

STELLUNGNAHME zu den Anträgen KAL-Gemeinderatsfraktion vom: 12.02.2010 eingegangen: 12.02.2010 GRÜNE-Gemeinderatsfraktion vom: 23.02.2010 eingegangen: 23.02.2010 SPD-Gemeinderatsfraktion vom: 16.03.2010 eingegangen: 16.03.2010	Gremium:	9. Plenarsitzung Gemeinderat
	Termin: Vorlage Nr.: TOP:	30.03.2010 323/324/325 19 a - c öffentlich
	Verantwortlich:	Dez. 6

Entwicklung Alter Schlachthof:
a) Sicherung von bedrohten Gebäuden
b) Grundsatzbeschluss zur Entwicklung des Gründerzentrums Schweinemarkthalle
c) Sanierung Schweinemarkthalle und Umbau in ein Gründerzentrum für Kreative

- Kurzfassung -

Das Gebäude Schlachthausstraße 17 steht in Privateigentum (Erbbaurecht). Die mit der Erbbaurechtsbestellung verbundenen Auflagen wurden vom Erbbauberechtigten bislang nicht erfüllt. Die Verwaltung prüft daher die Ausübung des Heimfallanspruchs.

Die Gebäude Schlachthausstraße 7, 9 und 9 a liegen im Bereich der zukünftigen Straßenbahntrasse "Karlsruhe-Südost" und sollen demnächst abgebrochen werden.

Jungen Kreativschaffenden, unter anderem den Absolventinnen und Absolventen der Karlsruher Hochschulen, soll mit der Errichtung eines Gründerzentrums für Kreativwirtschaft eine Zukunftsperspektive durch erfolgreiche Unternehmensgründung in Karlsruhe eröffnet werden. Die Schweinemarkthalle auf dem Alten Schlachthof wäre eine denkbare Option für die Einrichtung eines solchen Kreativwirtschaftsgründerzentrums. Nach dem planerischen Konzept könnte die Halle als Hülle für 68 Seefrachtcontainer dienen, die den jungen Kreativschaffenden jeweils als individuelle Arbeitsräume zusammen mit dazwischen entstehenden Kommunikations- und Präsentationsbereichen zur gemeinschaftlichen Nutzung überlassen werden sollen.

Eine Marktanalyse sollte den Bedarf und mögliche Mieterträge abklären.

Finanzielle Auswirkungen				nein <input type="checkbox"/>	ja <input checked="" type="checkbox"/>
Gesamtaufwand der Maßnahme	Einnahmen (Zuschüsse u. Ä.)	Finanzierung durch städtischen Haushalt	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgeerträge und Folgeeinsparungen)		
			ca. 80.000 Euro		
Haushaltsmittel stehen nicht zur Verfügung. Finanzposition:					
Ergänzende Erläuterungen:					
Karlsruhe Masterplan 2015 - relevant	nein <input type="checkbox"/>	ja <input checked="" type="checkbox"/>	Handlungsfeld: 3.8 Stadtbild/Städtebau		
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>	durchgeführt am		
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	nein <input type="checkbox"/>	ja <input checked="" type="checkbox"/>	abgestimmt mit KFE		

1. „Park-Café“ (Schlachthausstraße Nr. 17)

Das Gebäude steht nicht im Eigentum der Stadt Karlsruhe bzw. der Karlsruher Fächer GmbH und Co. Stadtentwicklungs-KG (KFE). Die Stadt Karlsruhe hat 2005 an dem Grundstück ein Erbbaurecht zu Gunsten eines privaten Investors bestellt. Dieser wurde verpflichtet, binnen zwei Jahren das geplante und im Bebauungsplan gesicherte Projekt "Park-Café" zu verwirklichen. Die Realisierung hat sich nach Angaben des Erbbauberechtigten verzögert, da er wegen der unklaren bzw. noch nicht realisierten Entwicklung des Umfelds (Ostauemark, Straßenbahn, Musikhochschule, Alter Schlachthof) noch keinen Betreiber finden konnte.

Der Erbbauberechtigte wurde in der Vergangenheit mehrfach aufgefordert, die erforderlichen Maßnahmen zur Instandhaltung von Gebäude und Grundstück durchzuführen.

Derzeit wird juristisch geprüft, ob der Heimfallanspruch, und damit die zwangsweise Rückgabe des Gebäudes an die Stadt, ausgeübt werden kann.

2. Gebäude Schlachthausstraße Nr. 7 und 9

Die leer stehenden Gebäude Schlachthausstraße 7, 9 und 9 a liegen im Bereich der zukünftigen Straßenbahntrasse "Karlsruhe-Südost". Die Gebäude sollen demnächst abgebrochen werden. Die Trassenlage der Straßenbahn entspricht dem Bebauungsplan "Gottesau - Ostauemark" und der derzeit laufenden Planfeststellung. Der Gemeinderat hat dem Trassenverlauf im Anhörungsverfahren zur Planfeststellung in der Sitzung am 02.03.2010 einstimmig zugestimmt. Eine Verschiebung der Trasse nach Norden, um die Gebäude zu erhalten, hätte die umfangreiche Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen zur Folge, mit entsprechend hohen Kosten. Eine Verschiebung nach Süden würde die verbleibende Parkfläche des Ostauemarks weiter einschränken bzw. diesen in zwei Teilbereiche zerschneiden. Eine veränderte Trassenführung würde ein erneutes Anhörungsverfahren zur Planfeststellung erforderlich machen.

3. Einrichtung eines Gründerzentrums für Kreative in der Schweinemarkthalle

Kultur- und Kreativwirtschaft gilt inzwischen unbestritten als ein wichtiger Standort- und Stadtentwicklungsfaktor. Zahlreiche Studien auf Bundes-, Landes- und kommunaler Ebene bestätigen dies. Beim internationalen Fachkongress „Creativity World Forum“ im Dezember 2009 in Stuttgart/Ludwigsburg wurde die Wichtigkeit der Kreativbranchen für das Land Baden-Württemberg hervorgehoben. Die Stadt Karlsruhe und die TechnologieRegion haben sich im Rahmen des Forums mit der Veranstaltung „Schnittstelle Zukunft“ im ZKM als Kreativwirtschaftsstandort empfohlen. Vorgestellt wurde ein vom Kulturrat in Abstimmung mit der KMK entwickeltes 5-modulares Konzept zur Förderung der Kreativwirtschaft in Karlsruhe. Ein zentrales Modul ist die Errichtung eines Gründerzentrums für die Kreativwirtschaft („Kreativfabrik“), das durch ein Beratungsnetzwerk ergänzt werden soll. Jungen Kreativschaffenden, insbesondere den Absolventinnen und Absolventen der Karlsruher Hochschulen soll damit eine Zukunftsperspektive durch erfolgreiche Unternehmensgründung in Karlsruhe eröffnet werden. Diese wandern derzeit auch auf Grund von fehlenden Möglichkeiten, in kreativem Umfeld adäquate Räume zu finden, in andere Städte ab.

Als Ort für die Förderung der Kreativwirtschaft ist gemäß Masterplan das Gelände des Alten Schlachthofs vorgesehen. Und die dortige Schweinemarkthalle in unmittelbarer Nachbarschaft zum Kulturzentrum Tollhaus, die sich in der Tat in einem sehr schlechten baulichen Zustand befindet, ist eine denkbare Option für ein solches Kreativwirtschaftsgründerzentrum. In einer Planungsstudie wurden von der Karlsruher Fächer GmbH & Co. Stadtentwicklungs-KG (KFE) die Sanierung und der Umbau der Schweinemarkthalle untersucht. Nach dem

planerischen Konzept soll die Halle als Hülle dienen für 68 Seefrachtcontainer, die den jungen Kreativschaffenden jeweils als individuelle, multifunktionale und flexible Arbeitsräume zusammen mit dazwischen entstehenden Kommunikations- und Präsentationsbereichen zur gemeinschaftlichen Nutzung überlassen werden sollen.

Diese Planung könnte Interesse bei der Zielgruppe der jungen Kreativen wecken und den Bedürfnissen sowohl nach eigenem Arbeitsbereich als auch nach Kommunikation und Vernetzung entsprechen. Außerdem bietet das Schlachthofgelände mit seinen Kulturinstitutionen, Künstlern und kreativwirtschaftlichen Betrieben insgesamt ideale Kontaktmöglichkeiten und Synergien für junge Nachwuchsleute aus den Kreativbranchen. Wichtige Voraussetzung ist jedoch eine für junge Existenzgründerinnen und -gründer leistbare Miete in moderater Höhe.

Nach Meinung der Verwaltung liegt eine moderate Miete derzeit bei ca. 100 Euro netto/Monat - entspricht 8,33 Euro/m² -, bezogen auf die reine Containernutzfläche, ohne Gemeinschaftsarbeits-, Präsentations- und Ausstellungsflächen - zzgl. Nebenkosten in Höhe von ca. 50 Euro netto/Monat. Diese Miete ist allerdings nicht geeignet, die gewünschte „schwarze Null“ für dieses Projekt bei der KFE zu erreichen. Erforderlich wäre vielmehr eine Kaltmiete von ca. 200 Euro netto/Monat - entspricht 16,66 Euro/m² -, bezogen auf die reine Containernutzfläche, ohne Gemeinschaftsarbeits-, Präsentations- und Ausstellungsflächen, um Verluste bei der KFE zu vermeiden. Dabei ist zu beachten, dass für die Gründer noch weitere Kosten (Ausstattung, Betrieb etc.) hinzukommen.

Die im Antrag angesprochene Möglichkeit der Verlustabdeckung bei der KFE wird von der Verwaltung kritisch gesehen. Angesichts der aktuellen Finanzlage sollte eine Subventionierung vermieden werden. Eine Marktstudie sollte das Nachfragepotenzial und die Anforderungen ermitteln; die Kosten der Marktstudie können allerdings nicht von der KFE getragen werden. Die KFE rechnet derzeit mit einer Unterdeckung in Höhe von ca. 80.000 Euro/Jahr. Zu beachten ist, dass etwaige freiwillige Leistungen Dritter nicht dauerhaft bestimmbar sind und daher nicht in die Finanzierung des Projektes einberechnet werden können.

4. Suche nach einem geeigneten Betreiber für ein Gründerzentrum

Der Betrieb des Existenzgründerzentrums könnte grundsätzlich von der Verwaltung selbst, der KFE, oder einem professionellen Dritten übernommen werden. Welcher dieser möglichen Varianten angestrebt werden soll, sollte von den damit verbundenen Nutzen und Kosten für die Existenzgründer abhängig gemacht werden. Erste Gespräche mit einem professionellen Dienstleister wurden bereits geführt.

Die Verwaltung empfiehlt, das Projekt in den Wirtschaftsförderungsausschuss zu verweisen.