Stellungnahme zum Antrag

Stadt Karlsruhe
Der Oberbürgermeister

GRÜNE-Gemeinderatsfraktion
Die LINKE.-Gemeinderatsfraktion
FW|FÜR-Gemeinderatsfraktion

Vorlage Nr.: **2022/0562/1**
Verantwortlich: **Dez. 6**
Dienststelle: **VoWo**

Runder Tisch „Nutzung für die ehemalige Garnisonskirche in Knielingen"

Gremium	Termin	TOP	ö	nö
Planungsausschuss	12.01.2023	1.2	x	

Kurzfassung

Im Zuge einer Nutzungsfindung für die Garnisonskirche hat die Volkswohnung die Vermietbarkeit und den Verkauf der Immobilie eruiert.

Die Volkswohnung und Verwaltung werden nun gemeinsam – gemäß der Diskussion im Aufsichtsrat der Volkswohnung – mit möglichen privaten Kaufinteressenten Gespräch führen, um eine Realisierbarkeit deren Vorhaben zu prüfen.

Die Ergebnisse werden dem zuständigen Aufsichtsrat und dem Planungsausschuss vorgelegt.

Finanzielle Auswirkungen	Ja ☐ Nein ☒	
☐ **Investition** ☐ **Konsumtive Maßnahme**	Gesamtkosten: Jährliche/r Budgetbedarf/Folgekosten:	Gesamteinzahlung: Jährlicher Ertrag:
Finanzierung ☐ bereits vollständig budgetiert ☐ teilweise budgetiert ☐ nicht budgetiert	**Gegenfinanzierung durch** ☐ Mehrerträge/-einzahlung ☐ Wegfall bestehender Aufgaben ☐ Umschichtung innerhalb des Dezernates	Die Gegenfinanzierung ist im Erläuterungsteil dargestellt.

CO_2-Relevanz: Auswirkung auf den Klimaschutz Bei Ja: Begründung | Optimierung (im Text ergänzende Erläuterungen)		Nein ☐	Ja ☐ positiv ☐ negativ ☐	geringfügig ☐ erheblich ☐
IQ-relevant	Nein ☐	Ja ☐	Korridorthema:	
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	Nein ☐	Ja ☐	durchgeführt am	
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	Nein ☐	Ja ☐	abgestimmt mit	

Gedruckt auf 100 Prozent Recyclingpapier

Ergänzende Erläuterungen

Der Antrag wurde bereits in der Sitzung des Planungsausschusses vom 7. Juli 2022 mit der Stellungnahme der Verwaltung, Vorlagen Nr. 2022/0562 beraten.

Im Zuge einer Nutzungsfindung für die seit 2012 leerstehende Garnisonskirche hat die Volkswohnung die Vermietbarkeit und den Verkauf der Immobilie geprüft.

Vermietbarkeit:
In den Jahren 2016/2017 wurde ein Ideenwettbewerb initiiert, der unterschiedlichen Interessensgruppen die Möglichkeit geben sollte, sich mit quartieraufwertenden und wirtschaftlich tragfähigen Konzepten zu bewerben.

Die aus den Anforderungen der Sanierungsmaßnahmen notwendigen Investitionskosten wurden mit 2,5 Mio.€ veranschlagt. Daraus resultierte eine Miete von rd. 25 €/m², ohne mieterspezifischen Ausbau. Insgesamt wurden 37 Nutzungskonzepte eingereicht. Das Spektrum reichte von gastronomischer, kultureller, kirchlicher und medizinischer Nutzung bis zu Einrichtungen wie Sportschulen, KITA und Begegnungszentren. In den Gesprächen mit den Interessenten konnten keine wirtschaftlich darstellbaren Lösungen vereinbart werden. Auch spätere Bewerbende aus den Jahren 2020/2021 waren nicht in der Lage, die Mietansätze zu realisieren.

Verkauf:
Neben der Prüfung auf Vermietbarkeit der Kirche, wurde das Objekt seit 04. Oktober 2019 auf der Homepage des Regierungspräsidiums Karlsruhe -unter der Rubrik „Verkäufliche Kulturdenkmale in Baden-Württemberg"- zum Kauf angeboten. Die Bedingungen für die Abgabe einer gültigen Bewerbung war hierbei geknüpft an die Abgabe eines Nutzungs- und Sanierungskonzeptes inklusive eines Kaufpreisangebotes.

Bei Interessensbekundung wurde den Interessenten ein Exposé zur Verfügung gestellt, in welchem auch auf die vorhandenen Schadstoffe hingewiesen wurde. Insgesamt haben in den letzten drei Jahren 38 Vereine, Unternehmen und Privatpersonen ihr Interesse bekundet. Hiervon wurden 17 Erstbesichtigungen durchgeführt.

Bis zum Stichtag 26.10.2022 wurden von insgesamt sechs Interessenten vollständige Bewerbungen eingereicht. Fünf Kaufpreisgebote liegen im Bereich von 1 € bis 320.000 €. Lediglich ein Kaufinteressent hat einen Kaufpreis in Höhe von 650.000 € - 750.000 € geboten. Dessen Planung sieht jedoch massive Eingriffe in die Bausubstanz vor.

Eine Grundstücksteilung befindet sich aktuell in Vorbereitung und es ergibt sich voraussichtlich eine Grundstücksgröße von rund 1.306 m². Der Bodenrichtwert beträgt entsprechend der Bodenrichtwertzone (36207120) 380 €/m², somit in Summe voraussichtlich rund 0,5 Mio. €.

Ein Verkauf ist aus Sicht der Volkswohnung nur zu einem wirtschaftlich darstellbaren Kaufpreis möglich. Von Bedeutung ist hier die Verpflichtung der Gesellschaft zu einem wirtschaftlichen Handeln.

Im Aufsichtsrat wurde am 5. Dezember 2022 bei der Volkswohnung angeregt, dass nun die privaten Kaufinteressenten angeschrieben werden. Den Interessenten, die einen für die Volkswohnung darstellbaren Kaufpreis anbieten, soll sodann ein gemeinsames Gespräch mit Volkswohnung und Verwaltung angeboten werden.

Für die Denkmalschutzbehörden ist aus denkmalfachlichen Gesichtspunkten die oberste Priorität die Erhaltung der Kirche. Im ersten Schritt prüft die Untere Denkmalschutzbehörde nun in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege (LAD), ob die vorgelegten Nutzungskonzepte denkmalverträglich sind und ob hierfür die entsprechende denkmalschutzrechtliche Genehmigung erteilt werden könnte.

Inwieweit daneben planungs - und bauordnungsrechtliche Belange einer Umsetzung entgegenstehen könnten, ist ebenfalls noch zu beurteilen.

Die Ergebnisse werden dem zuständigen Aufsichtsrat und dem Planungsausschuss vorgelegt.

Die Prüfung, ob ein Abbruch genehmigt werden könnte, stünde dann als zweiter Verfahrensschritt an. Hierbei erfolgt eine Abwägung aller betroffenen Belange im Blick auf die Zumutbarkeit und Wirtschaftlichkeit unter Beachtung des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes.