

Stellungnahme zum Antrag

Vorlage Nr.: 2023/0802
TOP 9

Verantwortlich: **Dez. 6**
Dienststelle: **Amt für
Hochbau und
Gebäudewirtschaft**

Prüfung Gemeinderat in der Lammstraße Antrag: FW|FÜR

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus	Zuständigkeit
Gemeinderat	19.09.2023	öffentlich	Kenntnisnahme
Hauptausschuss	17.10.2023	öffentlich	Beratung

Kurzfassung

Das Gebäude Lammstraße 9 wurde bereits eingehend hinsichtlich einer Nutzung als Büroflächen und als Jugendbibliothek geprüft. Im Objekt besteht ein erheblicher Sanierungstau. Als Ergebnis der Prüfung ergaben sich Kosten für eine Sanierung in Höhe von 5,8 Millionen Euro für die oberen Geschosse und ein Betrag von 4,5 Millionen Euro für den Bereich Erdgeschoss/Empore. Insbesondere vor dem Hintergrund der Haushaltskonsolidierung wurde in der Folge von einer weiteren Projektentwicklung abgesehen und es werden aktuell Alternativen untersucht.

Eine neuerliche Prüfung des Objekts hinsichtlich der angedachten Nutzung als Sitzungssaal für den Gemeinderat mit beigeordneten Verwaltungseinheiten lässt keine geringeren Kosten erwarten. Von einer erneuten, umfassenden Prüfung des Objekts im Sinne einer Machbarkeitsstudie mit Kostenermittlung sollte daher Abstand genommen werden.

Finanzielle Auswirkungen	Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/>	
<input checked="" type="checkbox"/> Investition <input type="checkbox"/> Konsumtive Maßnahme	Gesamtkosten: k. A. Jährliche/r Budgetbedarf/Folgekosten:	Gesamteinzahlung: > 10 Mio. € Jährlicher Ertrag:
Finanzierung <input type="checkbox"/> bereits vollständig budgetiert <input type="checkbox"/> teilweise budgetiert <input checked="" type="checkbox"/> nicht budgetiert	Gegenfinanzierung durch <input type="checkbox"/> Mehrerträge/-einzahlung <input type="checkbox"/> Wegfall bestehender Aufgaben <input type="checkbox"/> Umschichtung innerhalb des Dezernates	Die Gegenfinanzierung ist im Erläuterungsteil dargestellt.

CO₂-Relevanz: Auswirkung auf den Klimaschutz Bei Ja: Begründung Optimierung (im Text ergänzende Erläuterungen)	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input checked="" type="checkbox"/> positiv <input type="checkbox"/> negativ <input checked="" type="checkbox"/>	geringfügig <input checked="" type="checkbox"/> erheblich <input type="checkbox"/>
IQ-relevant	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	Korridor Thema:
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	abgestimmt mit

Erläuterungen

1. Die Verwaltung prüft die Unterbringung des Sitzungssaals für den Karlsruher Gemeinderat und die Abteilung Ratsangelegenheiten in der Lammstraße.

Für die Nutzung sollen, bei der Prüfung, auch die Option von Empfängen durch den Gemeinderat der Stadt Karlsruhe, Pressekonferenzen der Fraktionen und des Presse- und Informationsamt geprüft werden.

Das Gebäude Lammstraße 9, das der VOLKSWOHNUNG gehört und von der Stadt angemietet ist, wurde bereits eingehend hinsichtlich einer Nutzung der Obergeschosse als Büroflächen (Verlagerung Gartenbauamt) und des Erdgeschosses inklusive Empore als Jugendbibliothek (Interimslösung während Sanierung des Prinz-Max-Palais) geprüft. Dabei hat sich gezeigt, dass im Objekt ein erheblicher Sanierungstau gegeben ist. Dies umfasst insbesondere alle Belange der Haustechnik wie Sanitär, Lüftung, Elektro und Datennetze.

Als Ergebnis der Prüfung ergaben sich Gesamtkosten für die Sanierung in Höhe von 5,8 Millionen Euro für die oberen Geschosse und ein Betrag von 4,5 Millionen Euro für den Bereich Erdgeschoss/Empore - belegt durch eine Kostenschätzung für die erforderlichen Maßnahmen. Diese Beträge datieren aus dem Jahr 2022 vor den Preissteigerungen durch die internationalen Entwicklungen (Krieg in der Ukraine, Energiekrise).

Insbesondere vor dem Hintergrund der Haushaltskonsolidierung wurde in der Folge von einer weiteren Projektentwicklung abgesehen und es werden aktuell Alternativen untersucht.

Eine neuerliche Prüfung des Objekts hinsichtlich der angedachten Nutzung als Sitzungssaal für den Gemeinderat mit beigeordneten Verwaltungseinheiten wie der Abteilung Ratsangelegenheiten lässt keine geringeren Kosten erwarten. Es ist im Gegenteil gerade im Bereich Sitzungssaal durch zusätzlich notwendige, technische Ausstattung mit Mehrkosten zu rechnen. Hinzu kämen noch weitere, bislang nicht berücksichtigte Bedarfe für die gewünschten Nutzungsmöglichkeiten für Empfänge, Pressekonferenzen, etc. die ebenfalls preissteigernd resultieren.

Neben den erheblichen Investitionskosten zur Herrichtung der Flächen müssen auch die Betriebskosten berücksichtigt werden. Diese fallen bei der Verlagerung des Sitzungssaals dennoch weiterhin für den Bürgersaal im Rathaus am Marktplatz an.

Von einer erneuten, umfassenden Prüfung des Objekts im Sinne einer Machbarkeitsstudie mit Kostenermittlung sollte Abstand genommen werden, da die Prognose von Gesamtkosten eines Projekts Lammstraße 9 in Höhe von mindestens ca. 10 Millionen Euro schon jetzt hinreichend belegt sind. Eine Finanzierung scheint im Moment kaum darstellbar.

Hinzu kommt, dass das projektierte Sanierungsgebiet „Kaiserstraße-West“ an dieser Stelle eine Belebung mit einer kundenorientierten Nutzung vorsieht. Selbst das erwähnte Konzept Jugendbibliothek wurde hier von der Verwaltung kritisch eingestuft. Eine sehr bedingt öffentliche und außerdem nur temporäre Nutzung als Sitzungssaal für den Gemeinderat beziehungsweise Besprechungszentrum für städtische Belange entspricht noch weniger den Zielen der Stadtentwicklung.

Der für den eigentlichen Sitzungssaal theoretisch in Frage kommende Raumbereich im Erdgeschoß beziehungsweise die Empore bieten weder in Größe noch Ausformung genug Platz für eine angemessene Unterbringung von Publikum.

Eine erneute Prüfung des Objekts wäre mit einem erheblichen Aufwand und Zeitbedarf verknüpft. Es sollte daher davon abgesehen werden.

2. Die Verwaltung berechnet beispielhaft die Kosten für den Auf- und Abbau für Sitzungen des Gemeinderates und der im Bürgersaal tagenden Gremien pro Jahr und stellt diese ins Verhältnis mit der Schaffung eines festen Sitzungssaales in der Lammstraße.

Die Rahmenbedingungen für die Möblierung des Bürgersaals wurden aufgrund der veränderten Anforderungen im Zuge der Corona-Pandemie angepasst. Seither ist der Bürgersaal grundsätzlich mit Plenarbestuhlung eingerichtet. Eine Anpassung der Möblierung erfolgt nur in Einzelfällen, wenn es die Durchführung einer Veranstaltung zwingend erfordert. Diese Handhabung hat sich bewährt und wird beibehalten; sie verringert spürbar den Aufwand für das Einrichten des Saales.

Wenn die Möblierung des Bürgersaals verändert werden muss, fallen zur Vor- und Nachbereitung einer Sitzung des Gemeinderates durchschnittlich 20 Arbeitsstunden an. Dies entspricht einem Kostenaufwand von rund 1.100 Euro. Es handelt sich hierbei um interne Kosten der Haustechnik und des Bauhofs, der zur Unterstützung angefordert wird. Hinzu kommt je Sitzung ein Aufwand von rund 3 Stunden für das Einrichten und Testen der Konferenzanlage inkl. Aufzeichnungstechnik für Ton und Abstimmungssystem. Die Gerätschaften werden nach der Sitzung im Regelfall wieder abgebaut.

Erläuterungen zu finanziellen Auswirkungen

-/-