sei es Herrn Lenhard, dass der Wildtierschutz als gemeinschaftliche Aufgabe verstanden werde, zu der jede und jeder etwas beitragen könne.

Daher sei es zu begrüßen, wenn im Mitteilungsblatt oder durch die Parteiarbeit für den verantwortungsbewussten Umgang der Natur als Lebensraum geworben werde.

Diese Aufgabe sei keineswegs von der unteren Jagdbehörde alleine zu stemmen.

Ortschaftsrat Fettig fragt, warum Vogelfutter verkauft werde, wenn Wildtiere eigentlich gar nicht gefüttert werden dürfen. Er frage sich, ob bei der Fütterung unterschieden werden sollte.

Herr Lenhard sagt, dass Singvögel keine Tiere seien, die gejagt würden.

Er erläutert, dass man durch die Fütterung jedoch auch andere Wildtiere anziehe, die an der Futterstelle Bakterien und Erreger verteilen könnten. Es stelle sich daher die Frage, ob nicht entsprechende Gehölze gepflanzt würden, die den Vögeln eine naturnahe Nahrungsgrundlage böten.

Wildtiere sollten ohne Zutun des Menschen überleben. Mit der Fütterung fördere man nur unnatürliche Lebensräume, wie beispielsweise eine Nutria-Population an einem Park-See. Durch die enorme Nahrungszufuhr könne sich die Population immer weiter vergrößern, was zu ökologischen Missständen führe.

Ortschaftsrätin Hauswirth-Metzger fragt, ob es ein Problem mit Ratten in Karlsruhe gebe.

Herr Lenhard verneint dies. Sollte es Probleme geben, könnte die zuständige Stelle beim Tiefbauamt eingeschaltet werden. Weiter könne er hierzu keine Auskunft geben, da die Aufgabe Rattenbekämpfung nicht bei der Jagdbehörde angesiedelt sei.

Zu Punkt 306 der TO: **Ergebnis der Machbarkeitsstudie einer Heizzentrale auf dem Niddaplatz**

Die Vorsitzende bittet Frau Zeh vom Ortsbauamt vorzustellen, die Gründe für den Auftrag der Studie mitzuteilen.

Frau Zeh erläutert, dass das Ziel erreicht werden müsste, bis 2040 klimaneutral zu werden. Es gebe hierfür zwei Lösungsansätze: einerseits Gebäude auf einen Niedrigenergiehaus-Standard zu bringen oder Wärmenetze zu bauen. Da die Ortsmitte-Sanierung geplant werde, erscheine die Realisierung einer Heizzentrale für möglich. Daher sei eine Arbeitsgruppe aus der Ortsverwaltung, dem Amt für Hochbau- und Gebäudewirtschaft, den Stadtwerken, der Karlsruher Energie- und Klimaschutzagentur sowie dem Stadtplanungsamt gebildet worden.

Die Stadtwerke hätten als Ergebnis der Beratungen den Auftrag bekommen, zu prüfen, ob eine Trasse für die Heizwärmezentrale realisierbar wäre oder ob es zu viele Konflikte im

Boden gebe. Da das Ergebnis positiv gewesen sei, habe das Amt für Hochbau und Gebäudewirtschaft die Stadtwerke beauftragt, geeignete Standorte und Energieträger für eine Heizzentrale zu untersuchen.

Frau Schmiederer von den Stadtwerken erläutert, dass in der Untersuchung drei verschiedene Szenarien betrachtet worden seien. Zum einen die Fläche Niddaplatz, dann die Rathausgasse 2 und eine dezentrale Versorgung.

Insgesamt würden 11 Gebäude an die Heizzentrale angeschlossen werden.

Derzeit würden die betroffenen Gebäude mit Erdgas, Holz, Nachtspeicheröfen, Pellets und Öl beheizt werden. Dadurch würden 77 Tonnen CO₂ pro Jahr ausgestoßen.

Der gesamte Gebäudebestand hätte einen Leistungsbedarf von 600 Kilowatt.

Da die Länge eines Netzes ein wesentlicher Kostentreiber sei, habe man sich dazu entschlossen, die Gebäude Kinder- und Jugendhaus sowie das Feuerwehrhaus von der Betrachtung auszuschließen.

Im Szenario 1 sei eine Sole-Wasser-Wärmepumpe am Niddaplatz betrachtet worden. Diese Art einer Wärmepumpe nutze Kompression, um Umweltwärme auf ein nutzbares Wärmeniveau für eine Heizung zu bringen. Die Wärme hierfür solle über eine Leitung im Erdreich gewonnen werden.

Somit werde auch kein Außenaggregat benötigt, wie dies bei Luft-Wasser-Wärmepumpen bei Einfamilienhäusern regelmäßig der Fall sei.

Weiter sei von Vorteil, dass die Erdtemperatur eine konstante Wärmequelle sei. Daher könne man mit 60 Watt Heizleistung pro Meter am Niddaplatz rechnen.

Zudem müssten 17 bis 20 mit Wasser befüllte Sonden auf einer Fläche von etwa 175 bis 250 Quadratmetern verteilt installiert werden, damit die Erdwärme in Richtung eines Pufferspeichers entzogen werden könne. Diese dürften nicht zu weit nebeneinanderliegen, da sonst die Heizleistung ad absurdum geführt würde (Sonden kühlen sich gegenseitig ab).

Die Heizzentrale würde bei diesem Szenario in der Tiefgarage des Neubaus am Niddaplatz untergebracht werden. Der Flächenbedarf betrage 100 Quadratmeter.

Frau Schmiederer verdeutlicht, dass die Platzierung der Sonden das Grün auf dem Niddaplatz einschränken werde.

Szenario 2 wäre ein Pellet-Kessel in der Rathausgasse 2 auf dem Bauhof-Grundstück.

Die Anlieferung würde über einen LKW erfolgen, wobei das Abladen ein bis drei Stunden dauern könnte. Für die Zufahrt in den Bauhof müssten Garagen abgerissen werden.

Da Pellets trocken gelagert werden müssten, könnte durch das Erzeugen von Druckluft im Lager zumindest partiell eine Lärmbelästigung der Anwohnenden entstehen.

Der Platzbedarf sei insgesamt etwas größer als im Vergleich zur Wärmepumpen-Lösung.

Zudem müsse berücksichtigt werden, dass durch eine Feststoffverbrennung Feinstaub-Emissionen entstünden. Um diesen Effekt abzumildern, bedürfe es speziell angefertigter Elektrofilter.

Die dritte Variante wären dezentrale Lösungen in den einzelnen Gebäuden durch den Einbau von Luft-Wasser-Wärmepumpen oder Pelletöfen.

Frau Schmiederer betont, dass die dezentrale Variante die kostengünstigste aller Möglichkeiten sei. Dies hänge mit den Kosten für die Wärmeleitungen quer durch die Ortsmitte zusammen. Es müsse aber betrachtet werden, dass die Folgekosten bei der Wärmezentrale am Niddaplatz am geringsten seien. Um die Wärmepumpe noch effizienter zu machen,

sollte diese nicht mit Netzstrom, sondern mithilfe der Energie einer Photovoltaikanlage auf dem Dach der Begegnungsstätte betrieben werden.

Die Stadtwerke empfehlen daher die Variante 1 auf dem Niddaplatz, da im Falle selbstproduzierten Stroms eine bessere Versorgung als durch die Holzpellets möglich wäre, bei denen man von Spezialfirmen abhängig sei.

Ortsvorsteherin EBrich sagt, dass für die Variante 1 noch geprüft werden müsste, wie viele Stellflächen in der geplanten Tiefgarage für eine Wärmepumpe wegfallen würden.

Auch die zukünftige Nutzung des Gebäudes habe einen Einfluss darauf, wie viele Stellplätze baurechtlich vorzuhalten seien. Da sich diese Punkte noch in der Abstimmung befänden und daher ungeklärt seien, könne noch keine Entscheidung von der Verwaltungsseite für eine Variante getroffen werden.

Insofern handle es sich um einen Entwurf, was in der Ortsmitte möglich wäre, aber nicht um etwas, was abstimmungsreif sei. Dies solle der Ortschaftsrat bei der folgenden Diskussionsrunde berücksichtigen.

Ortschaftsrätin Hauswirth-Metzger fragt, ob für die 600 Kilowatt Leistung der Wärmepumpenanlage tatsächlich eine Bohrung von mehreren Tausend Metern in das Erdreich vonnöten wäre.

Frau Schmiederer antwortet, dass eine Wärmepumpe durch Stromeinsatz die Umgebungstemperatur auf ein höheres Niveau bringe. Bei einer Sole-Wasser-Wärmepumpe müsste am Niddaplatz etwa eine Kilowattstunde Strom für drei Kilowattstunden Heizleistung aufgewandt werden.

Allerdings müssten auch die Kilowattstunden, die nicht durch Strom erzeugt werden, irgendwo herkommen. Da die Anlage 600 Kilowatt Leistung benötige, müssten nach rechnerischer Ermittlung zwei Drittel der Heizenergie aus dem Erdboden kommen, was durch die entsprechende tiefe Bohrung möglich sei.

Ortschaftsrätin Hauswirth-Metzger fragt, warum die Bohrungen für die Wärmepumpe nicht unterhalb des Gebäudes realisiert werden könnten. Sie habe sich dahingehend informiert, dass eine solche Lösung möglich sei.

Frau Schmiederer sagt, dass dies möglich sei, die Sonden jedoch wegen potentieller Wartungsarbeiten auf der Freifläche am Niddaplatz installiert werden sollten. Außerdem sei die Anbringung im Freien ihrer Ansicht nach geeigneter für die Funktion der Sonden.

Ortschaftsrätin Hauswirth-Metzger verdeutlicht, dass bei einem mehrere hundert Meter langen Pfahl in der Erde nicht davon ausgegangen werden könnte, dass die Sonneneinstrahlung im Freien signifikante Effekte auf die Heizleistung der Anlage insgesamt bewirke.

Frau Schmiederer verneint dies. Zudem wiederholt sie, dass die Zugänglichkeit für Wartungsarbeiten bei Störungen in jedem Fall gewährleistet sein müsse. Hierfür würden Gitter mit den Maßen 1 Meter mal 1 Meter installiert werden. Selbstverständlich seien diese Wartungsöffnungen erkennbar, antwortet Frau Schmiederer auf eine weitere Frage von Ortschaftsrätin Hauswirth-Metzger hierzu.

Ortschaftsrätin Frau Jäger bittet nochmals mitzuteilen, wie tief die Bohrungen in das Erdreich sein würden.

Bezüglich der Wartungsöffnungen sei anzumerken, dass wohl keine Beschattungen in Form von Baumpflanzungen auf dem Niddaplatz möglich sein würden.

Auf den Flächenbedarf eingehend erkundigt sie sich, ob die Angabe 175 bis 250 Quadratmeter nur die Außenfläche umfasse oder auch die Gebäudeinfrastruktur miteinbezöge. Hinsichtlich des Lärms frage sie sich, ob sich der vergleichbar geringere Lärm gegenüber einer Umgebungsluft-Wärmepumpe auf die Emissionen im Außen- oder Gebäudeinnenbereich bezöge.

Zuletzt fragt Ortschaftsrätin Jäger, ob die Bürgerschaft ebenso ein Nutzen von einer möglichen Heizzentrale inklusive der Photovoltaik-Anlage auf dem Dach der Begegnungsstätte erhalten könnte.

Frau Schmiederer antwortet, dass für die Bohrungen jeweils 400 Meter vorgesehen seien. Abgesehen vom benötigten Bedarf der 11 untersuchten Gebäude könnten bestenfalls noch ungefähr 250 Kilowatt Heizleistung zusätzlich realisiert werden. Auch denkbar sei eine zweite Heizzentrale im Sanierungsgebiet. Dies müsste aber genauer betrachtet werden, wodurch sie sich mit Fachleuten von der Karlsruher Energie- und Klimaschutzagentur austauschen möchte.

In Bezug auf die Begrünung müsste man mit keinen weiteren Einschränkungen – abgesehen von der abzuziehenden Fläche für die Wartungsvorrichtungen - rechnen.

Der Abstand zwischen den Bohrungen werde ungefähr 5 Meter betragen, was sich auf einer Fläche von 175 bis 200 Quadratmetern auf dem Außengelände verteile.

Auf die Geräusche der Wärmepumpe eingehend, erläutert Frau Schmiederer, dass diese innerhalb des Gebäudes auftreten würden. Hier müsste in der Planung berücksichtigt werden, dass die vom Kompressor ausgehenden Schwingungen abgefedert werden. Es gebe bereits Beispiele, wo solche Störquellen von Anfang an ausgeschlossen werden konnten.

Ortschaftsrat Daubenberger sagt, dass Bürgermeister Fluhrer angekündigt hätte, einen Fernwärmenetz-Anschluss für den Ortsteil prüfen zu lassen. Dies wäre eine Option, von welcher viele Bürgerinnen und Bürger im Ort profitieren könnten.

Weiter bemerkt Ortschaftsrat Daubenberger, dass in der Machbarkeitsstudie Gebäude untersucht worden seien, die die Stadt eigentlich veräußern möchte. Er frage sich, warum dann der Anschluss an die Nahwärmezentrale für öffentliche Gebäude geprüft werde.

Zuletzt findet Ortschaftsrat Daubenberger, dass eine 100 Kilowatt-Peak-Anlage auf dem Dach der Begegnungsstätte – gerade im Winter - nur ein Tropfen auf den heißen Stein sei, um die Wärmepumpe der Heizzentrale zu versorgen.

Frau Schmiederer antwortet, dass eine Fernwärmeleitung durch die Faktoren Druck, Durchmesser und Temperatur in ihrer Länge bestimmt werde. Mit zunehmender Strecke werde diese ineffizienter, weshalb dies für Grötzingen nicht die erste Wahl sei.

Für das Vorhaben auf dem Niddaplatz würde eine Hochtemperatur-Wärmepumpe eingesetzt werden, die über die Leitung eine Vorlauftemperatur von 80 Grad Celsius zu den angeschlossenen Gebäuden bringe. Diese Technologie gebe es nur in größeren Dimensionen ab etwa 300 Kilowatt Heizleistung.

Für kleinere Gebäude sei eine solche Technik derzeit überhaupt nicht verfügbar, weshalb man die Wärmepumpen in ihrer Wirkung nicht vergleichen könnte.

Die Photovoltaik-Anlage auf dem Dach der Begegnungsstätte sei insofern berücksichtigt worden, als dass 30 Prozent der Energie für die Heizwärmezentrale genutzt würden. Dies sei eine sehr konservative Rechnung, wobei Frau Schmiederer zugibt, dass die Sonne am

wenigsten scheine, wenn sie im Winter am ehesten gebraucht werde.

Ortsvorsteherin EBrich sagt, dass zum Zeitpunkt der Konzeptvergabe noch nicht klar gewesen sei, ob die Gebäude tatsächlich verkauft würden.

Ziel dieser Nahwärmezentrale sei es aber von Anfang an, dass sich auch Private an diese anschließen könnten. Gerade Eigentümerinnen und Eigentümer von Häusern, die aus denkmalschutzrechtlichen Aspekten nicht mit Photovoltaikanlagen ausgerüstet werden könnten, hätten hier eine Möglichkeit, möglichst klimaneutral zu heizen.

Ortschaftsrat Daubenberger fragt, wer darüber entscheide, welche Häuser angeschlossen werden dürfen. Des Weiteren sollte über mehrere technische Umsetzungsmöglichkeiten nachgedacht werden. Es stelle sich die Frage, wie zum Beispiel überschüssiger Strom gespeichert werden könnte, der zu einem anderen Zeitpunkt abrufbar wäre.

Frau Schmiederer sagt, dass der Wirkungsgrad bei Stromspeicheranlagen, beispielsweise Wasserstoff, derzeit noch nicht optimal sei, um solch eine Technik in Grötzingen zu verbauen. Sie werde sich aber intern informieren, ob es Ansätze in diese Richtung bei vergleichbaren Anlagen gebe.

Ortschaftsrat Dürr findet, dass überhaupt zuerst eine Bedarfsabfrage in der Ortsmitte durchgeführt werden müsste, ob private Haushalte an eine Nahwärmezentrale angeschlossen werden möchten. In einem darauffolgenden Schritt könnten dann Kapazitäten und möglich zusätzliche Standorte für eine Heizzentrale untersucht werden.

Gut sei, dass die Machbarkeitsstudie eine Heizzentrale am Niddaplatz für realisierbar halte und schon umfangreich auf die technischen und baulichen Voraussetzungen eingehe.

Ortschaftsrat Ritzel sagt, dass nur dann das Ziel der Klimaneutralität erreicht werde, wenn man die Wärmepumpe am Niddaplatz mit einer ausreichend dimensionierten Photovoltaikanlage betreibe. Dies sei im Allgemeinen die am sinnvollsten angesehene Lösung, um das Problem des CO₂-Ausstoßes bei Heizungen zu lösen. Daher würde sich die FDP-Ortschaftsratsfraktion auch nur in dieser Kombination für das Projekt aussprechen.

Ortschaftsrat Neureuther fragt, ob das Ziel der Klimaneutralität überhaupt bis 2040 erreicht werden könnte. Außerdem möchte er wissen, wann die Heizzentrale umgesetzt werden könnte.

Frau Schmiederer antwortet, dass sie die Zielerreichung nicht als gefährdet ansehe. Jedoch müsste viel Geld in die Sanierung von Gebäuden und der Anschaffung neuer Technik investiert werden.

Im Hintergrund werde der Energieleitplan für die Stadt Karlsruhe umgesetzt, welcher in bestimmten Terminalschritten zur Umsetzung klimaschutzrelevanter Maßnahmen verpflichte.

Da in der Vergangenheit auch schon von einer früheren Umsetzung der Ziele gesprochen worden sei, sehe sie die Spanne bis 2040 als realistisch und machbar an.

Das Fertigstellungsdatum der Heizzentrale richte sich nach dem Baubeginn des Gebäudes auf dem Niddaplatz. Außerdem müssten die Planungen miteinander verknüpft werden. Da das Vorhaben im Rahmen des mit Zuschüssen geförderten Projekts Sanierungsgebiet Ortsmitte realisiert werden solle, sei durchaus ein Baubeginn in zirka drei Jahren erwartbar, da ansonsten die Fördermittel zwangsläufig verstreichen würden.

Die Ortsvorsteherin ergänzt, dass im nächsten Jahr die Entscheidung hierzu getroffen werden solle. Die Fachämter seien wie gesagt schon jetzt in der engeren Abstimmung für eine Beschlussvorlage.

Ortschaftsrat Siegele fragt, ob das Ziel Klimaneutralität auch auf andere Weise zu erreichen sei. Beispielsweise durch den Kauf von Biogas. Auch möchte er wissen, wann es konkret mit einer Entscheidung durch die Gremien weitergehe, dies sei ihm in der Diskussion um die Studie nicht klar geworden.

OVS Eßrich antwortet, dass noch zwei Entscheidungen im Ortschaftsrat zu treffen seien, bevor es mit dem Bau einer Nahwärmezentrale auf dem Niddaplatz losgehen könnte. Es handle sich einmal um die Entscheidung, ob es dieses Nahwärmenetz geben werde und welches dieser drei Szenarien zum Tragen käme, die andere Entscheidung sei die Konzeptvergabe, was ein langwieriger Prozess sein werde. Hier müsste dann geklärt werden, welches Gebäude auf dem Niddaplatz entstünde, wofür der Ortschaftsrat auf Grundlage eines Wettbewerbes zwischen einer Auswahl von Architekturbüro-Vorschlägen entscheiden könnte. Ebenso würde dann die Nutzung diskutiert und beschlossen werden. Es sollte jedem Gremiumsmitglied klar sein, dass der Gemeinderat das letzte Wort über alle Entscheidungen des Ortschaftsrates habe.

Frau Schmieder sagt, dass Biogas eine mögliche Option, aber in Grötzingen so gut wie nicht vorhanden sei. Biogas sollte dort genutzt werden, wo es produziert werde, um Transportverluste zu vermeiden.

Hinzu käme, dass selbst Flächen für Solarthermie in Grötzingen fehlten, was ebenso eine umweltfreundliche Heizmethode wäre.

Daher favorisiere man die Nahwärmezentrale, da sie am wenigsten Störungen verursache. Man müsse nämlich sehen, dass selbst Hackschnitzel einen modrigen Geruch bei der Verbrennung erzeugten, weshalb diese Option von vornherein aus der Untersuchung ausgeklammert worden sei.

Die Sitzungsleiterin ergänzt, dass Pellets und Holzhackschnitzel derzeit in der Kritik stünden, da die schwankenden Preise unkalkulierbar und der Rohstoffnachschub von Holz gar nicht im erforderlichen Maße gewährleistet sei. Insofern sollte man sich im Sinne der Klimaneutralität nicht derartigen Heizmethoden verschreiben.

Ortschaftsrat Schuhmacher bemerkt, dass die Klimaneutralität nicht nur ein städtisches Ziel sein sollte. Die Bürgerschaft im Ortskern sollte ebenso das Ziel haben, Heizungen zu modernisieren. Mit dem Sanierungsgebiet hätte man nun die enorme Chance, auch für die zahlreichen privaten und zum Teil denkmalgeschützten Häuser eine Möglichkeit zu eröffnen, klimaneutral zu heizen. Es sollte zumindest über eine zweite Fernwärmeleitung oder eine Abwärme-Zuleitung vom Kompostplatz an der Autobahn nachgedacht werden.

Die Ortsvorsteherin verweist darauf, dass sich die gesamte Heizzentrale-Angelegenheit in den Anfängen befinde. Die Ortschaft Grötzingen sei Teil des Energiequartiers, weshalb die Stadtwerke in jedem Fall über den Anschluss privater Häuser an das System beraten sollten. Die Anregung sei aufgenommen worden und werde in die Arbeitsgruppe weitergegeben.

Frau Schmiederer teilt mit, dass sie sich die Anregung mit dem Kompostplatz notiert habe. Für die vorliegende Untersuchung habe sich Frau Schmiederer auf Wärmequellen in der

Ortsmitte konzentriert. Sie werde die Idee mit der Karlsruher Energie- und Klimaschutzagentur erörtern.

Ortschaftsrat Schuhmacher sagt, dass die vorher erwähnten zusätzlichen 250 Kilowatt nicht ausreichend seien, um eine größere Anzahl an Haushalten an die Zentrale anzuschließen. Dies sollte nochmal eingehend überprüft werden, was an zusätzlicher Heizleistung möglich wäre.

Ortschaftsrat Dürr sagt, dass man nicht außer Acht lassen dürfe, dass mit der Karlsruher Energie- und Klimaschutzagentur den Bürgerinnen und Bürgern schon seit geraumer Zeit die Möglichkeit geboten werde, sich über klimaneutrale Lösungen für das Eigenheim beraten zu lassen. Wenn er sich die Rückmeldungen bei der Institution anschau, dann sei das Interesse wohl in einem recht überschaubaren Maße vorhanden.

Daher sollte nach Auffassung von Ortschaftsrat Dürr das Beratungsangebot in der Bürgerschaft beworben werden, sodass sich herausstelle, wie viele Menschen in der Ortsmitte überhaupt ein Interesse an der klimaneutralen Gebäudesanierung hätten.

Sodann sollte die Planung der Stadtwerke beziehungsweise des Amtes für Hochbau und Gebäudewirtschaft ergänzt oder in der bisherigen Form beibehalten werden, sofern sich der Bedarf nicht signifikant ändere.

Frau Zeh teilt mit, dass sie die Ansicht von Ortschaftsrat Schuhmacher gut nachvollziehen könne. Jedoch sei es aus Sicht des Ortsbauamtes an der Zeit gewesen, das Projekt nun anzustoßen, damit die Planung in das Gebäudekonzept am Niddaplatz integriert werden könnte. Andernfalls verpasse man die Möglichkeit, überhaupt eine Nahwärmezentrale zu realisieren.

Da man eine positive Entwicklung in Bezug auf eine Heizanlage am Niddaplatz erkennen könne, sei es richtig, auch über den Anschluss privater Haushalte durch Vergrößerung oder den Bau einer zusätzlichen Anlage nachzudenken. Da man aber irgendwo anfangen müsse und das Ergebnis der Machbarkeit nicht festgestanden hätte, reduziere sich die heutige Beratung auf die Versorgung städtischer Gebäude in der Ortsmitte, so Ortsbaumeisterin Zeh abschließend.

Ortschaftsrätin Hauswirth-Metzger fragt, ob die Heizzentrale nicht auch am Rathausplatz oder am Bauhof realisiert werden könnte. Dann müsste nicht erst auf den Bau des Gebäudes auf dem Niddaplatz gewartet werden.

Sie frage sich, ob das Konzept auch an anderen Plätzen im Ort so umgesetzt werden könnte, um eine Lösung für Privathaushalte zu schaffen.

Frau Schmiederer sagt, dass dies grundsätzlich möglich sei. Allerdings müsse ein entsprechender Bedarf vorhanden sein, da die Anlage eine hohe Heizleistung produziere, die abgerufen werden müsse. Andernfalls sei die Wärmepumpe unrentabel. Für die Untersuchung sei der Niddaplatz geprüft worden, da hier im Zuge des Sanierungsgebietes ein neues Gebäude entstehen solle.

Die Ortsvorsteherin ergänzt, dass ein solches Vorhaben nicht von der Stadt Karlsruhe geplant werden könnte. Diese sei für ihre eigenen Gebäude zuständig. Daher müsste eine Anlage für rein private Versorgungszwecke von den Stadtwerken betreut und geplant werden.

Ortschaftsrat Fischer fragt, ob sich die Heizbedarfe für die einzelnen Gebäude der Ortsverwaltung reduzierten, wenn Wärmedämmungen und neue Fenster eingebaut würden, so dass die nicht mehr benötigte Heizleistung anderen Gebäuden zugutekommen könnte.

Frau Schmiederer bejaht dies. Allerdings seien für die Machbarkeitsstudie die jetzigen Verbrauchswerte herangezogen worden, da der Großteil der Gebäudesanierungen noch nicht beschlossen sei. Daher könne man auch keine Zahlen nennen, welche Heizleistungen zukünftig nach unten korrigiert würden.

Ortsvorsteherin EBrich verweist auf das Amt für Hochbau und Gebäudewirtschaft, das über die Sanierungen entscheide. Das nächste Gebäude sei das Rathaus II, welches nach den neuesten Energiestandards im Rahmen des Denkmalschutzes saniert werde.

Einige Gebäude der Ortsverwaltung seien leider nicht nach den technisch machbaren Energiestandards sanierbar. Dazu zähle insbesondere das historische Fachwerkrathaus. Auch bei der Photovoltaik sei nicht jedes Dach statisch gesehen geeignet.

Frau Schmiederer merkt an, dass das Umweltamt im Rahmen des kommunalen Wärmeplans, in Karlsruhe als Energieleitplan bezeichnet, Abwärmepotentiale und Möglichkeiten für Photovoltaikanlagen prüfe. Es sei also schon längst der Fall, dass sich auch die Kommune Gedanken über die energetische Ertüchtigung der Gebäude mache. Das Konzept werde spätestens Ende nächstes Jahr fertiggestellt sein.

Die Vorsitzende verabschiedet Frau Schmiederer und verweist darauf, dass zukünftig eine Beschlussvorlage zu diesem Thema in den Ortschaftsrat eingebracht werde.

Zu Punkt 307 der TO: Einrichten von Carsharing-Stellplätzen in der Büchelbergstraße

Folgende Beschlussvorlage ist der Verhandlung zugrunde gelegt:

Beschlussantrag (Kurzfassung)

Der Ortschaftsrat Grötzingen beauftragt die Straßenverkehrsstelle, drei PKW-Stellplätze vor dem Anwesen Büchelbergstraße 4 für Carsharing-Unternehmen zu reservieren.

Ergänzende Erläuterungen

Der Carsharing-Anbieter Stadtmobil möchte in der Büchelbergstraße 4 drei PKW-Stellplätze für Leihautos des Unternehmens reservieren. Nach § 18 Absatz 2 Nr. 1c der Hauptsatzung der Stadt Karlsruhe entscheidet der Ortschaftsrat Grötzingen selbstständig über die Unterhaltung der Gemeindestraßen einschließlich der Parkplätze.

Die Straßenverkehrsstelle genehmigt den Antrag, sofern der Ortschaftsrat hierzu mehrheitlich zustimmt.

Zu beachten ist, dass die Parkplätze mit dem Verkehrszeichen 314 und dem Zusatzschild 1010-70 „Carsharing“ ausgeschildert werden.

Da in Karlsruhe das Unternehmen Stadtmobil hauptsächlich im Carsharing-Segment vertreten ist, werden die Parkplätze überwiegend von diesem Anbieter genutzt werden, stünden

aber auch jedem anderen Fahrzeug mit entsprechender amtlicher Carsharing-Plakette zur Verfügung.

Ursprünglich hat der Ortschaftsrat Grötzingen durch einen Offenlage-Beschluss vom 16./17. August 2022 den Carsharing-Stellplätzen in der Weingartener Straße 53 und der Grezzostraße 16-18 für jeweils drei Stellplätze zugestimmt.

Ein darauf erfolgter Ortstermin hat ergeben, dass der Standort in der Weingartener Straße nicht realisiert werden soll.

Der Standort in der Büchelbergstraße ist zentraler gelegen und daher gut erreichbar. Außerdem sind die Stellplätze gut einsehbar und ermöglichen eine zügige und unkomplizierte Nutzung im Vergleich von zum Beispiel Parkgaragen-Stellflächen.

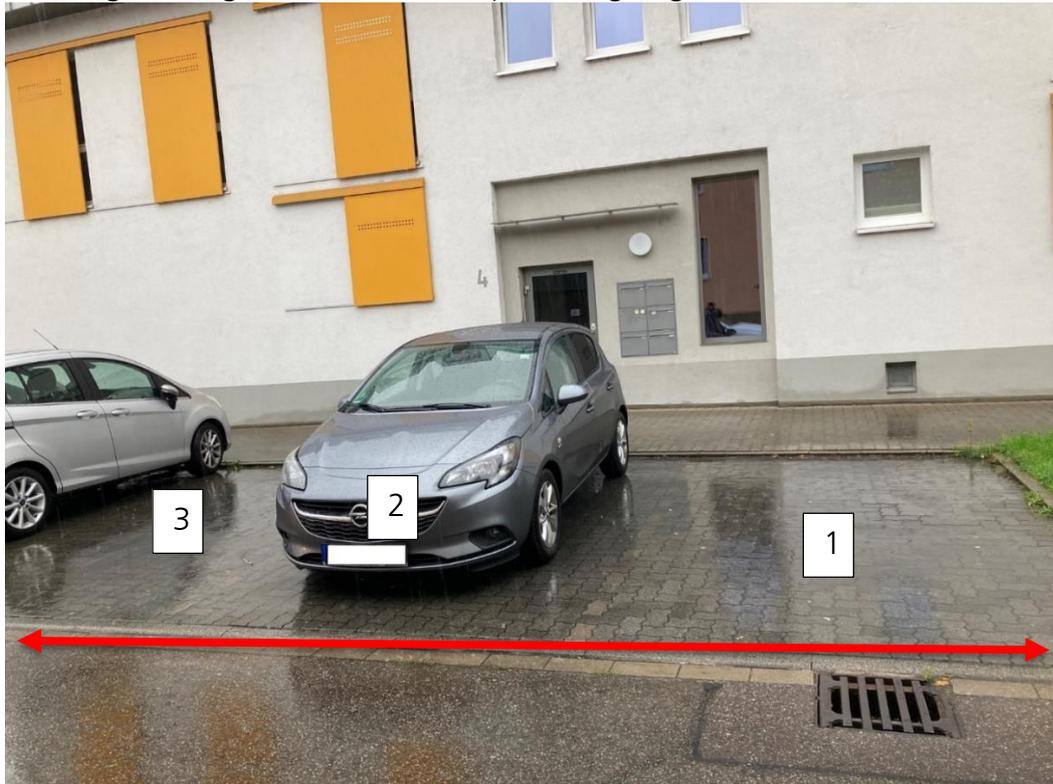


Abbildung 1: Betroffene Stellflächen vor dem Anwesen Büchelbergstraße 4

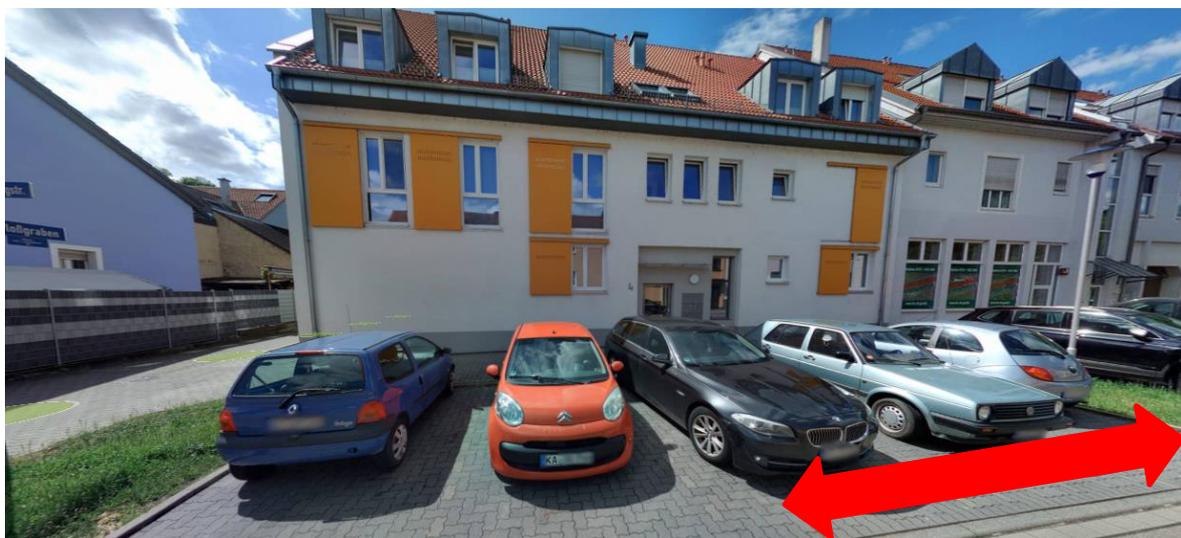


Abbildung 2: Ansicht aller Stellflächen vor dem Anwesen Büchelbergstraße 4

Behandlung im Ortschaftsrat:

Die Vorsitzende sagt, dass als Ersatz für Stellflächen in der Büchelbergstraße gelegenen Tiefgarage die drei in der Vorlage genannte Stellplätze vor dem Anwesen Hausnummer 4 als Carsharing-Stellflächen ausgewiesen werden sollen. Sie betont, dass ein Carsharing-Fahrzeug durchschnittlich zehn private Fahrzeuge ersetze und das Modell in der Ortsmitte rege genutzt werde. Der Ortschaftsrat entscheide heute, ob die Parkplätze eingerichtet werden dürfen.

Ortschaftsrätin Hauswirth-Metzger sagt, dass den Gremiumsmitgliedern eine Übersicht zugekommen wäre, inwiefern die Standorte des Carsharings in Grötzingen ausgelastet seien. Demnach sollten die Standorte so weit wie möglich gestreut werden, um eine Vielzahl von Bürgerinnen und Bürgern im Ort zu erreichen. Sie hätte schon mit Anwohnenden der Weingartener Straße gesprochen, die sagten, dass eine Mitgliedschaft bei Stadtmobil infrage käme, sofern der Stellplatz bis 200 Meter entfernt wäre. Hier sei ein Potential gegeben.

Die Ortsvorsteherin antwortet, dass sie Stadtmobil darauf ansprechen werde.

Ortschaftsrat Siegele fragt, ob Stadtmobil eine Gebühr für die drei Stellflächen bezahle. Die grundsätzliche Position der CDU-Ortschaftsratsfraktion sei es, dass durch die Maßnahmen im Sanierungsgebiet keine signifikante Reduktion von Parkplätzen für den Individualverkehr erreicht werde. Daher wolle man auch keine Parkplätze zusätzlich für ein Carsharing-Konzept opfern.

Zudem fiel auf, dass in der Vorlage auf eine gute Erreichbarkeit der Carsharing-Autos hingewiesen worden sei. In vorhergegangenen Diskussionen sei immer darauf hingewiesen worden, dass Anwohnenden Wegstrecken von 100 Metern zu ihrem Auto zuzumuten seien. Da stelle sich nun die Frage, warum Carsharing-Nutzende anders gestellt werden sollten.

Ortschaftsrat Siegele findet es korrekt, Stellflächen in der Durlacher Straße oder am Bahnhof umzuwidmen, aber in der Büchelbergstraße sei dies aufgrund des Parkplatzmangels nicht hinnehmbar. Von daher lehne die Fraktion den Beschlussvorschlag ab.

Ortsvorsteherin EBrich weist daraufhin, dass es sich sowohl bei Privatfahrzeugen als auch bei Carsharing-Autos um Individualverkehr handle. Einige Carsharing-Teilnehmende nähmen größere Umwege schon jetzt in Kauf. Das Angebot sollte attraktiver gemacht werden, damit mehr Menschen auf ihr eigenes Auto verzichten. Wenn man dafür aber keine Parkplätze in der Ortsmitte opfern möchte, werde man dieses Ziel nur schwer erreichen können.

Ortschaftsrätin Kränzl sagt, dass die MfG-Ortschaftsratsfraktion die Beschlussvorlage ebenfalls ablehne. Der Parkdruck in der Ortsmitte sei jetzt schon hoch genug.

Gegenüber den Grötzingen Bürgerinnen und Bürgern möchte man keine Privatfirmen bevorzugen, weshalb Standorte abseits der Ortsmitte, wo großes Potential für den Anbieter gegeben sei, in Anspruch genommen werden sollten.

Als konkreten Vorschlag sei der Parkplatz in der Durlacher Straße vor den Hochhäusern zu nennen, wo möglichst viele Anwohnende erreicht würden.

Ortschaftsrat Siegrist sagt, dass am Bahnhof Grötzingen schon einige Carsharing-Fahrzeuge vorhanden seien. Gerade für Grötzingen Nord wäre es von Vorteil, wenn sich der

Anbieter hier engagieren würde. Dort lebten einige Menschen, die ihr Fahrzeug nur sporadisch bräuchten und daher geeignete Kunden seien.

Ortschaftsrätin Weingärtner sagt, dass Stadtmobil wohl geprüft hätte, wo ein Bedarf an Mietautos gegeben sei. Sonst würden nicht die konkreten Stellflächen genannt werden. Den Nutzenden des Carsharings sollte man die attraktive Lage zugestehen, da diese schon einen erheblichen Teil des Komforts eines Privatautos zugunsten der Gemeinschaft aufopfert. Weiter sollte bedacht werden, was die Anwohnenden von dieser Idee halten und wie insbesondere Gewerbetreibende, beispielsweise die Volksbank, betroffen seien.

Die Vorsitzende werde sich bezüglich etwaiger Mietkosten für die Stellplätze erkunden. Die Einschätzung der Gewerbetreibenden und der Anwohnenden würde in dieser Entscheidung nicht berücksichtigt werden, da der Ortschaftsrat allein als gewählte Vertretung der Bürgerschaft von Grötzingen entscheide.

Ortschaftsrat Tamm erwähnt, dass vor den Hochhäusern im Bereich der Durlacher Straße und Karl-Leopold-Straße schon drei Carsharing-Stellplätze vorhanden seien. Seines Wissens nach würde ein Beitrag an die dortige Eigentümergemeinschaft gezahlt werden.

Ortschaftsrat Neureuther sagt, dass keine Zweiklassengesellschaft zwischen Carsharing- und Privatautonutzenden entstehen dürfe. Letztlich handle es sich um Grötzinger Bürgerinnen und Bürger.

Man dürfe nicht vergessen, dass sich die Stellplatzsituation an der Nachfrage orientiere. Daher werde Stadtmobil nicht ohne Grund in der Büchelbergstraße präsent sein wollen.

Beschluss des Ortschaftsrates:

Der Ortschaftsrat Grötzingen stimmt mit 10 Ja- bei 6 Nein-Stimmen und einer Enthaltung zu, die Straßenverkehrsstelle mit der Reservierung von drei PKW-Stellplätzen vor dem Anwesen Büchelbergstraße 4 für Carsharing-Unternehmen zu beauftragen.

Zu Punkt 308 der TO: **Aufstellen eines „Ghost Bikes“ am Herdweg**

Text der Beschlussvorlage:

Beschlussantrag

Der Ortschaftsrat genehmigt das Aufstellen eines „Ghost Bikes“ am Herdweg.

Ergänzende Erläuterungen

Auf der Brücke des Herdwegs über die A5 ist am 23. September 2022 eine 82-jährige Radfahlerin gestürzt und später an den Folgen des Sturzes gestorben. Ermittler der Polizei gehen weiter der Frage nach, ob ein Motorrollerfahrer die Frau angefahren und dadurch zu Fall gebracht hat. Bei der Unfallstelle (der Radweg zwischen dem Brückengeländer und der Leitplanke der über die Brücke führenden Straße) handelt es sich deutlich sichtbar um eine Engstelle.

In Gedenken an die verunglückte Radfahlerin und zur Mahnung möchte der ADFC (Allgemeiner Deutscher Fahrrad-Club) Kreisverband Karlsruhe ein „Ghost Bike“ beim Herdweg

anbringen. Bei einer Demonstration wurde es vorübergehend aufgestellt und an einem Straßenpfosten befestigt.

Ein Anbringen eines „Ghost Bikes“ an dem Geländer an der Unfallstelle soll laut Autobahnpolizei nicht genehmigt werden. Durch das Anbringen eines angeketteten Fahrrades am Brückengeländer würde die Fahrbahn weiter verengt werden. Darüber hinaus ist das Fahrrad nachts unbeleuchtet und es besteht die Gefahr, dieses in der Dunkelheit nicht rechtzeitig zu erkennen.

Als Hinweis sei mitgeteilt, dass bereits das Anbringen von Bannern an Brückengeländern von Autobahnen generell nicht zulässig ist. Nach dem Bundesfernstraßengesetz ist ein Anbringen von (Werbe)Plakaten an Brückengeländern der Bundesautobahn untersagt, um eine Ablenkung von Autofahrenden zu vermeiden.

An der nun fotografierten Stelle besteht aus fachlicher Sicht die geringste Gefahr für eine Ablenkung und dennoch mahnt es zur Vorsicht und Rücksichtnahme. Das Ordnungsamt der Stadt Karlsruhe als auch das städtische Gartenbauamt präferieren diesen Ort.

Da der Ortschaftsrat Grötzingen laut Hauptsatzung für das Ortsbild zuständig ist, liegt die Entscheidung für ein dauerhaftes Anbringen beim Ortschaftsrat.



Abbildung 1 Beabsichtigter Aufstellungsort am Herdweg, Foto: Jörg Donecker

Behandlung im Ortschaftsrat:

Die Vorsitzende erläutert, dass der Ortschaftsrat die Kompetenz habe, über den weiteren Verbleib des „Ghost Bikes“ zu entscheiden. Die Idee sei deshalb vom ADFC Kreisverband Karlsruhe gekommen, da eine Fahrradfahrerin auf der dortigen Brücke durch einen Sturz tödlich verunglückt sei.

Das Rad solle daran erinnern, dass es sich um eine gefährliche Stelle handle und somit besondere Vorsicht geboten sei.

Ortschaftsrat Schuhmacher findet die Idee gut. Was allerdings störe, sei das Verfahren und wie mit dem Recht der Entscheidung des Ortschaftsrates umgegangen werde.

Das Fahrrad stehe nämlich schon seit zwei Wochen unweit der Unfallstelle, was die Beschlussfassung des Gremiums geradezu obsolet mache.

Die Vorsitzende sei ebenfalls verwundert gewesen, dass die zuständige Fachbehörde ohne Einvernehmen der Ortsverwaltung und des Ortschaftsrates entschieden habe.

Es sei wohl im Amt schlichtweg nicht bekannt gewesen, dass hier der Beschluss des Ortschaftsrates einzuholen sei. Daher habe die Ortsverwaltung nach Bekanntwerden der Angelegenheit erreicht, dass die endgültige Entscheidung vom Ortschaftsrat abhängen, ob das Rad bleiben dürfe oder abgebaut werden müsse.

Ortschaftsrätin Hauswirth-Metzger sagt, dass bei der ganzen Diskussion um das „Ghost Bike“ die eigentliche Unfallstelle nicht vollkommen unberücksichtigt bleiben dürfe. Das eigentliche Thema sei, dass wuchernde Gehölze geschnitten und gefährliche Engstellen entschärft werden sollten. Neben der Engstelle im Herdweg sollte auch jene bekannte unter einem Tunnel in Richtung Durlach angegangen werden, wo zumindest Bodenmarkierung zu installieren seien.

Ortschaftsrat Neureuther findet, dass es nicht allen Menschen klar sein dürfte, um was für ein Erinnerungsmal es sich hierbei handle. So bestehe unter Umständen die Gefahr, dass es zu Ablenkungen der Verkehrsteilnehmenden komme.

OVS Eßrich antwortet, dass sie dieses Bedenken an den ADFC-Vorstand weitergebe.

Ortschaftsrätin Pepper stellt die Frage, ob ein Fahrradunfall hätte verhindert werden können, wenn ein „Ghost Bike“ an der bekannten Stelle schon gestanden hätte.

Die Antwort darauf dürfe wahrscheinlich verneint werden können, so OSR Pepper weiter. Es werde sich an der potentiellen Gefahr für Radfahrende wohl solange nichts ändern, bis die Engstelle an der Brücke entschärft werde. Daher sehe sie das weiße Fahrrad eher kritisch.

Die Ortsvorsteherin weist daraufhin, dass sie das Gesuch des ADFC auch als Aufforderung an die Stadtverwaltung begreife, endlich etwas gegen die risikobehafteten Engstellen entlang von Radwegen zu unternehmen.

Ein solcher Gegenstand könne als Anstoß für eine Debatte oder ein Umdenken dienen.

Beschluss des Ortschaftsrates:

Der Ortschaftsrat genehmigt mit 11 Ja- bei 3 Nein-Stimmen und 3 Enthaltungen das Aufstellen eines „Ghost Bikes“ am Herdweg.

Zu Punkt 309 der TO: Karl Martin Graff Haus

Text des interfraktionellen Antrages:

In nichtöffentlicher Sitzung am 13. Juli 2022 wurde der Ortschaftsrat über die Absichten der Verwaltung informiert, das Anwesen Reithohl 12, Immobilie der Karl-Martin-Graff-Stiftung, zu verkaufen. Die Begründung lautet Sanierungsstau in Höhe von 1,6 Mio. Euro.

In der Vergangenheit wurden in Notfällen Arbeiten am Haus durchgeführt, weitere notwendige Reparaturen stehen seit langem an. Da das Haus zum Vermögen der Karl-Martin-Graff-Stiftung gehört, wurden dafür keine Mittel im städt. Haushalt eingestellt und der Zustand des Hauses wurde über Jahre hingenommen.

Die derzeitige Kaltmiete fließt dem Stiftungszweck zu. Bei einem Verkauf ist zu befürchten, dass bei der derzeitigen Zinslage keine höheren Erträge zu erzielen sind und inflationär bedingt das Stiftungsvermögen an Wert verliert.

Aufgrund des langjährigen Mietverhältnisses (47 Jahre) sowie des hohen Alters und des Gesundheitszustandes der Mieter ist eine Kündigung aus sozialen Gesichtspunkten nicht vertretbar und juristisch kaum durchsetzbar. Eine Sanierung im bewohnten Zustand wäre eine Zumutung für die Bewohner. Daher sehen wir einen Verkauf zum jetzigen Zeitpunkt als nicht vertretbar an.

Wir beantragen daher

- Mit dem Verkauf des Objektes abzuwarten, bis es nicht mehr bewohnt ist.
- Keine umfangreiche Sanierung im bewohnten Zustand vorzunehmen. Reparaturen reichen nach wie vor aus.
- Dringende Reparaturen sind durchzuführen. Dazu halten wir es für erforderlich, dass Ortsbaumeister/Ortsbaumeisterin sich persönlich und vor Ort mit dem Mieter austauschen.
- Für die durchzuführenden Maßnahmen ist der Kostenrahmen detailliert auszuarbeiten und dem Ortschaftsrat vorzustellen. Zur Finanzierung sollen liquide Mittel der Stiftung (rund 112.000 Euro) herangezogen werden. Zur Begründung: die Miete ist eine regelmäßige Einnahme und ermöglicht Ausschüttungen gemäß des Stiftungszwecks, daraus entsteht auch eine Verpflichtung zur Erhaltung der Bausubstanz.

Text der Stellungnahme der Verwaltung:

Kurzfassung

Der Vorschlag des Ortschaftsrates Grötzingen wird zur Befassung durch das zuständige Gemeindeorgan bzw. Gremium – das können neben dem Gemeinderat auch ein Ausschuss oder der Bürgermeister sein – durch die Ortsvorsteherin weitergegeben.

Ergänzende Erläuterungen

Das Einfamilienhaus in der Straße Reithohl 12, in welchem die Eheleute Graff lebten, wurde aufgrund des Erbvertrages aus dem Jahr 1968 zwischen der Gemeinde Grötzingen und Frau Susanne Graff in die Karl-Martin-Graff-Stiftung eingebracht. Die Stiftung wurde 1976 errichtet.

Die Karl-Martin-Graff-Stiftung ist eine rechtlich unselbständige Stiftung und hat ein Vermögen von rund 404.000 Euro, davon Grundvermögen von rund 292.000 Euro (Reithohl 12 und Anteile an Wohnungen in Knielingen). Liquide Mittel sind in Höhe von rund 112.000 Euro vorhanden. Das Vermögen der Stiftung ist Sondervermögen der Stadt Karlsruhe. Nach § 2 Abs. 2 der Satzung ist der Zweck der Stiftung die Förderung von Jugend, Religion, Umwelt und Heimatpflege. Die Satzungszwecke werden gem. § 2 Abs. 3 insbesondere dadurch verwirklicht, dass je 1/6 der Erträge an

- a. die Heimatfreunde Grötzingen e.V.
- b. die Naturfreunde Grötzingen e.V.

- c. dem Katholischen Kindergarten in Grötzingen
- d. dem Evangelischen Kindergarten in Grötzingen
- e. die Arbeiterwohlfahrt e.V. in Grötzingen
- f. die/den Ortsvorsteherin/Ortsvorsteher von Grötzingen,

den vorgenannten Institutionen zugewendet oder dem Kapital der Stiftung zuzuführen sind.

Gem. § 3 der Satzung dürfen die Mittel nur für die satzungsmäßigen Zwecke verwendet werden.

Eine Vermietung der Immobilie ist damit nicht grundsätzlich ausgeschlossen, jedenfalls solange die dort erzielten Erträge wiederum selbst dem Stiftungszweck – und damit den genannten Institutionen – zugutekommen. Eine Sanierung, die eine Ausschüttung über Jahrzehnte unmöglich machen würde, läuft dem Zweck zuwider.

Weder im Erbvertrag noch in der Stiftungssatzung ist verfügt, dass die Immobilie erhalten bleiben muss.

Karl Martin Graff war Architekt und Maler. Das Haus entstand 1910/1912. Es ist in die Liste der Kulturdenkmale in Baden-Württemberg aufgenommen und steht unter Denkmalschutz. Die Immobilie ist seit 1975 vermietet im Dauermietverhältnis.

Es besteht ein erheblicher Sanierungsstau bei dieser Immobilie. Der Sanierungsbedarf liegt nach fachlicher Schätzung bei 1,2 Mio. Euro (Stand Mai 2022). Die Kosten schlüsseln sich wie folgt auf:

Kostenschätzung Sanierung denkmalgeschütztes Wohngebäude Reithol 12 in 76229 Grötzingen

KG	Kostengruppe (KG) nach DIN 267	
380	Grundkonstruktion	582.200,00 €
390	Sonstige Maßnahmen für Baukonstruktionen	130.000,00 €
400	Bauwerk - Technische Anlagen	307.000,00 €
500	Außenanlagen	30.000,00 €
600	Ausstattung und Kunstwerke	- €
700	Baunebenkosten	173.000,00 €
Gesamt		1.222.200,00 €

Insbesondere das Dach ist undicht, die Biberschwanzeindeckung ist bröselig, Innen- und Außendämmung fehlen, der Balkonboden ist undicht und der auf dem Grundstück befindliche Schuppen ist stark einsturzgefährdet. Sicherheitsstandards bei der Überdachung des Wintergartens sind nicht eingehalten. Alleine die dringend erforderliche und notwendige Sanierung des Daches kostet ca. 150.000 € netto, und zwar ohne die dazugehörigen erforderlichen Begleitmaßnahmen wie Gerüst, Blechenerarbeiten und Neuanstrich der Dachuntersicht. Notwendige Reparaturen müssen immer häufiger durchgeführt werden, sind jedoch weder nachhaltig noch wirtschaftlich. Die Verwaltung empfiehlt eine dringende Generalsanierung zur Erhaltung der Bausubstanz und des Denkmals

Die Stadt befindet sich im Prozess der Haushaltssicherung. Das Ziel der klimaneutralen Verwaltung bis 2040 bindet viele Ressourcen, weshalb im Einzelfall durch die

gemeinderätlichen Gremien entschieden werden muss, ob Gebäudesanierungen und Projekte, die nicht betriebsbedingt notwendig sind, über den städtischen Haushalt finanziert werden können und sollen. Finanzmittel für eine Sanierung der Reithohl 12 sind weder kurzfristig noch mittelfristig eingeplant.

Die Sanierung eines Baudenkmals wird für Private durch die Möglichkeit der Sonderabschreibung steuerlich umfassend gefördert. Wird die Denkmalimmobilie zur Eigennutzung verwendet, können 90% der Sanierungskosten über 10 Jahre abgeschrieben werden. Vermieter haben die Möglichkeit, 100% der Sanierungskosten über 12 Jahre abzusetzen. Kommunen haben diese Abschreibungsmöglichkeiten nicht.

Buchwert der Immobilie zum 31. Dezember 2021

Grundstück	227.013,60 Euro
Gebäude	17.529,00 Euro
Summe	244.542,60 Euro

Das Mietverhältnis wird durch einen Verkauf nicht tangiert, da dieses durch den neuen Eigentümer übernommen werden muss.

Der entsprechende Auftrag zur Erstellung des Verkehrswertkurzgutachtens wurde bereits seitens des Liegenschaftsamtes gegenüber der Grundstücksbewertungsstelle erteilt.

Es ist festzuhalten, dass der vorliegende Antrag im Sinne des § 70 Abs. 1 Satz 3 Gemeindeordnung (GemO) auf einen Vorschlag des Ortschaftsrats gerichtet ist. Es handelt sich also nicht um einen unmittelbaren Beschluss des Ortschaftsrats im Sinne des § 70 Abs. 1 Satz 1 GemO über solche Kompetenzen, die dem Ortschaftsrat im Rahmen der Hauptsatzung (vgl. § 18 Abs. 2 der Hauptsatzung) eingeräumt sind. Trifft der Ortschaftsrat den Beschluss, einen Vorschlag zu unterbreiten, muss sich nach Weitergabe durch die/den Ortsvorsteher/in das zuständige Gemeindeorgan bzw. Gremium – das können neben dem Gemeinderat auch ein Ausschuss oder der Bürgermeister sein – mit dieser Initiative befassen.

Behandlung im Ortschaftsrat:

Ortschaftsrätin Jäger führt aus, dass bereits vor fünf Jahren der Verkauf des Hauses durch die Ortsverwaltung thematisiert worden sei. Schon damals habe sich das Gremium dafür ausgesprochen, über den Verkauf erst zu diskutieren, wenn ein Wechsel der Mieterschaft anstünde. Jetzt käme die Absicht der Verwaltung, das Liegenschaftsam mit dem Verkauf des Hauses zu beauftragen und diesen möglichst zeitnah einzuleiten. Dies sei nach wie vor nicht im Interesse des Ortschaftsrates. Aus diesem Grund habe der gesamte Ortschaftsrat die Initiative ergriffen und den vorliegenden Antrag gestellt. Er solle zeigen, dass sich das Gremium nicht damit zufrieden gebe, dass es zu einer Verwaltungsvorlage komme, zu welcher das Gremium bloß noch angehört werde.

Ortschaftsrätin Jäger erläutert, dass sie die Vorlage der Verwaltung als sehr enttäuschend empfunden habe. Diese vertrete weiterhin ganz klar ihre Haltung und klammere sich an die nicht finanzierbaren Kosten der Generalsanierung.

Es würden der Zustand des Hauses und der Arbeitsaufwand für die Verwaltung beklagt. Die Stellungnahme scheine ihrer Ansicht nach einseitig zu sein. Es fehle jede Vergleichsmöglichkeit für dringende Reparaturen und eine im Vorfeld zur Sitzung gestellten Bitte zur Ergänzung der Stellungnahme sei unberücksichtigt geblieben. Nach Ansicht von Ortschaftsrätin Jäger wäre es sinnvoll gewesen, die Kosten für die bestandserhaltenden

Maßnahmen aufzulisten. Sicherlich sei eine Interimslösung denkbar, bei welcher nur die nötigsten Reparaturen bis zur Beendigung des jetzigen Mietverhältnisses durchgeführt würden.

Weiter habe die CDU-Ortschaftsratsfraktion gefordert, eine Übersicht der Unterhaltsleistungen und die dazugehörigen Kosten der letzten fünf Jahre vorgestellt zu bekommen. Dies solle das Verhältnis zu den Kosten der Gesamtanierung darstellen. Die Antwort sei gewesen, dass es sich um ein Geschäft der laufenden Verwaltung handle und die zusätzlichen Informationen nicht in das Ratsinformationssystem, auf das auch die Stadträtinnen und Stadträte Zugriff haben, eingestellt werden sollen. Hier sei die Frage zu stellen, wo die Transparenz bleibe, wenn die geforderten Informationen mittels einer Tischvorlage erst zum Zeitpunkt der Beratung ausgeteilt würden.

Die CDU-Ortschaftsratsfraktion werde den Vorgang an ihre Gemeinderatsfraktion übermitteln und bittet die anderen Fraktionen, dies auch zu tun. Die Frage sei, ob das Verhalten der Verwaltung der richtige Umgang mit einem anvertrauten Erbe sei.

Die Vorsitzende antwortet, dass die Haltung der Ortsverwaltung ihren Ursprung in der Zuteilung der Haushaltsmittel für den Unterhalt und die Sanierung ihrer Bauwerke finde.

Die Mittel würden nämlich vom Amt für Hochbau- und Gebäudewirtschaft zugeteilt werden. Die Mittel seien so dimensioniert, dass die Unterhaltsleistungen für die Verwaltungsgebäude finanziert werden können. Im Falle einer Haussanierung müsse es laut Vorgaben regelmäßig einen Projektauftrag geben. Diese Projekte seien im jeweiligen Haushaltsplan verankert und würden vom Gemeinderat genehmigt. Nun sei es aber der Fall, dass der Gemeinderat aufgrund der finanziellen Schieflage der Stadt entschieden habe, das Wohneigentum im Kernhaushalt aufzugeben, das nicht originär der Verwaltungsarbeit diene.

Die Haushaltssicherungsmaßnahme sei derart prekär, dass das Regierungspräsidium zur Einsparung finanzieller Mittel anmahne. Sollte das Einsparen nicht selbst durch die Stadt möglich sein, würde das Regierungspräsidium den Sparkurs festlegen.

Für die Entscheidung des Immobilien-Verkaufs gebe es keine Kehrtwende, da würden auch die Kolleginnen und Kollegen im Gemeinderat wenig unternehmen können.

Die Ortsverwaltung stehe mit der Volkswohnung GmbH in Kontakt, ob Interesse bestehe, da diese als städtische Gesellschaft die Vermietung von Wohnraum an Private organisiere. Auf das Karl Martin Graff Haus eingehend, teilt OVS Eßrich mit, dass dieses Bestandteil einer Stiftung sei. Weder der Ortschaftsrat noch die Ortsverwaltung könnten über den Stiftungszweck verfügen. Der Zweck sage eindeutig, dass die erwirtschafteten Stiftungsmittel an fünf örtliche Vereine und die Ortsvorsteherin ausgezahlt werden sollen. Die Sanierung des Hauses dürfe demnach nicht aus Stiftungsmitteln finanziert werden. Alles andere sei ein Satzungsverstoß. Im Übrigen – darauf werde Ortsbaumeistern Frau Zeh gleich eingehen – seien reine Unterhaltungsmaßnahmen kaum möglich. Insofern sollte eingesehen werden, dass akzeptable Zustände nur dann hergestellt werden könnten, wenn das Gebäude an einen liquiden und interessierten Dritten verkauft werde.

Aus Sicht der Ortsverwaltung sei es tatsächlich ein schwerer und bedauernswerter Schritt, der aber gegangen werden müsse. Der Antrag werde an die zuständigen Gremien zur Entscheidung weitergegeben, welche dann letztlich über die Angelegenheit entscheiden würden.

Ortsbaumeisterin Zeh erläutert, dass demnächst der Schaden am Dach behoben werden solle, sodass es nicht mehr in das Gebäudeinnere hineinregne. Dass Provisorien jedoch nicht das Allheilmittel seien, zeige die Situation beim Balkon des Hauses. Der Balkon sei undicht und daher provisorisch durch eine zweite Fliesenschicht auf dem schadhafte Boden

repariert worden. Aufgrund der umständlichen Konstruktion der Balkonüberdachung seien weitere Maßnahmen verworfen worden. Da keine Geldmittel zur Verfügung stünden, könne man nur diese notdürftigen Reparaturen durchführen, die keinesfalls nachhaltig seien. Es sei absehbar, dass die Fliesen wieder undicht würden. Dass die kleinen Reparaturen gegenüber einer Generalsanierung Geldverschwendung seien, zeige die notdürftige Reparatur des Daches. Allein das zu stellende Gerüst verursache enorme Kosten, wobei im Gegensatz zu einer Komplettanierung nur einzelne Bereiche des Daches tatsächlich angegangen würden. Zudem sei die Dämmung ineffektiv und müsste dringend erneuert werden.

Die Vorsitzende sagt, dass die Fachleute nicht ohne Grund befänden, dass die Ausbesserungsarbeiten sinnlos seien, da die gesamte Gebäudehülle Mängel aufweise. Zudem müsse sie mit Blick auf den von Ortschaftsrätin Jäger eingebrachten Ergänzungsantrag mitteilen, dass die Vorgaben, welche Reparaturen angegangen werden sollten, außerhalb der Kompetenz des Ortschaftsrates lägen. Die Ausbesserungsarbeiten seien Geschäfte der laufenden Verwaltung und daher unberührt von politischen Entscheidungen. Für eine notwendige Generalsanierung gelte weiterhin, dass selbst ein Beschluss des Ortschaftsrates nicht dafür Sorge, dass finanzielle Mittel zur Verfügung stehen.

Ortsbaumeisterin Zeh erläutert, dass sie die Familie angerufen und um ein gemeinsames Treffen gebeten habe, um Ausbesserungswünsche von der Mieterseite aufzunehmen. Die Bitte um ein Treffen sei abgelehnt worden.

Ortschaftsrätin Jäger entgegnet, dass man sich hierüber nicht wundern müsse, wenn von vornherein eine Generalsanierung angestrebt werde. Die Fraktion wolle auch nicht in das Geschäft der laufenden Verwaltung intervenieren, habe aber schon seit 2018 auf die Missstände aufmerksam gemacht und um Behebung gebeten, wobei fortlaufend wenig geschehen sei. Dass das Haus unberührt bleibe, während Erträge an einen bestimmten Adressatenkreis ausgeschüttet würden, sei nicht nachvollziehbar. Dann müsse es eben der Fall sein, dass keine Ausschüttungen erfolgen, wenn das Geld für die Instandhaltung des Gebäudes benötigt werde.

Die Ortsvorsteherin antwortet, dass aus dem Vermietungsgeschäft Erträge erzielt worden seien. Jedoch sei weder im Testament noch in der Stiftungssatzung erwähnt, dass aus diesen Mitteln das Haus erhalten werden solle. Die Stiftung habe die auferlegte Verpflichtung, die Erträge den genannten fünf Vereinen und der Ortsverwaltung zukommen zu lassen. Es sei nicht im Sinne der Satzung, keine Erträge mehr auszuschütten, nur weil die Verwaltung keine nachhaltige Sanierung durchführen könne. Des Weiteren seien die Erträge außer Verhältnis zu den Kosten für die Generalsanierung, die laut Einschätzung der Fachleute nun unumgänglich sei.

Ortschaftsrat Schuhmacher wundert sich, dass für die Sanierung keine Geldmittel zur Verfügung stünden. Er könne sich gut daran erinnern, als vor ein paar Monaten im Rat die Reparatur des Kunstwerks vor der Schule in Höhe von 50.000 Euro beschlossen worden sei. Die MfG-Ortschaftsratsfraktion habe damals davon abgeraten, die Mittel für das Kunstwerk bereitzustellen. Zukünftig müssten die Ausgaben anders priorisiert werden. Während das Kunstwerk keinen Einfluss auf die Qualität des Unterrichts habe, hätte das zugesagte Geld dringend benötigte Sanierungen an dem Haus und den Mietwohnungen der Stadt finanzieren können.

Deshalb sollte sich der Ortschaftsrat nicht nur gegen den Verkauf des Karl Martin Graff Hauses einsetzen, er sollte ebenso darüber beraten, ob gewohnte Praxen zugunsten anderer Verpflichtungen aufgegeben werden, damit genügend Finanzmittel zur Verfügung stehen. Die Stadt könne sich hier nicht so einfach aus ihrer Verpflichtung der Daseinsfürsorge verabschieden, so Ortschaftsrat Schuhmacher abschließend.

Die Vorsitzende entgegnet, dass das Finanzvolumen originär vom Gemeinderat bestimmt werde. Durch die Priorisierung der Aufgaben möchte die Verwaltung erreichen, dass eben gerade die Daseinsvorsorge und damit Verlässlichkeit der öffentlichen Dienstleistungen gewahrt bleibe. Im Übrigen hätte der Gemeinderat schon vor einigen Jahren darauf hingearbeitet, dass die Aktivitäten im Vermietungswesen insofern eingeschränkt würden, als dass die öffentlichen Dienstleistungen nicht mehr direkt von der Stadtverwaltung, sondern von ihren angeschlossenen kommunalwirtschaftlichen Betrieben erfüllt würden. Deshalb sei es abgesehen vom Zustand des Gebäudes ohnehin beabsichtigt, einen Verkauf anzustreben, wobei die Verwaltung wie schon erwähnt im Gespräch mit der Volkswohnung GmbH sei. Die Priorisierung auf verpflichtende hoheitliche und bestimmte freiwillige Aufgaben solle letztlich den Bürgerinnen und Bürgern zugutekommen, indem die Verwaltungsverfahren zügig und zuverlässig durchgeführt werden könnten. Die Sitzungsleiterin verdeutlicht, dass die Gelder für die Gebäude in Grötzingen vom zuständigen Fachamt zugeteilt würden. Das bedeute, dass bei Einsparungen in einem Bereich (bspw. Kunstwerk Schule) nicht automatisch im anderen Bereich (Mietshäuser) mehr Mittel ausgegeben werden könnten.

Ortschaftsrat Siegrist kann trotzdem nicht nachvollziehen, warum das Karl Martin Graff Haus in einen derart desolaten Zustand hineinmanövriert worden sei. Ihm mache die Angelegenheit persönlich zu schaffen, da von privater Seite regelmäßig höchste Ansprüche verlangt würden, jedoch die öffentliche Hand selbst nicht entsprechend handle. Weiter erkundigt sich Ortschaftsrat Siegrist, ob in der Stiftungssatzung irgendetwas zum Verkauf des Hauses enthalten sei.

Ortsvorsteherin EBrich entgegnet, dass in der Satzung keine Maßgabe enthalten sei, die den Verkauf des Hauses ausschließen würde. Der Verkaufserlös würde der Stiftung gehören, weshalb die Ausschüttungen um ein Vielfaches ansteigen könnten.

Ortschaftsrat Ritzel sagt, dass man die Ortsbaumeisterin und die Ortsvorsteherin ein wenig aus der Schusslinie nehmen sollte. Schließlich seien diese für das Finanzvolumen nicht zu verantworten, da über die Budgets an andere Stelle entschieden werde. Sehr wohl müsse man aber kritisieren, dass die Stadt gemäß der Tischvorlage in rund sechs Jahren mit 14.800 Euro, davon 10.000 Euro für die Fällung von Fichten, an Unterhaltungsaufwendungen ausgekommen sei. Ein solches Vorgehen würde man jeder Privatperson als unmöglich vorwerfen. Ortschaftsrat Ritzel meint, dass Erträge nur dann ausgeschüttet werden könnten, wenn die Kosten abgezogen seien. Daher könne man nicht sagen, dass das Mieteinnahmen erwirtschaftende Haus bei der Ertragsausschüttung der Stiftung vollkommen unberücksichtigt bleibe.

Die Vorsitzende antwortet, dass es nur wünschenswert sein könne, das Haus von Karl Martin Graff nun umfassend zu sanieren. Sicherlich seien Ortschaftsrat Ritzel die anderen im Eigentum der Ortsverwaltung befindlichen Gebäude bekannt, welche in einem ebenso schlechten Zustand anzutreffen wären. Daher sei es angebracht, Privatinvestoren zu finden, die in Abstimmung mit dem Denkmalschutz nach den heutigen bautechnischen Vorgaben

sanieren lassen. Bei der Debatte dürfe nicht unberücksichtigt bleiben, dass die Mieterinnen und Mieter in ganz einfachen Verhältnissen lebten. Eine Sanierung würde inkludieren, dass der Wohnstandard angehoben würde. Sie könne nur immer wieder anführen, dass der weitere städtische Besitz der Gebäude keine Besserung für die darin befindlichen Menschen bedeute. Der Unterhalt sei wie schon ausgeführt kein Satzungsinhalt.

Ortschaftsrat Neureuther ist irritiert, dass im Zusammenhang mit der Innenstadtsanierung die Kaiserstraße zurückgebaut werde, während an allen anderen Enden aufgrund der Geldnot gespart werden müsse. Es gehe hier um Menschen und nicht um Gegenstände. Deshalb stimme er zu, dass die für das Kunstwerk verwendeten 50.000 Euro unabhängig jedweder haushaltsrechtlicher Bestimmungen für den Erhalt des Gebäudes hätten genutzt werden können. Ortschaftsrat Neureuther betont, dass es um das Vorgehen des Gemeinderates gehe, wie in Zeiten der Finanzknappheit mit der Verteilung des Geldes verfahren werde.

Ortschaftsrat Daubenberger stimmt zu. Die Ortschaftsratsfraktionen sollten ihre Gemeinderatsfraktionen anschreiben.

Ortsvorsteherin EBrich sagt, dass sich der Gemeinderat oder der OB nun ohnehin mit diesem Thema befassen werde, da der Verkauf nur von diesem Gremium in Auftrag gegeben werden könne.

Beschluss des Ortschaftsrates:

Der Ortschaftsrat entscheidet einstimmig, dass der interfraktionelle Antrag zum Karl Martin Graff Haus zur Befassung durch das zuständige Gemeindeorgan bzw. Gremium – das können neben dem Gemeinderat auch ein Ausschuss oder der Bürgermeister sein – durch die Ortsvorsteherin weitergegeben wird.

Zu Punkt 310 der TO: Verkauf städtischer Wohnungen

Text des interfraktionellen Antrages (CDU-, FDP-, GLG-, MfG-Antrag):

In der Sitzung des Ortschaftsrates vom 13. Juli 2022 wurde das Gremium über die Absicht der Verwaltung (Liegenschaftsamt) informiert, den Verkauf von Wohnungen im Krappmühlenweg 2 sowie in der Niddastraße 10 zu prüfen. Begründet wird die Absicht mit der prekären Haushaltslage der Stadt Karlsruhe und der Aussage, dass die Vermietung von Wohnraum nicht zu den Kernaufgaben der Stadt gehören würde.

In den betreffenden Wohnungen bestehen langjährige Mietverhältnisse und die Mieter sind teilweise hochbetagt.

Es ist absehbar, dass die Volkswohnung als städtische GmbH nicht an den Einzelobjekten interessiert und daher ein Verkauf auf dem freien Markt wahrscheinlich ist.

In der aktuellen Lage auf dem Wohnungsmarkt in Karlsruhe möchten wir nicht, dass die langjährigen Mieter mit den Problemen bei einer möglichen Kündigung der Wohnung konfrontiert werden.

Darüber hinaus ist die Absicht, städtischen Wohnraum aufzugeben und somit keinerlei Steuerungsmöglichkeiten auf den Wohnungsmarkt zu haben, als äußerst kritisch zu bewerten.

Wir stellen daher den Antrag:

- Ein Verkauf der genannten Wohnungen am freien Markt wird nicht geprüft und umgesetzt.
- Für die betroffenen Wohnungen/Häuser wird der Sanierungsbedarf von der Ortsverwaltung geschätzt und dem Ortschaftsrat vorgelegt. Ziel ist, den städtischen Wohnraum in Grötzingen langfristig zu erhalten und notwendige Sanierungen durchzuführen.

Text der Stellungnahme der Verwaltung:

Kurzfassung

Der Vorschlag des Ortschaftsrates Grötzingen, die städtischen Wohnungen langfristig zu erhalten und die notwendigen Sanierungen durchzuführen, um damit einen Verkauf am freien Markt abzuwenden, wird zur Befassung durch das zuständige Gemeindeorgan bzw. Gremium – das können neben dem Gemeinderat auch ein Ausschuss oder der Bürgermeister sein – durch die Ortsvorsteherin weitergegeben.

Ergänzende Erläuterungen

Der Konzern Stadt Karlsruhe besitzt einen umfangreichen Immobilienbestand. Die Ortsverwaltung Grötzingen ist für die Gebäudeunterhaltung und -betreuung von Immobilien in Grötzingen zuständig, die der öffentlichen Daseinsvorsorge unmittelbar dienen (Schule, Kindertageseinrichtungen, Sportstätten, Verwaltungsgebäude...), Immobilien mit kultureller und gastronomischer Nutzung als auch 10 Objekte, die vermietet sind. Die vom Gemeinderat zur Verfügung gestellten Finanzressourcen werden vom Amt für Hochbau- und Gebäudewirtschaft verwaltet und priorisiert und zwar grundsätzlich nur für die betriebsnotwendigen Gebäude.

Aufgrund der prekären Haushaltslage der Stadt Karlsruhe und des dadurch notwendig gewordenen Haushaltsstabilisierungsprozesses wird derzeit umfassend geprüft, welche Aufgaben die Stadt Karlsruhe nicht mehr wahrnehmen soll. Die Vermietung von Wohnraum zählt nicht zu den Kernaufgaben einer Stadtverwaltung beziehungsweise diese Aufgabe wird in Karlsruhe durch die Volkswohnung gGmbH wahrgenommen.

Die Ortsverwaltungen wurde daher aufgefordert zu prüfen, inwieweit Wohnungen entweder der Volkswohnung zum Kauf angeboten oder dem freien Markt zugänglich gemacht werden können. Im Haushalt sind nur finanzielle Mittel für den laufenden Bauunterhalt eingeplant. Diese sollen 2024 gekürzt werden als Beitrag zur Haushaltsstabilisierung. Mittel für Sanierungen sind nicht eingestellt und die Haushaltslage lässt dies auch nicht zu. Inzwischen führt dies zur mangelnden Erfüllung rechtlicher Pflichten als Vermieter im Bereich der Gebäudesanierung. Hinzukommen, dass durch einen Verkauf von Immobilien die Verkaufserlöse dem städtischen Haushalt zu Gute kommen und langfristig personelle Ressourcen eingespart und anderweitig genutzt werden können.

Aufgrund der Haushaltslage muss eine Bereinigung des Immobilienportfolios erfolgen. Sämtliche nicht-betriebsnotwendige Objekte der Stadt sollten dabei überprüft und eine Gesamtstrategie für die Verwertung dieser Immobilien entwickelt werden. Die Thematik soll im Rahmen des aktuellen Prozesses der Haushaltssicherung unter Federführung der

Stadtkämmerei bzw. des Dezernat 4 behandelt werden. Eine Arbeitsgruppe aus Stadtkämmerei, Liegenschaftsamt, Amt für Hochbau- und Gebäudewirtschaft, Stadtplanungsamt, den Ortsverwaltungen als auch dem Stadtamt Durlach wird gebildet. Anhand von relevanten und nachvollziehbaren Kriterien/Aspekten wird eine Liste der Objekte erstellt, welche die Stadt nicht mehr benötigt und die somit verwertet werden können. In einem zweiten Schritt wäre dann die Umsetzung der Verwertung (Verkauf innerhalb des Konzerns oder an Dritte) sowie der Zeitpunkt zu klären. Dabei können dann Aspekte, wie baulicher Zustand und aktuelle Vermietung, mitberücksichtigt werden.

Die entsprechenden Aufträge zur Erstellung der Verkehrswertkurzgutachten wurden bereits seitens des Liegenschaftsamtes gegenüber der Grundstücksbewertungsstelle erteilt.

Es ist festzuhalten, dass der vorliegende Antrag im Sinne des § 70 Abs. 1 Satz 3 Gemeindeordnung (GemO) auf einen Vorschlag des Ortschaftsrats gerichtet ist. Es handelt sich also nicht um einen unmittelbaren Beschluss des Ortschaftsrats im Sinne des § 70 Abs. 1 Satz 1 GemO über solche Kompetenzen, die dem Ortschaftsrat im Rahmen der Hauptsatzung (vgl. § 18 Abs. 2 der Hauptsatzung) eingeräumt sind. Trifft der Ortschaftsrat den Beschluss, einen Vorschlag zu unterbreiten, muss sich nach Weitergabe durch die/den Ortsvorsteher/in das zuständige Gemeindeorgan bzw. Gremium – das können neben dem Gemeinderat auch ein Ausschuss oder der Bürgermeister sein – mit dieser Initiative befassen.

Behandlung im Ortschaftsrat:

Ortschaftsrat Schuhmacher erläutert, dass sich schon im vorhergehenden Tagesordnungspunkt grundlegend zur Thematik ausgetauscht worden sei. Er möchte unterstreichen, dass die Wohnungen schon zu Zeiten der selbstständigen Gemeinde Grötzingen zum Bestand gehört hätten. Nach beinahe 50 Jahren als Karlsruher Stadtteil sehe man, dass die generierten Mieteinnahmen so gut wie nicht reinvestiert worden seien. Dies stehe im Gegensatz zum Grundsatz „Eigentum verpflichtet“. Weiter bedauernswert sei, dass das Schicksal der in der Vorlage benannten Wohnungen auch noch weiteren zehn Einheiten im Ort blühen werde. Bekannt geworden sei, dass in städtischen Wohnungen Badewannen durchbrächen oder sich Wasserschäden durchzögen. Anstatt proaktiv zu reparieren, werde darauf gehofft, dass die Versicherung die Schäden übernehme. Dies sei eine Praxis, die nicht der Ortsverwaltung, sondern dem zuständigen Fachamt angeprangert werden müsse. Nicht zuletzt auch dem Gemeinderat, der die finanziellen Mittel verteile. Zusätzlich sehe man, dass die Investitionspauschale für den Ort gekürzt werde. Es sehe also nicht danach aus, dass man demnächst mit einem sanierten Haushalt rechnen könnte. Demnach mache es auch keinen Sinn, die Wohnungen weiter in diesem Zustand zu vermieten. Für die Mieterinnen und Mieter bestünde die Hoffnung, dass diesen nicht ohne weiteres gekündigt werde. Ortschaftsrat Schuhmacher würde sich freuen, wenn sich auch die SPD-Fraktion dem Antrag anschließe. Schließlich solle dieses klare Signal möglichst geschlossen an den Oberbürgermeister und Gemeinderat gesendet werden.

Die Vorsitzende sagt, dass dieser Antrag wichtig sei, da die Haushaltsplanungen für Investitionen schon bis ins Jahr 2028 geplant seien. Dementsprechend müssten die Planungen zugunsten der Grötzinger Häuser und Wohnungen angepasst werden.

Ortschaftsrat Siegrist sagt, dass sich die SPD-Ortschaftsratsfraktion dem Antrag anschließen werde.

Beschluss des Ortschaftsrates:

Der Ortschaftsrat entscheidet einstimmig, dass der Antrag der CDU-, FDP-, GLG- und MfG-Ortschaftsratsfraktion, die städtischen Wohnungen langfristig zu erhalten und die notwendigen Sanierungen durchzuführen, um damit einen Verkauf am freien Markt abzuwenden, zur Befassung durch das zuständige Gemeindeorgan bzw. Gremium – das können neben dem Gemeinderat auch ein Ausschuss oder der Bürgermeister sein – durch die Ortsvorsteherin weitergegeben wird.

Zu Punkt 311 der TO: **Bauantrag Augustenburgstraße 94****Text der Stellungnahme der Beschlussvorlage:**

**Bauvorhaben: Umbau und Erweiterung des Mehrfamilienhauses;
Errichtung einer Wohnung in zweiter Reihe
Augustenburgstraße 94, Flurstück 2716**

Für das Baugrundstück existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Das Bauvorhaben liegt im Innenbereich und muss nach §34 BauGB beurteilt werden.

§34 (1) BauGB: Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Für das Bauvorhaben wurde bereits im März 2022 eine Bauvoranfrage durchgeführt. Die Stellungnahme der Verwaltung und des Ortschaftsrates wurden entsprechend vom Bauordnungsamt berücksichtigt. Das Bauvorhaben wurde im Wesentlichen mit Auflagen genehmigt. Die nicht ausreichenden Abstandsflächen wurden im jetzt vorliegenden Bauantrag eingehalten. Der PKW-Stellplatz wurde in den Hofbereich verlegt. Somit wurden die Auflagen des Bauordnungsamtes erfüllt. Das Bauvorhaben ist dementsprechend genehmigungsfähig.

Das Bauvorhaben fügt sich in die Umgebung ein und beeinträchtigt das Ortsbild nicht. Bauordnungsrechtlich bestehen keine Versagensgründe.

Aus Sicht der Ortsverwaltung ist der Bauantrag aus oben genannten Gründen zu genehmigen.

Beschluss des Ortschaftsrates:

Der Ortschaftsrat stimmt der Stellungnahme der Ortsverwaltung und dem Bauantrag einstimmig zu.

Zu Punkt 312 der TO: **Bauantrag Durlacher Straße 31****Text der Stellungnahme der Beschlussvorlage:**

**Bauvorhaben: Nutzungsänderung von Gewerbeeinheit in Wohnnutzung
Durlacher Str. 31, Flurstück 8965/1**

Für das Baugrundstück existiert ein rechtskräftiger Bebauungsplan: 503 - Hofäcker

§30 (1) BauGB: Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält, ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Die Bauherrschaft beabsichtigt die Umnutzung von Gewerbe in Wohnen.

Im Bebauungsplan ist reines Wohnen als Nutzung festgesetzt und Gewerbe nur als Ausnahme zulässig. Das Bauvorhaben entspricht daher den Festsetzungen des Bebauungsplans. Bauordnungsrechtlich bestehen keine Versagensgründe.

Aus Sicht der Ortsverwaltung ist der Bauantrag aus oben genannten Gründen zu genehmigen.

Beschluss des Ortschaftsrates:

Der Ortschaftsrat stimmt der Stellungnahme der Ortsverwaltung und dem Bauantrag einstimmig zu.

Zu Punkt 313 der TO: **Mitteilungen der Ortsverwaltung**

- e) Die Vorsitzende informiert, dass bezüglich der Kita-Ferienbetreuung ein Gespräch mit den Leitungen stattgefunden habe. Für das Jahr 2024 würden die Betreuungszeiten unter den Einrichtungen abgestimmt werden (2024: Kita-Schließungen in den letzten drei Wochen der Sommerferien). Da die Kita Lusienhof schon die Zeiten für das Jahr 2023 abschließend geplant habe, werde derzeit für die betroffenen Kinder eine Betreuungslösung gesucht. Somit werde sichergestellt, dass die Kinder in den Ferien durchgehend betreut würden und die Eltern ihrer Berufstätigkeit nachgehen können. Der Hort werde sich den Kita-Öffnungszeiten anschließen, sofern dies möglich sei.
- f) Mit Blick auf eine Äußerung einer Zuschauerin in der letzten Ortschaftsratssitzung, dass das Essen im Hort nicht zufriedenstellend sei, teilt Ortsvorsteherin EBrich mit, dass die Kriterien für die Ausschreibung mit Eltern, der Hort-Leitung und dem Träger erarbeitet worden seien. Daraufhin habe die Firma El Tucano den Zuschlag erhalten. Bisher habe es über das Essen keine Beschwerden bei der Ortsverwaltung gegeben. Auf die Kritik über die Portionen eingehend, sagt die Vorsitzende, dass jederzeit Nachschlag von den Beilagen verlangt werden könne. Ansonsten werde das ausgegeben, was bestellt wurde.
- g) Bei Kindern, die erst spät zum Essen kommen, könne es sein, dass keine Auswahlmöglichkeit mehr vorhanden ist. El Tucano sei sehr bemüht, die Wünsche der Eltern zu erfüllen und stehe jederzeit für Rückmeldungen zum Essen zur Verfügung.

- h) Bezüglich einer Bürger-Anfrage mit Blick auf die Tempo-30-Zone in der Augustenburgstraße, teilt die Vorsitzende mit, dass vorerst keine Verlängerung der Geschwindigkeitsbeschränkung in Richtung Ortsausgang Pfinztal angeordnet werde. Die nächste Fortschreibung des Lärmaktionsplans finde in den folgenden beiden Jahren statt. Das Ordnungs- und Bürgeramt sei über die Anfrage informiert und habe dem Bürger auch geantwortet.
- i) Die Sitzungsleiterin berichtet von einem Gespräch mit einem Mitarbeiter von Orpea. Das Unternehmen habe das Interesse, das Schloss an eine Person oder Institution zu verkaufen, welche die Interessen der Stadt Karlsruhe und ihrer Bürgerinnen und Bürger in Bezug auf die Nutzung berücksichtige. Sollte sich hier etwas ergeben, werde der Ortschaftsrat und die Bürgerschaft rechtzeitig informiert.
- j) Die Vorsitzende teilt auf Anfrage von Ortschaftsrätin Bergerhoff mit, dass die Kita-Betreuungszeiten in Grötzingen nicht verändert würden. Die Öffnungszeiten seien im Übrigen jeweilige Angelegenheit des Trägers, wodurch sie als Ortsvorsteherin nicht für alle Kita-Einrichtungen in Grötzingen sprechen könne.

Die Vorsitzende teilt auf Anfrage von Ortschaftsrätin Hauswirth-Metzger mit, dass das Ortsbauamt in Bezug auf das hohe Eingangstor in der Niddastraße 33 nichts unternehmen könne. Im dortigen Bereich gebe es keinen Bebauungsplan und daher auch keine Vorschrift, wie hoch das Tor sein dürfe. Wegen des Zauns in der Niddastraße 39 müsste eine Vermessung vorgenommen werden, ob der Zaun auf dem Gehweg stehe oder nicht. Das Ortsbauamt sei über die Anfragen informiert.

- k) Termine:
9. November 19 Uhr: Gebet an der Stele, Evangelisch-methodistische Kirche
12. November 11.30 Uhr Volkstrauertag Friedhofskapelle
16. November 19 Uhr Arbeitskreis Baggersee Begegnungsstätte

Vorsitzende

Ortschaftsrat

Protokollführer