

NIEDERSCHRIFT Stadt Karlsruhe	Gremium:	24. Plenarsitzung Gemeinderat
	Termin:	31. Mai 2016, 15:30 Uhr
		öffentlich
	Ort:	Bürgersaal des Rathauses
	Vorsitzende/r:	Oberbürgermeister Dr. Frank Mentrup

9.

**Punkt 9 der Tagesordnung: Franz-Rohde-Haus: Gebäude-/Grundstückstausch
Antrag der Stadträte Lüppo Cramer, Erik Wohlfeil, Max Braun, Dr. Eberhard Fischer und Uwe Lancier und (KULT) sowie der KULT-Gemeinderatsfraktion vom 1. April 2016**

Vorlage: 2016/0162

dazu:

Änderungsantrag der Stadträte und Stadträtinnen Dr. Ute Leidig, Johannes Honné, Zoe Mayer, Renate Rastätter, Istvan Pinter und Verena Anlauf (GRÜNE) sowie der GRÜNE-Gemeinderatsfraktion vom 31. Mai 2016

Vorlage: 2016/0325

Beschluss:

Einverstanden mit Stellungnahme der Verwaltung

Abstimmungsergebnis:

keine Abstimmung

Der Vorsitzende ruft Tagesordnungspunkt 9 zur Behandlung auf und verweist auf die vorliegenden Stellungnahmen der Verwaltung.

Stadtrat Cramer (KULT): Mit unserem Antrag heute geht es nicht um Pflegeplätze versus Denkmalschutz. Es geht auch nicht darum, dass auf den Gemeinderat Druck ausgeübt wird. Aber warum müssen wir heute über das Franz-Rohde-Haus reden? Wir müssen heute über das Franz-Rohde-Haus reden, weil es ein Kulturdenkmal ist. Wir müssen heute über das Franz-Rohde-Haus reden, weil ein antiquiertes Landesgesetz es erlaubt, ein denkmalgeschütztes Gebäude allein aus wirtschaftlichen Gründen abreißen zu lassen. Aber wir Kommunen haben derzeit kaum Handlungsspielraum. In Bayern sieht z. B. das entsprechende Landesgesetz ganz anders aus. Es gesteht in einem gleichgelagerten Fall wie dem Franz-Rohde-Hause der öffentlichen Hand ein Vorkaufsrecht zu.

An der Erhaltung des Anwesens, das vom Regierungspräsidium, Referat Denkmalpflege, in die Liste der Kulturdenkmale in Baden-Württemberg aufgenommen wurde, besteht

aus künstlerischen, wissenschaftlichen und heimatgeschichtlichen Gründen – so die Denkmalpflege – ein öffentliches Interesse. Das Franz-Rohde-Haus besticht durch seine durchdachte und zweckmäßige Architektur. Das Gebäude ist bewusst von der Straßenebene zurückgesetzt, um den Bewohnern durch die Orientierung der Räume und Balkone nach Süden sowie zum Garten einen auch therapeutisch wohltuenden Lebensraum mit starkem Naturbezug zu geben.

Otto Bartning wollte mit seinen Planungsrichtlinien auch den ärmeren und älteren Menschen durch eine qualitätsvolle Baugestaltung und durch helle, sonnige Räume - auch unter Einbezug der Freiraumplanung - die Grundlagen für freundliche Lebensbedingungen schaffen. Das menschliche Maß der Anlage, architektonische Proportionen, die ursprünglichen Materialien, Belichtung und Erschließung des Gebäudes ermöglichen nach sorgfältiger Instandsetzung zukünftig auch andere nachhaltige Nutzungen. Im Lutherjahr 2017 wird es in der städtischen Galerie eine Ausstellung über Ott Bartning geben.

Wer war dieser Mensch? Otto Bartning wurde 1883 in Karlsruhe geboren. Er ging auf das Bismarck-Gymnasium und studierte Architektur in Berlin und Karlsruhe. Als er 1959 starb, gehörte er mit zu den bedeutendsten deutschen Architekten des 20. Jahrhunderts. Er war der Kirchenbaumeister. Mit seinem Bauprojekt der 48 Notkirchen in Deutschland erlangte Bartning nach dem 2. Weltkrieg Weltruhm. Auch war er Mitglied der Jury für den Neuaufbau der kriegszerstörten Evangelischen Stadtkirche von Friedrich Weinbrenner hier am Marktplatz. In Karlsruhe stehen drei Kirchen von ihm, die Markuskirche in der Weststadt, die Thomaskirche in Daxlanden und die Friedenskirche in Weiherfeld. Das Franz-Rohde-Haus selbst ist das letzte nichtsakrale Gebäude von Bartning, das in Karlsruhe noch erhalten ist.

Warum soll dieses Kulturdenkmal nun abgerissen werden? Nicht, weil es marode und heruntergekommen ist; nicht, weil es nicht in die Nachbarschaft passt; nicht, weil es keinen Bedarf an Pflegeplätzen mehr gibt. Sondern, weil die Evang. Kirche ihre geplante neue Nutzung des Franz-Rohde-Hauses nicht mehr wirtschaftlich darstellen kann.

Wir wissen, dass in den Stadtteilen ausreichend Pflegeplätze gebraucht werden. Daher auch der zweite Punkt unseres Antrags, der eine mögliche Lösung für zukünftige Pflegeplätze im Westen der Stadt beschreibt, der aber mit dem aktuellen Fall des Franz-Rohde-Hauses nicht in Verbindung steht. Mit dem vorgeschlagenen Weg für den Altbau des Klinikums, den die Verwaltung skizziert, sind wir von der KULT-Fraktion einverstanden.

Zurück zum Franz-Rohde-Haus. Wir wissen auch, dass die Evang. Kirche in der Vergangenheit immer wieder Verantwortung in Bezug auf das Stadtbild gezeigt hat, zuletzt bei der Sanierung des ehemaligen Stephanienbades, einem Weinbrennerbau. Trotzdem stehen alle Beteiligten vor einer großen Aufgabe. Wie schaffen wir es, unser kulturelles Erbe im Stadtbild stärker zu bewahren, als in den letzten Jahrzehnten? Wie schaffen wir es, Lösungen zu finden, die einerseits den wirtschaftlichen Interessen der Evang. Kirche und andererseits dem Willen zum Erhalt des gewachsenen Stadtbildes Rechnung trägt?

Unser Vorschlag ist daher, ein Gelände zu finden, das für die Evang. Stadtmission als Ersatz für das Anwesen Dragonerstraße zum Kauf angeboten wird. Die heutige Antwort

der Verwaltung zeigt diesen Weg auf. Für die zukünftige Nutzung des Franz-Rohde-Hauses durch einen neuen Nutzer gilt es dann den Bau und seine Struktur genau zu analysieren. Die Denkmaleigenschaft beruht auf dem ganzen Baukörper, außen und innen. Hier sind alle Protagonisten aufgefordert, sich weiter einzubringen, um eine neue Nutzergemeinschaft zu finden. Wenn das gelingt, bin ich mir sicher, dass gute Architekten von heute eine Lösung im Sinne der Allgemeinheit und im Sinne des Stadtbildes finden werden.

Stadtrat Dr. Käuflein (CDU): Die Absicht des Antrags der KULT-Fraktion ist, das Franz-Rohde-Haus zu erhalten. Der Ergänzungsantrag der Grünen, der noch erläutert werden wird, zielt in dieselbe Richtung. Der Neubau des Pflegeheims der Stadtmission soll an einer anderen Stelle entstehen. Das ist die Zielsetzung. Dazu soll ein Suchlauf nach einem anderen Grundstück gestartet werden oder es sollen andere Gebäude, die es schon gibt, etwa des Städt. Klinikums, die frei werden, für das Pflegeheim genutzt werden.

Wenn das möglich wäre, ich spreche mit Bedacht im Konjunktiv, hätte meine Fraktion überhaupt keine Einwände. Allerdings lesen wir, Herr Cramer, die Antwort der Verwaltung nicht ganz so positiv, wie Sie sie eben ausgelegt haben. Die Verwaltung teilt mit, dass kein städtisches Grundstück zur Verfügung steht, teil weiter mit, dass die angefragten Gebäude des Städt. Klinikums allenfalls langfristig – also in ferner Zukunft – frei werden und zur Verfügung stehen. Es wurde, das wird hier, weil es um Interessen Dritter geht, nicht weiter erläutert, der Hinweis gegeben auf ein mögliches privates Grundstück, das verwendet werden könnte. Wenn das so gelänge – noch einmal Konjunktiv – hätten wir überhaupt nichts dagegen.

Ich will aber, Sie haben sehr ausführlich den Antrag begründet, Herr Cramer, zwei ganz grundsätzliche Bemerkungen noch einmal an dieser Stelle machen.

Die erste Bemerkung: Noch vor jeder Befassung der Stadtpolitik mit diesem Thema hat – ob wir das gut heißen oder nicht – das Bauordnungsamt dem Eigentümer eine Abrissgenehmigung erteilt, mit der Auflage, dass ein Neubau entsteht, dass da keine Baulücke geschaffen wird. Diese Abrissgenehmigung hat den bestehenden Denkmalschutz mit den wirtschaftlichen Interessen des Eigentümers abgewogen. Politische Entscheidungen, auch Verwaltungsentscheidungen haben ganz oft etwas mit einer solchen Abwägung zu tun. Das ist passiert aufgrund der Expertise der Verwaltung, der wir als Fraktion vertrauen. Und es ist schlicht und einfach - das kann man beklagen, Sie haben ausgeführt, dass es in anderen Bundesländern anders ist -, aufgrund der Gesetzeslage in unserem Bundesland passiert. Das kann man sich anders wünschen. Aber das ist die Ausgangslage.

Der erste Aufschlag des Themas im Planungsausschuss war die Information über die erteilte Abrissgenehmigung. Der Planungsausschuss kam dann über die Frage eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für einen Neubau ins Spiel.

Die zweite Bemerkung: Das Engagement für den Erhalt dieses Baudenkmals ist aller Ehren wert. Es gibt eine Bürgerinitiative, im Internet gibt es eine Online-Petition, es werden Unterschriften gesammelt. Nur, meine Damen und Herren, der Gemeinderat ist

nicht der richtige Adressat für dieses Engagement. Wir haben ein Gespräch mit der Bürgerinitiative geführt und gesagt, gehen Sie zum Eigentümer. Der Eigentümer hat die Zukunft dieses Hauses in der Hand. Er hat eine Abrissgenehmigung. Er kann neu bauen. Eigentum bedeutet, dass ich über etwas verfügen kann. Bei einem denkmalgeschützten Gebäude mit Beschränkungen, aber zunächst einmal bedeutet es, dass der Eigentümer verfügen kann. Wer sich für den Erhalt des Franz-Rohde-Hauses engagiert, muss nicht zum Gemeinderat gehen, das ist keine politische Entscheidung, sondern muss mit dem Eigentümer reden.

Wenn sich eine politische Lösung mit einem anderen Grundstück ergibt, sind wir die letzten, die darüber nicht froh wären.

Dritte Bemerkung: Ein Problem in der Diskussion wird bisher ganz ausgespart. Was passiert mit dem Franz-Rohde-Haus, wenn es nicht abgerissen wird? Wenn auf einem anderen Grundstück, das an einem anderen Ort nachgewiesen wird, aber bitte in der Nähe, weil Pflegeplätze stadtteilbezogen sein sollen, das Pflegeheim entsteht, was passiert dann mit dem Franz-Rohde-Haus? Durch den Denkmalschutz ist einer anderen Nutzung, die etwa einen Umbau erfordert oder eine Sanierung, sehr enge Grenzen gesetzt. Dazu habe ich noch gar nichts gehört.

Wir lesen die Antwort der Verwaltung nicht so positiv wie die Antragsteller des Hauptantrags, die KULT-Fraktion.

Stadtrat Zeh (SPD): Was die Kollegen angesprochen haben, kann ich ohne Einschränkung teilen. Das Franz-Rohde-Haus ist unbestritten ein Denkmal. Dadurch, dass es den 2. Weltkrieg unbeschadet überstanden hat, ist das Innere – Stadtrat Cramer hat es ausgeführt – ebenfalls ein Denkmal. So steht auch als letzter Satz in der Antwort an die Grünen: „Es ist darauf hinzuweisen, dass jede zeitgemäße Nutzung (z. B. Wohnen) des Franz-Rohde-Hauses mit so umfangreichen Umbauten verbunden sein muss, dass die Denkmaleigenschaft des Gebäudes verloren ginge.“ Oder - Herr Käuflein hat es ausgeführt – es kann nur dezent umgebaut werden.

Daher würden auch wir als SPD-Fraktion, um das klar zu sagen, uns freuen, wenn das Franz-Rohde-Haus und der Park drum herum erhalten bleiben könnten. Es ist sicher kein Denkmal, das an einer städtebaulich markanten Lage steht, sondern man muss dahin gehen und es bewusst besuchen. Es ist in der Dragonerstraße. Die Erhaltung wäre auch sehr schön. Aber – darauf ist auch schon hingewiesen worden – der Eigentümer ist in der Verpflichtung. Deshalb ist der Verweis von Herrn Cramer auf das Baurecht in Bayern wo die Stadt ein Vorkaufsrecht hätte, nicht der richtige Einstieg. Die Evang. Stadtmission will das Gebäude nicht verkaufen, sondern anderweitig neu nutzen.

Der Antrag der KULT-Fraktion ist zunächst einmal von der Stadtverwaltung richtig beantwortet worden. Die Stadt selber hat kein eigenes Grundstück, es gibt noch ein privates. Das Klinikum steht erst langfristig zur Verfügung. Auch da kann sich meine Fraktion das vorstellen. Allerdings ist in der Begründung – normalerweise gehe ich nicht auf Begründungen von Anträgen ein – dann doch das eine oder andere versteckt, worüber wir diskutieren müssen.

Die KULT-Fraktion schlägt eine Art Grundstück- oder Gebäudetausch vor. Die Stadt muss das Franz-Rohde-Haus untersuchen, ob über Wohnheim bis zur Freien Aktiven Schule dort etwas möglich ist. Nein, es ist keine städtische Aufgabe, hier einzusteigen. Hier bin ich auch bei Herrn Dr. Käuflein, wenn die Evang. Stadtmission das Gebäude an einen anderen verkauft und es so erhalten werden kann – wunderbar. Aber es ist nicht städtische Aufgabe, das Franz-Rohde-Haus zu erwerben.

Eigentum verpflichtet, steht in unserem Grundgesetz. Auch Denkmalschutz liegt in der Verantwortung des Eigentümers. Es gibt viele private Eigentümer in der Umgebung, die deutlichen Erhaltungsaufwand an ihren Gebäuden hatten. Auch die Stadt hat vom Rathaus Grötzingen bis zum Hofgut Maxau, von Schulen über Rathäuser viele Denkmäler. Ich könnte der Stadt genügend Denkmäler in städtischem Besitz nennen, bei denen deutlich etwas gemacht werden müsste. Auch in Anbetracht der Haushaltslage sagen wir nein. Wir können nicht alle Denkmäler, die in der Stadt stehen, in städtisches Eigentum bringen.

Zum Antrag der Grünen: Ja, sicherlich muss der Bedarf nachgewiesen werden, wobei ich auch gehört habe, dass in der Weststadt durchaus Bedarf ist. Aber das wird sicher im Sozialausschuss weiter besprochen, ob und wie weitere Grundstücke für die Stadtmission zur Verfügung stehen.

Um noch einmal zusammenzufassen: Wir würden uns freuen, wenn Erhaltungsmöglichkeiten gefunden werden. Aber zunächst einmal ist es keine städtische Aufgabe. Es ist die Verantwortung des Eigentümers, hier eine Lösung zu finden. Ich hoffe, dass auch Investoren als Dritte gefunden werden können, mit denen man Gespräche führen kann, wie man es erhalten kann. Wenn sich die Stadt positiv einbringt, ist es auch in unserem Sinne. Es wäre schön, wenn es erhalten bliebe, aber im Moment sehe ich auch nicht die automatische Lösung. In diesem Sinne unterstützen wir die Anträge.

Stadträtin Dr. Leidig (GRÜNE): In den letzten Wochen ist viel zu lesen gewesen über das Franz-Rohde-Haus. Viele Bürgerinnen und Bürger reagierten mit Unverständnis darauf, dass dieses Haus, das von einem bedeutenden Architekten entworfen wurde und unter Denkmalschutz steht und intakt ist, abgerissen werden soll, um einem vierstöckigen Neubau Platz zu machen.

Architektur, Städtebau beeinflussen das Wohlbefinden von Menschen ganz unmittelbar. Der Erhalt von alten Gebäuden ist nicht nur aus historischen und kulturellen Gründen erstrebenswert, sondern auch, weil es unsere Stadt aufwertet, alten Baubestand zu bewahren und weil es das Wohnumfeld prägt und Bürgerinnen und Bürgern erst ein „Ich bin hier Zuhause“-Gefühl ermöglicht im Gegensatz zu anonymen Wohnblöcken. Wir begrüßen es daher sehr, dass jetzt über das Franz-Rohde-Haus diskutiert wird und auch letztendlich darüber einiges klargestellt werden kann.

Alte Gebäude und gerade solche, die unter Denkmalschutz stehen, stellen uns häufig vor ein Dilemma. Die Gebäude sollen eine Funktion erfüllen, einer modernen Anforderung genügen, Brandschutz gerecht werden und auch noch bestimmte gesetzliche Auflagen erfüllen. Für Pflegeheime z. B. die Auflage, dass statt Zweibettzimmer Einbettzimmer angeboten werden müssen. Gleichzeitig darf dann in so einen Baukörper nur

bedingt eingegriffen werden. So kann es nun einmal zu der Bewertung kommen, dass das Gebäude für den ursprünglichen Zweck nicht mehr nutzbar ist bzw. nur noch unter finanziellen Aufwendungen, die als nicht wirtschaftlich beurteilt werden.

Beim Franz-Rohde-Haus ist das so geschehen. Die Behörden haben das so beurteilt und damit der Stadtmission das Recht erteilt, das Bartning-Gebäude abzureißen und dort einen Neubau als Pflegeheim zu errichten. So sehr wir es bedauern und so sehr wir auch denken, dass es Zeit wäre, den Denkmalschutz zu überarbeiten, ist die Rechtslage im Moment so. Die stellen wir auch nicht in Abrede. Daher gab es auch im Planungsausschuss keine andere Möglichkeit, als diesem Neubauvorhaben zuzustimmen. Das hat die Rechtslage schlicht gefordert.

Gleichzeitig wissen wir auch, es werden Pflegeplätze benötigt. Für die muss auch rechtzeitig gesorgt werden. Was also tun? Da finden wir, dass die KULT prinzipiell einen guten Lösungsansatz gewählt hat, aus diesem Dilemma heraus zu sagen, wenn das Bartning-Haus jetzt nicht mehr als Pflegeheim genutzt werden kann und gleichzeitig ein modernes Pflegeheim errichtet werden muss, dann ist die Lösung letzten Endes darin bestehend, das Pflegeheim woanders zu errichten.

Diesen Ansatz verfolgen wir mit unserem Ergänzungsantrag auch und versuchen damit etwas, was im KULT-Antrag – das wurde auch angesprochen – nicht so ganz glücklich war, nämlich dass gefordert wurde, dass ein Tausch stattfinden soll. Der Tausch würde dann bedeuten, dass die Stadt dieses Gebäude erwirbt, gleichzeitig aber kein konkreter Verwendungszweck dafür vorliegt. Das bringt uns jetzt in ein Dilemma, weshalb wir auf die Idee kamen, dass man versucht, vom Tausch wegzugehen. Muss es denn ein Tausch sein?

Wir haben es dann in unserem Antrag durch eine neue Suchkulisse erweitert, indem wir sagen, muss es die Weststadt oder Mühlburg sein? Aktuelle Zahlen liegen uns jetzt nicht vor, nur die Zahlen von 2012. Sie haben sie in der Schublade. Wir werden sie im Juni noch kennen lernen. Vielleicht ergibt sich daraus auch, dass es in anderen Stadtteilen noch mehr mangelt und noch stärker brennt im Bezug auf Pflegeplätze und dadurch die Suchkulisse erweitert wird und sich gleichzeitig aber vielleicht auch mögliche Flächen ergeben. Wir haben sehr wohl an den Festplatz gedacht. Ein Ideal werden wir nicht finden. Letzten Endes ist unser Bestreben, zu einer guten Lösung zu kommen, die Suche noch stärker voranzubringen und an bestimmten Plätzen in der Stadt zu schauen. Daher finden wir prinzipiell den Lösungsansatz von KULT sehr positiv. Der generelle Lösungsansatz, das Bartning-Gebäude zu erhalten und für andere Zwecke zu nutzen, erscheint uns zielführend. Wir möchten deswegen auch ausdrücklich an die Stadtmission appellieren, entweder dieses denkmalgeschützte Haus dann auch anders zu verwenden oder an jemanden zu verkaufen, der sich verpflichtet, das Haus zu erhalten. Wir vermuten auch, dass es da durchaus Möglichkeiten gibt.

Aber auch die Stadt möchten wir aktiv dazu bringen, das Ziel zu verfolgen, das Franz-Rohde-Haus zu erhalten und noch stärker mit der Stadtmission ins Gespräch zu gehen, sie darin zu unterstützen, entweder ein städtisches Gelände, ein Gelände aus privater Hand oder vielleicht vom Land zu finden, das diesen Standort ersetzen kann und damit

dieses architektonische Kleinod für Karlsruhe, für unsere Bürgerinnen und Bürger erhalten bleibt.

Stadtrat Høyem (FDP): Wir sind uns alle einig. Die Stadtmission hat das Recht, ein Pflegeheim am Standort Franz-Rohde-Haus zu bauen. Wirtschaftlich ist es auch notwendig. Aber, das haben wir deutlich hier gehört, wir alle wollen das Franz-Rohde-Haus behalten aufgrund des architektonischen Wertes. Wir unterstützen sehr gerne den Versuch, andere Lösungen zu finden. Heute ist nicht das letzte Wort über das Franz-Rohde-Haus gesprochen. Für die Stadtmission ist aber ganz klar, es ist Baurecht. Dem haben wir im Planungsausschuss zugestimmt.

Stadtrat Kalmbach (GfK): Das Ringen um eine Lösung ist spürbar. Trotzdem möchte ich noch einmal auf die Spannungen hinweisen. Auf der einen Seite haben wir ein denkmalgeschütztes Haus. Es ist uns wert. In Karlsruhe gehen wir oftmals nicht immer gut mit solchen denkmalgeschützten Gebäuden um. Wir haben viele Beispiele, die man aufzählen könnte. Insofern gehe ich mit der KULT mit.

Auf der anderen Seite ist es gleichzeitig so: Wir haben eine Landesheimbauverordnung. Die wird uns noch ganz schwer auf der Seele liegen, weil wir Pflegeplätze schaffen müssen. Es geht nicht nur darum, dass wir ein neues Heim schaffen, sondern ganz viele finden müssen. Wir dürfen uns nichts mehr vormachen. Wir haben vor einem Jahr schon einmal eine Nachfrage gestellt, wie es mit Plätzen, Platzbedarf aussieht. Die Anfrage ist nicht ganz neu. Sie ist zum Teil schon beantwortet. Wir haben immense Bedarfe, die auch dadurch nicht gestillt sind, wenn wir für das eine Haus einen anderen Platz finden würden.

Wir haben eine Menge Akteure, die auf der Suche sind. Ich weiß von den Ligaverbänden, dass einige Plätze suchen, um Pflegeheime zu bauen. Das wird eine große Not werden. Daher ist der Ergänzungsantrag sicher richtig, dass wir richtig Gas geben beim Eruierten, wo es Plätze zum Bauen gibt.

Aber, wo schaffen wir diese Räume? Wir sind als Stadt verantwortlich, dass wir Pflegeplätze schaffen. Das hat mit Daseinsfürsorge zu tun. Wie wägen wir das ab? Ich habe keine Lösung. Hier hat es keiner deutlich gesagt, aber es kann sein, dass wir in den sauren Apfel beißen müssen. Letztlich ist unser erster Auftrag, dass wir Pflegeplätze schaffen. Mir hat noch keiner gezeigt, wie das gehen soll. Wir müssen uns wirklich fragen, wie wollen wir das bewerkstelligen? Auf diese Antwort warte ich noch.

Stadtrat Dr. Schmidt (AfD): Auch wir von der AfD haben eingefordert, dass die Stadt sich um Pflegeplätze kümmert. Wir brauchen in der Stadt Pflegeplätze, vor allem vor dem in der letzten Legislaturperiode von Rot-Grün eingeführten Gesetz, das dazu führt, dass wir doppelt so viele Wohnheime brauchen, dass wir doppelt so viele Pflegeheime brauchen, um den Bedarf abzudecken, weil nicht mehr zwei Personen in einem Zimmer untergebracht werden dürfen, sondern nur noch eine. Dieses neue Gesetz von Grün-Rot führt dazu, dass wir doppelt so viele Wohn- und Pflegeheime brauchen als bisher. Auch wir von der AfD sagen, wir brauchen Pflegeplätze.

Auf der anderen Seite ist es nicht gut, wenn man in so einer Situation das Althergebrachte, die eigene Kultur einem Sachzwang opfert. Wenn unsere Vorgänger in der Verwaltung das immer so gemacht hätten, hätten wir sehr wenige Baudenkmäler, über die wir heute noch in Karlsruhe verfügen könnten. Deswegen sind wir der KULT-Fraktion sehr dankbar für diesen Vorschlag, der doch versucht, den gordischen Knoten zu durchschlagen, indem man versucht, das Gelände zu tauschen. Wir finden, dass dieser Ansatz gut und richtig ist. Wir als Stadt sind unserem Stadtbild und den Baudenkmalern, die wir haben, verpflichtet. Wir sollten als Stadt auch versuchen, einen Weg zu finden, der es ermöglicht, die Pflege zu gewährleisten und gleichzeitig dieses Haus zu erhalten.

Stadtrat Wenzel (FW): Unsere Stadt verliert ihr Gesicht, sagte mir einmal eine ältere Dame, als die Drogerie Roth abgerissen wurde. So ähnlich ging es mir, als ich in Sachen Franz-Rohde-Haus gelesen habe. Es ist grundsätzlich zu begrüßen, dass wir die Identität unserer Städte erhalten, trotz aller Zwänge und dass wir mit diesem Antrag versuchen, einen Weg für den Erhalt des Franz-Rohde-Hauses zu ermöglichen.

Die Idee des Grundstückstauschs mit dem Eigentümer, die die Antragsteller jetzt einbringen, hat Charme, wäre eine Möglichkeit. Aber uns ist auch klar, dass wir keine rechtliche Möglichkeit haben - das haben auch die Vorredner gesagt - die Eigentümer zu irgendetwas zu zwingen. Wir können nur auf den Konsens hoffen. Das geht nur mit der Stadtmission.

Ich möchte jetzt meinen Fokus auf diesen Aspekt legen, weil schon viel darüber gesprochen wurde. Dass eventuell die Aussicht besteht, ab 2021 - das ist nicht so lange - freiwerdende Räume des Städt. Klinikums zu nutzen, sehe ich nicht als abwegig, ist zeitlich auch machbar. Vielleicht gibt es die Möglichkeit - ich habe rechtlich nicht die Erfahrung, bin da nicht so bewandert -, in der Übergangszeit von 2019 - 2021 eine Sondergenehmigung oder praktikable Lösung zwischen der Stadtmission und den Kostenträgern des Klinikums zu ermöglichen. Ich weiß von diesem Thema viel zu wenig, aber ich bin dankbar, dass dieses Thema hier diskutiert wird, kenne aber die rechtlichen Zwänge, in denen wir hier stecken.

Stadtrat Schmitt (pl): Als ich diesen Antrag gelesen habe, habe ich mich über die Flexibilität des Denkmalschutzamtes gewundert. Wie kann es sein, dass ein Gebäude, das über Jahrzehnte für denkmalschutzwürdig gehalten wurde, nun plötzlich abgerissen werden kann? Als Privateigentümer eines denkmalsgeschützten Hauses erlebt man das Denkmalschutzamt ganz anders. Hier gibt es keine Kompromisse. Über Abriss kann man nicht reden. Wirtschaftliche Abwägungen zwischen dem, was das Denkmalschutzamt möchte und was der Eigentümer bezahlen kann, gibt es auch nicht. Man empfindet das Denkmalschutzamt, vor allem die untere Denkmalschutzbehörde, eher als diktatorisch; kleinliche Verfahrensweise, monatelange Bearbeitungszeiten.

Was das Franz-Rohde-Haus angeht, bin ich dafür, dass eine Behörde glaubwürdig bleibt. Ich finde den Antrag der KULT-Fraktion gut, dass man dem Betreiber des Franz-Rohde-Hauses eine Alternative gibt, um dieses Haus zu erhalten.

Der Vorsitzende: Bis auf den letzten Beitrag möchte ich mich zunächst ganz herzlich dafür bedanken, dass wir jetzt kein Verwaltungsbashing haben, wie es zum Teil manchen Leserbriefen oder Zuschriften entspringt, sondern dass Sie sehr angemessen mit der rechtlichen Situation umgegangen sind.

Wie die rechtliche Situation ist, da bitte ich Herrn Bürgermeister Obert noch einmal kurz zu den verschiedenen Themen Stellung zu nehmen. Dann kommen wir zu einer Zusammenfassung und einer Abstimmung dessen, was Sie von der Stadtverwaltung erwarten und was wir leisten können.

Bürgermeister Obert: Ich möchte ausschließlich zur denkmalrechtlichen und ganz wenig zur bauordnungsrechtlichen Situation Stellung nehmen.

Zunächst einmal ist es keine Entscheidung des Bauordnungsamtes gewesen, auch wenn es in einem Bescheid des Bauordnungsamtes steht, sondern es entscheidet die untere Denkmalschutzbehörde in Absprache mit dem Landesdenkmalamt. Ich weiß, dass Sie das wissen, aber zur Klarstellung wollte ich es sagen.

Die Tatsache, dass es sich bei dem Otto-Bartning-Gebäude um ein Denkmal handelt, ist völlig unstrittig. Aber die Tatsache, dass ein Gebäude ein Denkmal ist, schützt es nicht absolut vor Abriss. Es gibt nun einmal auch genügend Beispiele von privaten Besitzern, die abreißen durften. Vorstellig werden dann immer diejenigen, die es nicht durften. Es gibt ein Beispiel in einem der Karlsruher Bergdörfer, wo ein privater Besitzer ein interessantes Denkmalgebäude hatte. Er hat lange nichts daran gemacht, und dann war es letztlich so heruntergekommen, dass es nicht mehr wirtschaftlich zumutbar war, und es durfte abgerissen werden.

Was heißt wirtschaftlich zumutbar? Da haben wir oft das Problem in der öffentlichen Debatte, dass man meint, da kann einer nicht genügend Reibach machen. Dann ist es wirtschaftlich unzumutbar und dann darf er abreißen. Nein, natürlich nicht. Es ist ihm sogar auferlegt, dass er aus dem Gebäude keinen Ertrag herauszieht, dass also im Grunde das, was er investiert, genauso teuer ist als das, was er an Ertrag erwirtschaftet. Nur eines ist ihm nicht zuzumuten. Beim Auto würde man sagen, wirtschaftlicher Totalschaden, d. h., dass er mehr hineinstecken muss, als er letztlich als Ertrag erhalten würde.

Aber das ist nicht ein Dilemma – ich nenne es ausdrücklich ein Dilemma –, in dem wir uns befinden. Für den Grünen-Antrag ist es angedeutet. Dieses Gebäude ist übrigens vor 80 Jahren nicht als Pflegeheim gebaut worden, sondern als Alterssitz für Diakonissenschwestern oder Schwestern, die in der Pflege in der evang. Kirche tätig waren. Es hat die Nasszellen größtenteils auf dem Gang. Es geht nicht nur um die Einzelzimmer. Es hat schmale Gänge, es hat schmale, nicht barrierefreie Treppen. Sie können, wenn Sie an Pflege denken, keine Pflegegruppen gründen, was in der modernen Pflege absolut notwendig ist. Sie können keine Gemeinschaften bilden. Sie haben keine Küchen, wo man zum Teil selber kochen kann. Es ist ein Gebäude, das vor 80 Jahren gebaut wurde, damit Schwestern dort ihren Altersruhesitz in Gemeinschaft erleben können. Wenn Sie dieses Gebäude umnutzen, egal für was, müssen Sie so in die Gebäudestruktur eingreifen, dass die Denkmaleigenschaft weg ist. Wenn die Denkmaleigenschaft

weg ist, kann man es auch abreißen. Das ist das Dilemma. Aus dem kommen Sie auch durch Grundstückstausch im Grunde nicht heraus.

Das ist mir jetzt aber schon wichtig, weil immer gerne über Denkmal gesprochen wird. Ich befürchte, dass es eine ganze Reihe von Menschen gibt, für die die Denkmaleigenschaft sich allein in der äußeren Situation erschöpft. Das Gebäude, das in seiner äußeren Struktur ist ansehnlich ist und die städtebauliche Situation mit dem Park, was auch sehr ansehnlich ist, das ist der eigentlich Wert für viele Menschen. Aber das ist nicht der Wert des Denkmals allein. Wenn Sie das erhalten, aber innen drin das Haus zerstören, ist das Denkmal weg. Dann haben Sie auch keinen Denkmalschutz mehr betrieben, weil das Denkmal zerstört ist.

Von der rechtlichen Situation her blieb den unteren Behörden nichts anderes übrig. Das ist auch justitiabel, das kann auch beklagt werden. Spätestens beim Verwaltungsgericht wäre dann die Abrissgenehmigung gekommen. Nach Recht und Gesetz mussten die unteren Behörden diese Abrissgenehmigung erteilen. Aber sie ist mit einer Auflage verbunden. Damit der Eigentümer nicht abreißen kann und dann überlegt er sich, was er macht, darf er erst abreißen, wenn unmittelbar eine genehmigte Folgebebauung vorliegt. Das ist die denkmalrechtliche Situation.

Die baurechtliche Situation ist so, dass der Eigentümer zwei Dinge machen könnte - so kam dann das Thema Bebauungsplan ins Spiel, und nur beim Bebauungsplan ist jetzt der Gemeinderat auch gefordert. Er könnte das Gebäude, so wie es ist, abreißen, hätte dann nach § 34 BauGB die Möglichkeit, über einen Bestandsschutz gleich in etwa da, wo das Gebäude jetzt steht, ein neues Gebäude zu errichten. Dann wäre die städtebauliche Situation letztendlich gerettet, aber das Denkmal wäre natürlich weg.

Das Zweite, was er machen dürfte, nach § 34 BauGB: Er dürfte das Denkmal abreißen und vorne ein Riegelgebäude hinsetzen, das sich einfügt in Form der Blockrandbebauung. Beides will der Eigentümer nicht. Er hat dann die Idee verfolgt, das Denkmal umzubauen für betreutes Wohnen. Dann ist es – wie gesagt – als Denkmal weg, aber die äußere Form wäre noch da. Dann muss er aber so viel in das Gebäude hineinstecken, dass das wirtschaftlich nicht darstellbar ist. Er wollte dann vorne noch eine Teilbebauung für betreutes Wohnen machen. Da haben wir gesagt, das geht nicht nach § 34 BauGB. Das ginge nur über einen Bebauungsplan. Dem waren wir aber nicht so zugegan und sind dann zu Ihnen in den Planungsausschuss gekommen. Wir haben deren Architekten gefragt, gäbe es vielleicht eine Möglichkeit – was auch wieder nur über einen Bebauungsplan möglich wäre -, hier ein Pflegeheim unterbringen zu können unter Erhaltung eines Teils des Parks. Aber in dem Fall natürlich auch wieder unter Wegfall des Denkmalschutzes.

Das war ein Versuch, wie man eine städtebauliche Situation plus Pflegeheim einigermaßen retten kann. Aber wir haben – wie gesagt – eine denkmalrechtliche Situation, wo wir auch nicht frei sind in der Entscheidung. Der Antragsteller kann klagen. Wenn wir jetzt nein gesagt hätten, und dieses Nein wäre willkürlich, hätte er vorm Verwaltungsgericht mit Sicherheit Recht bekommen. Noch einmal das Dilemma, in dem wir uns befinden: Jede Nutzung dieses Gebäudes bedeutet einen Umbau, der das Denkmal vernichtet. Das ist das Problem.

Der Vorsitzende: Vielen Dank für diese Klarstellung. Ich möchte noch erwähnen, dass die Lösung, wie wir Sie Ihnen im Planungsausschuss vorgeschlagen haben, zwei Optionen verbessert, die ansonsten vom derzeitigen Baurecht nicht gegeben sein würden.

Zum einen hätten wir damit ein Pflegeheim verankert, und zum anderen hätten wir diese beiden 175 Jahre alten Bäume vorne im Park erhalten, was bei allen anderen Bebauungen, die im Rahmen des Baurechts möglich wären, die vorne einen Riegel setzen, nicht möglich wäre. Dann wäre es im schlimmsten Fall so, dass sowohl die Bäume fallen und der Park weg wäre, als auch dann noch das alte Franz-Rohde-Haus hintendran. Das wäre für alle Betroffenen die städtebaulich unzufriedenstellendste Lösung gewesen.

Übrigens ist auch die Begeisterung der Nachbarschaft für das Denkmalrecht sehr unterschiedlich zu bewerten, ähnlich wie Herr Schmitt es dargestellt hat. Obwohl ich seine Interpretation nicht teile, gibt es im Umfeld durchaus auch Nachbarn, die sich sonst sehr kritisch mit dem Denkmalrecht auseinandersetzen, wenn es um die eigenen Häuser geht.

Ich sehe Schwierigkeiten darin, einen Antrag mitzugehen oder ihn zu empfehlen, der beispielsweise einen Tausch vorschlägt oder der die Stadtverwaltung mit dem Auftrag versieht, ein bestimmtes Ziel zu erreichen. Denn dann bin ich zum einen verpflichtet, dieses Ziel zu erreichen. Es kann jetzt auch nicht sein, dass wir alle Filetstücke, die wir vielleicht irgendwo in der Stadt noch haben, ohne eine angemessene Berücksichtigung als Tauschobjekt zum Errichten eines Pflegeheims einem einzelnen sozialen Träger anbieten. Wir müssen es schon auch in Gesamtstrategien einbringen.

Ich habe die Diskussion jetzt so wahrgenommen, dass Sie sich durchaus wünschen, dass man eine andere Lösung findet und dass Sie dringend an die Stadtmission einerseits, aber auch an Interessengruppen andererseits appellieren, dass zwei Dinge geklärt werden, dass die Stadtmission an anderer Stelle ein Pflegeheim errichten kann und dass wir für dieses Haus eine andere Nutzung bekommen, die sicherstellt, dass es in seiner Substanz und damit möglichst auch die Denkmalschutzeigenschaft erhalten bleibt. Denn die ist etwas, was dem Ganzen einen gewissen Mindestschutz gibt. Aber das kann nicht die Stadt sein. Ich könnte Ihnen nicht empfehlen, selbst wenn wir das Vorkaufsrecht hätten, dieses Gebäude zu erwerben, weil ich nicht wüsste, was ich als Stadt damit anfangen sollte. Das muss eine andere Initiative oder eine andere Nutzung sein. Natürlich erhöht sich die Wahrscheinlichkeit, dass man so etwas findet, wenn man auf der anderen Seite das Thema, dass das Pflegeheim anderswo errichtet wird, schon einmal beseitigen kann.

Wir sind hier in Gesprächen. Wir sind auch für alle Vorschläge offen. Wir prüfen auch alle Vorschläge, die kommen. Aber, wie gesagt, wir können einen solchen Prozess unterstützend begleiten, wir können ihn nicht zu unserer eigenen Aufgabe machen. Denn auf der einen Seite hat der Grundstücksbesitzer erst einmal die Handlungsoption, auf der anderen Seite braucht auch die Stadtmission eine andere Nutzung durch möglichst Dritte, weil sie selber nicht die Aufgabe haben kann, hier gegen eigene Wirtschaftlichkeit ein Gebäude zu betreiben, dass sie aber ohne Veränderung gar nicht betreiben kann.

Zur Landesheimbauverordnung noch einmal soviel: Wenn ich das richtig weiß, sind die Grundlagen schon in der vorletzten Legislaturperiode im Land gelegt worden. Die vorherige Regierung hat daran nichts geändert. Alle sozialen Träger hoffen, dass es noch eine Übergangslösung gibt. Aber im Moment zeichnet sich das nicht ab und hat sich auch die letzten Jahre nicht abgezeichnet. Im Moment gibt es ausreichend Pflegeplätze in Karlsruhe. Es gibt auch durchaus den Leerstand an der eine oder anderen Stelle. Das will ich ausdrücklich sagen. Das kann sich aber 2019 schlagartig ändern, wenn im Grunde alle Zweibettzimmer zurückgeführt werden müssen.

Es ist in der Tat ein Thema, das dann auch dringend im Sozialausschuss noch einmal diskutiert werden muss, wie man diesen Prozess versuchen kann, von der Stadt zu begleiten. Das ist auch angekündigt. Ich sage aber auch – ich habe auch mit der Stadtmision gesprochen -, bei Ersatzflächen kommt es nicht so sehr darauf an, ob das in der Weststadt ist, sondern man kann sich das auch durchaus an anderen Stellen in der Stadt vorstellen. Die Angehörigen sind natürlich in einer Stadt wie Karlsruhe durchaus mobil. Das ist nicht so sehr das Problem.

Die Appelle von Seiten des Gemeinderats an allen Beteiligten sind sehr klar, auch der Wunsch, der dahinter steht, nämlich der Erhalt dieses Hauses und des Parks. Aber wir brauchen dafür eben doch andere Lösungen. Was auch noch ganz wichtig ist, das hat Herr Obert noch einmal dargestellt: Es besteht im Moment nicht die Gefahr, dass das Haus erst einmal abgerissen wird und dann sieht man weiter, sondern es gibt hier ein Junktim. Es gibt im Moment keinen zeitlichen Druck und keine zeitliche Not. Insofern haben wir auch noch einige Zeit, um hier vielleicht eine andere Lösung mitunterstützend zu finden.

Wenn Sie so einverstanden wären, würde ich so verbleiben. Vielen Dank für diese sehr differenzierte und auch sehr tiefgründige Diskussion.

Zur Beurkundung:
Die Schriftführerin:

Hauptamt - Ratsangelegenheiten -
10. Juni 2016