

Vorlage Nr.: 2024/0254

Verantwortlich: **Dez. 4**
Dienststelle:
Liegenschaftsamt

Erwerb des Grundstücks Kaiserallee 10 zur städtebaulichen Wohnentwicklung Antrag: FDP

Gremien	Termin	TOP	Ö / N	Zuständigkeit
Gemeinderat	23.04.2024	19	Ö	Kenntnisnahme
Hauptausschuss	07.05.2024	4	Ö	Beratung

- Der Oberbürgermeister der Stadt Karlsruhe und Präsident des Städtetags Baden-Württemberg, Dr. Frank Mentrup, tritt mit dem Land Baden-Württemberg in Verhandlungen zum Ziel des Erwerbs des Grundstücks Kaiserallee 10 zur städtebaulichen Entwicklung als Mietwohnbauareal.**

Es ist unstrittig, dass es für die Stadt Karlsruhe problematisch ist, ausreichend bezahlbaren Wohnraum für die Bürger*innen bereitzustellen und ein Bedarf besteht, neue Wohnareale zu erschließen.

Das Grundstück Kaiserallee 10 befindet sich im Eigentum des Landes Baden-Württemberg. Auf dem Grundstück ist ein Erbbaurecht für die Städtisches Klinikum Karlsruhe gGmbH bestellt. Das Erbbaurecht hat eine Laufzeit bis zum 31. Dezember 2032.

Bei einem Erwerb des Grundstückes durch die Stadt Karlsruhe würde das Erbbaurecht bestehen bleiben. Eine vorzeitige Aufhebung des Erbbaurechts wäre mit dem Städtischen Klinikum zu klären.

Eine städtebauliche Entwicklung des Grundstücks Kaiserallee 10 als Mietwohnbauareal wird nur möglich sein, wenn eine Verlagerung der dort ansässigen Klinik für Psychiatrie und psychotherapeutische Medizin erfolgt.

Eine besondere Beachtung bei der Entwicklung des Grundstücks stellt die Einstufung eines auf der Kaiserstraße 10 befindlichen Gebäudes als Kulturdenkmal dar.

Bevor die Möglichkeit zur Verlagerung der Klinik und der Umfang der Einschränkungen durch das Kulturdenkmal nicht geklärt ist, wären konkrete Verhandlungen mit dem Land Baden-Württemberg zum Erwerb des Grundstücks nicht zielführend.

Aufgrund der Lage und Größe des Grundstücks wird es als durchaus sinnvoll erachtet, die zukünftige Entwicklung im Auge zu behalten, um gegebenenfalls tätig werden zu können.

Auf dem Grundstück ist zudem ein Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für die Stadt Karlsruhe eingetragen. Bei einem Verkauf des Grundstückes an einen Dritten hat die Stadt somit die Möglichkeit, das Eigentum an dem Grundstück zu erlangen.

- 2. Parallel wird von der Stadtverwaltung ein Konzept erarbeitet, wie die dort ansässige Klinik für Psychiatrie und psychotherapeutische Medizin auf dem Gelände Moltkestraße 90 des Städtischen Klinikums ggf. in den bestehenden Leerständen sowie mithilfe geeigneter An- und Neubauten erschlossen und entwickelt werden kann.**

Der Klinikern der somatischen Fachrichtungen befindet sich auf dem Gelände der Moltkestraße 90. Einige Kliniken befinden sich noch in der Altbaustruktur auf dem Klinikcampus und müssen weiterentwickelt werden. Hierzu wurde ein Medizinkonzept erstellt und vom Aufsichtsrat im Dezember 2023 verabschiedet. Das Medizinkonzept wird als strategische Leitlinie für die Zukunft des SKK bewertet und dient als Orientierung für operative Entscheidungen und Projekte. Das Medizinkonzept ist somit ein zentraler Bestandteil eines integrierten Entwicklungskonzepts für die bauliche Zielplanung (Gebäudebewertung, Neubauplanung und somit Campusplanung). Im Rahmen des Medizinkonzeptes sowie der Weiterentwicklung der Campusplanung ist u.a. die Verortung der konservativen Kliniken, die aktuell noch in Haus B angesiedelt sind, vorgesehen. Die Terminplanung der konservativen Fächer sieht eine langfristige Umsetzung von mindestens 10 Jahren vor. Erst dann ist eine anderweitige Nutzung des Gebäudes Haus B möglich.

Die Klinik für Psychiatrie und psychotherapeutische Medizin ist aktuell auf dem Grundstück der Kaiserallee 10 angesiedelt. Im Zuge der Weiterentwicklung wird auch die Klinik für Psychiatrie und psychotherapeutische Medizin berücksichtigt und grundsätzliche Überlegungen bereits mit dem Aufsichtsrat diskutiert. Der Leitgedanke des Medizinkonzeptes für die Weiterentwicklung der Psychiatrie ist der Ausbau und die Modernisierung der klassischen Psychiatrie, die Etablierung neuer Versorgungsformen, die Entwicklung psychosomatische Medizin und störungsspezifische Konzepte, die Reaktion auf den demografischen Wandel und die sich verändernde Gesellschaftsformen (Inklusion), die Sicherung der Wirtschaftlichkeit sowie Qualität, die Förderung der Vernetzung und zuletzt ein gesellschaftliches Inklusionskonzept im Hinblick auf die Stigmatisierung.

Neben den Leitgedanken der Weiterentwicklung würde sich zudem ein Synergieeffekt bei der Flächennutzung ergeben. Eine doppelte Vorhaltung von technischer und logistischer Infrastruktur für das SKK wäre hinfällig. Eine Verortung der Klinik für Psychiatrie und psychotherapeutische Medizin in vorhandener Altbaustrukturen (Haus B / C und X) auf dem Klinikcampus wurde bereits überprüft und die Machbarkeit grundsätzlich bestätigt, wodurch sich eine nachhaltige Nutzung der Altgebäude ermöglicht.

Eine Erschließung und Entwicklung der Klinik für Psychiatrie und psychotherapeutische Medizin auf dem Gelände Moltkestraße 90 des SKK wird deshalb als Option in Betracht gezogen. Diese gilt es jedoch weiterhin zu diskutieren, da noch Klärungsbedarf hinsichtlich der neuen Verortung der konservativen Kliniken in Haus B besteht. Weiterhin gilt es zu beachten, dass auch erheblicher Raumbedarf für einen etwaigen Klinikcampus mit einem Studiengang Medizin besteht. Auch hier kommt das Altgebäude z.B. Haus B in Betracht.

Würde die Klinik für Psychiatrie und psychotherapeutische Medizin mittel- bis langfristig auf den Klinikcampus der Moltkestraße 90 umziehen, dann würde es auch eine geeignete Fläche für den Wohnungsbau, nicht nur für die Stadt, sondern auch für die Mitarbeitenden darstellen. Im Rahmen der Mitarbeiterbindung und -gewinnung ist es ein großes Anliegen, den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Um dies gewährleisten zu können, bietet sich das genannte Grundstück somit als eine Erweiterungsmöglichkeit der bereits jetzigen Wohnheime in der Südlichen Hildapromenade an. Hierzu könnten z.B. die jetzigen Räumlichkeiten der Kinder- und Jugendpsychiatrie nach einem Umzug genutzt werden.

Die Weiterentwicklung und Erschließung der Klinik für Psychiatrie und psychotherapeutische Medizin auf dem Gelände Moltkestraße 90 des Städtischen Klinikums ist somit langfristig zu betrachten und benötigt vorab einige Gremienentscheidungen.