

STELLUNGNAHME zur Anfrage Stadträtin Bettina Lisbach (GRÜNE) Stadträtin Dr. Ute Leidig (GRÜNE) Stadtrat Alexander Geiger (GRÜNE) Stadtrat Johannes Honné (GRÜNE) Stadtrat Dr. Christofer Leschinger (GRÜNE) vom: 19.11.2013 eingegangen: 19.11.2013	Gremium: Termin: Vorlage Nr.: TOP: Verantwortlich:	56. Plenarsitzung Gemeinderat 17.12.2013 2013/0236 37 öffentlich Dez. 6
---	--	--

Entwicklung städtebaulicher Perspektiven für das erweiterte C-Areal in der Nordstadt

- 1. Plant die Stadtverwaltung die im Moment noch in Beratung befindlichen kommunalen Konzepte Karlsruher Wohnbauförderungsprogramm (KaWof) und Karlsruher Innenentwicklungskonzept (KAI) auf die Entwicklung des nach Süden erweiterten C-Areals anzuwenden?**

Sobald die kommunalen Konzepte „Karlsruher Wohnbauförderungsprogramm“ und „Karlsruher Innenentwicklungskonzept“ vom Gemeinderat beschlossen sind, wird die Verwaltung die anstehenden Planungen prüfen, inwiefern das Karlsruher Innenentwicklungskonzept anzuwenden ist.

- 2. Wie wird planungsrechtlich dafür Sorge getragen, dass der weitere Bestand der Bildungseinrichtungen (Freie Aktive Schule und Kindergarten) abgesichert wird?**

Aus Sicht des Stadtplanungsamtes ist eine Unterbringung dieser Einrichtungen im Quartier C sehr gut möglich und von den Nutzungsarten in der Entwurfsskizze Bebauungsplan auch abgedeckt. Inwieweit sich diese Nutzungen auch im zukünftigen Bebauungsplan wiederfinden, bzw. der Fortbestand der konkreten Einrichtungen gesichert werden kann, muss den weiteren Verhandlungen der Stadt mit dem zukünftigen Investor überlassen werden.

- 3. Welche Erkenntnisse liegen der Stadtverwaltung über eventuelle Bodenbelastungen im C-Areal vor?**

Es liegen Bodenbelastungen vor. Eine genauere Untersuchung wird in Zusammenarbeit mit dem zukünftigen Investor bzw. im zu erstellenden Bebauungsplan erfolgen.

- 4. Welche Schritte kann die Stadtverwaltung bereits jetzt gehen (bevor der Investor feststeht), um die Zeit bis zum Satzungsbeschluss eines Bebauungsplans und damit zur baulichen Realisierung von Vorhaben im erweiterten C-Areal zu verkürzen, ohne die Beteiligung und Mitwirkung der Bürgerinnen und Bürger zu beschränken?**

Was das Bebauungsplanverfahren betrifft, gibt es keine Möglichkeiten, Fristen eines Bebauungsplans zu verkürzen oder Verfahrensschritte auszulassen. Gerade bei diesem komplexen Areal ist eher mit einer längeren Verfahrensdauer zu rechnen. Inwieweit die Bürgerinnen und Bürger jetzt schon einbezogen werden können, wird gerade innerhalb der Stadtverwaltung geprüft.

5. **Ist die Stadtverwaltung bereit, die Zeit bis zum Feststehen des Investors zu nutzen, um Befragungen der Bürgerinnen und Bürger durchzuführen und so Kenntnis über ihre Vorstellung für die Entwicklung des „erweiterten C-Areals“ zu bekommen?
Ist hier eine Kooperation mit dem Bürgerverein Nordstadt bei der Erstellung eines Fragenkatalogs angedacht?**

In der Stadtverwaltung werden derzeit Möglichkeiten diskutiert, mit den Bürgerinnen und Bürgern in einen Dialog zur weiteren Entwicklung des Quartiers C zu gehen. Dies könnte z.B. im Rahmen einer öffentlichen Planungswerkstatt erfolgen (analog Planungswerkstatt Durlacher Allee). Das Stadtplanungsamt ist im Kontakt mit dem Bürgerverein Nordstadt und wird diesen sicher auch noch intensivieren.

6. **Wie eng ist die Stadt bzw. der Gemeinderat an die der Ausschreibung der Fläche zu Grunde liegenden unverbindlichen „Rohplanung“ von 1997 gebunden?
Wie stark darf davon abgewichen werden, ohne dass es zum Wegfall der Geschäftsgrundlage bei der Interessensbekundung kommt?**

Die Bebauungsplan-Entwurfsskizze, die beim Interessensbekundungsverfahren der BIMA beigefügt war, ist die unverbindliche Erklärung der Stadt. Abweichende Entwicklungen davon sind möglich, da es keinen rechtskräftigen Bebauungsplan für das Areal gibt. Der Entwurf basiert auf dem Wettbewerb von 1997 und dem darauf aufbauenden Rahmenplan.

7. **Hat es in der Vergangenheit Möglichkeiten gegeben, das Areal vom Bundesamt für Immobilienaufgaben ohne Bieterverfahren zu erwerben?
Falls ja, warum konnte kein Erwerb realisiert werden?
Falls nein, ist die Stadt aktiv mit Erwerbsabsichten auf die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben zugegangen?**

Seit 1996 steht die Stadt hinsichtlich der Erschließungsanlagen des Konversionsareals in Gesprächen mit der BIMA. In diesem Zusammenhang wurde bereits 2000/01 der Erwerb des so genannten „Nordriegels“ – ergebnislos – diskutiert.

Nachdem der Bebauungsplanvorentwurf weiter vorangebracht wurde, wurden 2005 die Gespräche intensiviert und der BIMA wurde am 20.02.2006 der Erwerb des C-Areals zum Preis von 6,85 Mio. € angeboten. Die BIMA hat einen Preis von rd. 14 Mio. € als angemessen erachtet und das Grundstücksgeschäft daher abgelehnt. Grund für diese große preisliche Diskrepanz war, dass die Stadt den Rohbaulandwert angesetzt hat, die BIMA dahingegen den Baulandwert. In der Kalkulation der BIMA waren u. a. Wartezeiten, Baulandfreimachung, Erneuerung der Erschließungsanlagen usw. nicht berücksichtigt.

Nach der Vermietung der Flächen 2006 bestand seitens der BIMA vorerst kein Verkaufsinteresse mehr. Unabhängig davon bestand weiterhin Kontakt zwischen BIMA und Stadt, bei denen die Stadt regelmäßig ihr Erwerbsinteresse bzw. das der Vowo äußert, und die städtebauliche Entwicklung wurde weiter verfolgt.

Im Juni 2013 hat die BIMA das „Interessensbekundungsverfahren Nordstadt PARK Karlsruhe“ eröffnet, im Rahmen dessen die Stadt ein Gebot zum Preis von 11 Mio. € abgegeben hat. Sie lag hiermit unter dem Höchstgebot und hat den Zuschlag nicht erhalten.

In Abstimmung mit der Stadt hat auch die Vowo ein Angebot unterbreitet, das ebenfalls unter dem Höchstgebot lag und nicht zum Zuge kam.

Die Stadt war sowohl am Erwerb als auch der Entwicklung des C-Areals interessiert. Dies spiegelt sich auch darin wieder, dass in den vergangenen Jahren stets Kontakt zwischen Stadt und BIMA bestanden hat und die Stadt den städtebaulichen Prozess – unabhängig vom Stand der Erwerbsfrage – vorangetrieben hat.

8. Inwiefern entspricht die Höhe des Gebots der Stadt sowie des Gebots ihrer Tochtergesellschaften der Wichtigkeit des Areals für den Stadtteil und die Gesamtstadt?

Unabhängig von der Höhe ihres Erwerbsinteresses ist die Stadt an die einschlägigen (haushalts-) rechtlichen Vorschriften gebunden. Sie hat daher auf der Grundlage des Gutachtens der Grundstücksbewertungsstelle vom September 2013 ihr Gebot zum Verkehrswert abgegeben. Die Wertermittlung basiert auf sachlichen Erwägungen. Im Verkehrswertgutachten sind Faktoren wie z. B. Wartezeiten, Baulandfreimachung, Erneuerung der Erschließungsanlagen usw. berücksichtigt. Ein gewisses Restrisiko bleibt dennoch.

Inwiefern private Investoren ein solches Risiko wertmäßig beziffern bzw. welche preisbildenden Faktoren sie ihren Kalkulationen zugrundelegen, kann hier nicht beurteilt werden. Wie die Stadt jedoch bereits in eigenen Bieterverfahren erfahren hat, geben private Investoren durchaus auch überhöhte Angebote ab.