

Kreistagsfraktion Karlsruhe

Vorsitzender Markus Rupp
Rössener Grund 8
75053 Gondelsheim
Tel.: 07252/5659347 Email: karin-u-markus@web.de



Herrn Landrat
Dr. Christoph Schnaudigel
Kriegsstraße 100
76133 Karlsruhe

Gondelsheim, 21. September 2023

Antrag der SPD-Kreistagsfraktion Karlsruhe zur Kreistagssitzung am 5. Oktober 2023

Sachverhalt

Die SPD-Kreistagsfraktion begleitet den Prozess „Neubau eines Dienstgebäudes“ seit vielen Jahren. Außer Frage steht für unsere Fraktion, dass wir nach dem Abbruch des Altgebäudes „Beiertheimer Allee 2“ ein modernes, zweckmäßiges Dienstleistungszentrum, in dem die Verwaltungsarbeit optimiert und gute Bedingungen für die Mitarbeiter geschaffen werden, brauchen.

Aufgrund des Ukraine-Kriegs und damit einhergehender multipler Krisen wie Energiekrise, nach wie vor hoher Inflation, extrem hoher Baupreise und inzwischen einer Verfünffachung der Bauzinsen seit Anfang 2022 hat die SPD-Kreistagsfraktion von der Kreisverwaltung im April 2023 die Erarbeitung von Alternativen zur „Planvariante“ mit ihrem immensen Bau- und Kostenvolumen von derzeit rd. 400 Mio. Euro gefordert.

In einer Zeit, in der sich die wirtschaftliche Lage in Deutschland verdunkelt, in der sich die finanzielle Leistungsfähigkeit der 32 Städte und Gemeinden des Landkreises Karlsruhe infolgedessen zusehends verschlechtern wird und in der die allgemeine Bautätigkeit aufgrund der hohen Baupreise und der gestiegenen Zinsen am Boden liegt, hält die SPD-Fraktion das Festhalten an der „Planvariante“ für schlicht zu riskant.

Die SPD-Fraktion plädiert deshalb für einen kleineren Bau an anderer Stelle. 12 Städte und Gemeinden haben dazu Flächen angeboten. Eine kleinere und kostengünstigere Variante in einer Zeit, in der alle kleinere Brötchen backen müssen, muss machbar sein.

Die dazu notwendige Zeit zu einer detaillierteren Planung einer kleineren Variante sollte man sich im Kontext der geschilderten Situation bei diesem Jahrhundert-Projekt und vieler weiterer Aufgaben im Landkreis noch einmal nehmen. Nicht auszuschließen ist, dass ein späterer Baubeginn letztlich auch zu einer Reduktion der derzeit inflationär hohen Baukosten führen könnte und deshalb kein finanzieller Nachteil ist, wie in den Berechnungen der Verwaltung angenommen wird.

Wesentlicher Grund für die Position der SPD-Fraktion ist die finanzielle Risikominimierung bei der künftigen Baukostenentwicklung für den Landkreis. Bei nicht auszuschließender Steigerung der Kosten im Bauverlauf – Beispiele dafür gibt es leider zur Genüge - schlägt das Pendel der „Planvariante“ zwischen Einnahmen (Mieteinnahmen) und Ausgaben (Baukosten) zulasten des Landkreises und damit einhergehend der umlagepflichtigen Städte und Gemeinden aus. Auch deshalb präferiert die SPD den kleineren Neubau alleine für Verwaltungszwecke.

Gleichzeitig plädieren wir für eine Veräußerung des Grundstücks „Beiertheimer Allee 2“ zur teilweisen Refinanzierung des kleineren Neubaus. Nach dem Hinweis durch die SPD-Fraktion, dass der bisherige Bodenwert für das 11.000 m² große Grundstück mit 13 Mio. Euro zu niedrig sei, wurde der Bodenwert nun auf 15,6 Mio. Euro nach oben korrigiert. Für das Grundstück gilt u.E. aber das Gleiche wie für das auf Seite 36 der Vorlage TOP 1 der Sitzung vom 21. September 2023 von der Verwaltung genannte Beispiel aus Bruchsal. Dort wird für ein mögliches Baugrundstück ein derzeitiger Bodenrichtwert von 110 Euro/m² genannt. Der tatsächliche Marktpreis des Grundstücks wird aber mit Aussicht auf einen Bebauungsplan deutlich höher geschätzt. Das fünf- bis sechsfache steht dort laut Machbarkeitsstudie im Raum. Auch ein Grundstücksverkauf in der Nachbarschaft der „Beiertheimer Allee 2“ ruft einen deutlich höheren Verkaufswert auf. Warum die Stadt Karlsruhe einem künftigen, seriösen Erwerber des Grundstücks Beiertheimer Allee 2 keinen Bebauungsplan in Aussicht stellen sollte, entzieht sich unserer Kenntnis.

Die „verlorenen“ Planungskosten sehen wir in direktem kausalen Zusammenhang mit der für den Landkreis ungünstigen Ausformulierung des Städtebaulichen Vertrags mit der Stadt Karlsruhe, den wir genau aus diesem Grund abgelehnt haben bzw. ablehnen.

Die von unseren Bauexperten hochgerechneten Werte für einen kleineren Neubau, die auf einem indikativen Angebot für die KG 300 und 400 basieren, abzüglich des Verkaufserlöses, den wir vorsichtig mit Faktor 3 hochrechnen, verschieben die Berechnungswerte der Kreisverwaltung und stellt die Möglichkeit einer wirtschaftlicheren Lösung in den Raum. Ein Teilverkauf der bisherigen „Planung“ würde die Wirtschaftlichkeit der kleineren Neubau-Lösung nochmals erhöhen.

Antrag

Da der Antrag der SPD-Fraktion „weitergehend“ ist, nämlich eine andere Variante als die derzeitige Beschlusslage „Planvariante“ zu präferieren, bitten wir unseren Antrag dem Baubeschluss am 5. Oktober voranzustellen.

1. Die SPD-Fraktion beantragt, der Kreistag möge beschließen: „Neubau des Landratsamtes Karlsruhe in der Variante ‚Kleinerer Neubau als solides Dienstleistungszentrum an anderer Stelle‘ inklusive Verkauf des Grundstücks Beierteimer Allee 2 zum Marktpreis und Teilverwertung der bisherigen Planungskosten“.
2. Interfraktioneller Antrag: „Die Fraktionen und Gruppen des Kreistags Karlsruhe fordern den gesetzgebenden Landtag Baden-Württemberg auf, das aus dem Jahr 1971 stammende Kommunalreformgesetz zu ändern, um den unter Ziffer 1. aufgeführten Antrag der SPD-Fraktion umsetzen zu können“.

Für die SPD-Kreistagsfraktion



Markus Rupp