

Vorlage Nr.: 2024/1066

Verantwortlich: **Dez. 6**
Dienststelle: **Vowo**

Informationsvorlage Garnisonskirche Knielingen

Gremien	Termin	TOP	Ö / N	Zuständigkeit
Planungsausschuss	17.10.2024	1	Ö	Kenntnisnahme

Kurzfassung

Der Planungsausschuss nimmt die Ausführungen zur Kenntnis.

Über die noch ausstehenden Anträge, die zum Thema ehemalige Garnisonskirche Knielingen vorliegen (Vorlagen-Nr.: 2022/0562/1, 2022/0564/1 und 2022/0639/1) und in gleicher Sitzung beraten werden, ist noch zu beschließen.

Finanzielle Auswirkungen	Ja <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/> Investition <input type="checkbox"/> Konsumtive Maßnahme	Gesamtkosten: Jährliche/r Budgetbedarf/Folgekosten:	Gesamteinzahlung: Jährlicher Ertrag:
Finanzierung <input type="checkbox"/> bereits vollständig budgetiert <input type="checkbox"/> teilweise budgetiert <input 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 checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/> positiv <input type="checkbox"/> negativ <input type="checkbox"/>	geringfügig <input 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

Im Konversionsgebiet Knielingen 2.0 befindet sich die denkmalgeschützte ehemalige Garnisonskirche Knielingen, die im Eigentum der Volkswohnung GmbH ist. Die Zukunft des Gebäudes und des dazugehörigen Grundstücks waren immer wieder Gegenstand von Diskussionen im Planungsausschuss und den Gremien der Volkswohnung. Der Aufsichtsrat der Volkswohnung hatte im Dezember 2022 zugestimmt, dass die Volkswohnung mit Bietern Verkaufsgespräche mit Konzeptvergabe führt.

Ein Abriss und die Schaffung von neuem Wohnraum ist für die Volkswohnung nach aktueller Einschätzung und Aussage des Landesamtes für Denkmalpflege perspektivisch nicht möglich und ein Verkauf an einen Interessenten mit einem adäquaten Nutzungs- und Sanierungskonzept derzeit die beste Alternative.

Durch den Verkauf kann das Kulturdenkmal zeitnah saniert und einer Nutzung wieder zugeführt werden, mit dem Effekt, dass das Quartier insgesamt aufgewertet werden kann. Für eine Veräußerung sprechen aus Sicht der Volkswohnung darüber hinaus, dass Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten und alle weiteren Bewirtschaftungskosten eingespart werden können und diese Mittel für das Kerngeschäft der Gesellschaft - die Zurverfügungstellung von Wohnraum - genutzt werden können.

Vor diesem Hintergrund wurden, unter Einbeziehung des Landesamtes für Denkmalpflege und der Unteren Denkmalschutzbehörde (ZJD), mit verschiedenen Kaufinteressenten Gespräche geführt. Zwei der Interessenten haben ihr Angebot in der Folge zurückgezogen, so dass der Dritthöchstbietende, eine regionale Grundstücksgesellschaft, die bereits in der Vergangenheit denkmalgeschützte Objekte erfolgreich saniert hat, kontaktiert wurde. Gemeinsame Abstimmungstermine zur Präsentation des Sanierungs- sowie Nutzungs-Konzeptes und Klärung der bau- und denkmalschutzrechtlichen Fragen u.a. mit dem Landesamt für Denkmalpflege, der Unteren Denkmalschutzbehörde (ZJD) und dem Bauordnungsamt stießen auf durchweg positive Resonanz der Behörden. Im Januar 2024 wurde durch die Stadt Karlsruhe ein positiver Bescheid zur Bauvoranfrage erteilt und das Nutzungskonzept bei der Volkswohnung intern mit allen Fachbereichen sowie juristisch abgestimmt.

Das Nutzungskonzept sieht vor, unter weitestmöglicher Beibehaltung der denkmalgeschützten Architektur einen musikalischen und multikulturellen Ort der Zusammenkunft zu erschaffen mit dem Zweck, dort schallgedämmte und teilweise mit Instrumenten ausgestattete Proberäume an regionale Musikerinnen und Musiker, Bands sowie Musiklehrerinnen und -lehrer zu vermieten. Im ehemaligen Kirchenschiff ist ein Veranstaltungsbereich mit Bühne geplant. Lärmbeeinträchtigungen aus dem Veranstaltungsbereich bzw. aus den Proberäumen sollen durch bauliche Maßnahmen, die mit dem Bauordnungsamt abgestimmt sind, vermieden werden, beispielsweise mit einer Holzständerkonstruktion inklusive Dämmung sowie zusätzlichen Schallschutzfenstern. Gleichzeitig wird keine Tür des Veranstaltungsbereichs direkt nach draußen führen. Aufgrund des Proberaumnotstandes in Karlsruhe und der Region ist eine hohe regionale Nachfrage zu erwarten und es wird dem Interesse der Stadt Karlsruhe, einen Ort für Kulturschaffende zur Verfügung zu stellen, Rechnung getragen.

Die Verhandlungen mit dem Interessenten befinden sich derzeit noch in der finalen Abstimmung. Ein Notartermin für die Beurkundung des Kaufvertrages könnte im vierten Quartal 2024 bzw. im ersten Quartal 2025 stattfinden.

Im Hinblick auf das genannte kulturell ansprechende Sanierungs- und Nutzungskonzept, die positiv beschiedene Bauvoranfrage sowie die damit verbundene Aufwertung des Quartiers (insbesondere Beendigung des langjährigen Leerstands sowie Ersparnis der künftigen Bewirtschaftungs- sowie Instandhaltungskosten) hat der Aufsichtsrat der Volkswohnung GmbH im Juli 2024 einer Veräußerung der ehemaligen Garnisonskirche an den regionalen Investor einstimmig zugestimmt.