



## Niederschrift

49. Plenarsitzung Gemeinderat  
24. April 2018, 15:30 Uhr  
öffentlich  
Bürgersaal, Rathaus Marktplatz  
Vorsitzender: Oberbürgermeister Dr. Frank Mentrup

22.

### **Punkt 22 der Tagesordnung: Franz-Rohde-Haus: Anträge der KULT-Fraktion**

#### **Punkt 22.1 der Tagesordnung: -zurückgezogen-**

#### **Punkt 22.2 der Tagesordnung: Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan für den Block Dragoner-/Wendt-/Ludwig-Marum-/Blücherstraße**

**Antrag: Kult**

**Vorlage: 2018/0191**

### **Beschluss:**

Kenntnisnahme

### **Abstimmungsergebnis:**

Ziffer 1: bei 9 Ja-Stimmen, 29 Nein-Stimmen und 10 Enthaltungen mehrheitlich abgelehnt

Ziffer 2: bei 14 Ja-Stimmen, 28 Nein-Stimmen und 5 Enthaltungen mehrheitlich abgelehnt

**Der Vorsitzende** ruft Tagesordnungspunkt 22.2 zur Behandlung auf und verweist auf die Vorberatung im Planungsausschuss am 18. April 2018.

Zuerst hat es zwei Anträge gegeben, aber die KULT schlägt vor, ihren Antrag zurückzuziehen. Wenn es keinen Widerspruch gibt, was ich aus formalen Gründen abfragen muss, dann diskutieren wir jetzt nur Tagesordnungspunkt 22.2.

**Stadtrat Cramer (KULT):** Im September letzten Jahres hat der Gemeinderat auf Anraten des Oberbürgermeisters und der Ersten Bürgermeisterin den Beschluss gefasst, das Vorkaufsrecht für das Franz-Rohde-Haus nicht auszuüben. Schon nach einem halben Jahr zeigt sich, dass dieser Beschluss, das Franz-Rohde-Haus nicht zu erwerben, keine kluge Entscheidung war. Die Stadt Karlsruhe hat letztendlich ein Verlustgeschäft gemacht, da durch den Kauf des Franz-Rohde-Hauses Renditen zu erzielen gewesen wären, über die man sich heute die Hände reiben würde. Dieser Nichtkauf wird von vielen Fehleinschätzungen begleitet. Die erste Fehleinschätzung war, dass wir der Aussage des Investors blind gefolgt sind, nur mit einer Nachverdichtung im Bereich Blücherstraße 20 würde sich für ihn der Kauf des Franz-Rohde-Haus rechnen. Mittlerweile ist bekannt, dass das Franz-Rohde-Haus sich sehr wohl alleine rechnet. Die zweite Fehleinschätzung war, dass wir den frommen Worten des Investors geglaubt haben, er werde das Denkmal erhalten. Doch die Wirklichkeit sieht an-

ders aus. Das Haus wird entkernt und die Fassade wird so stark verändert, dass der Status eines Kulturdenkmals in Gefahr ist, aber damit nicht genug. Es soll eine massive Nachverdichtung in die Blockrandbebauung eingebracht werden, entgegen aller stadtbild- und klimarelevanten Bedenken. Die dritte Fehleinschätzung war, dass wir die Aussage, dass der Park als Gesamteinheit bestehen bleibt, allzu gerne hören wollten. „Kein Baum wird gefällt“, diese Worte klingen mir noch im Ohr, eine Aussage, die auf einer Promotionsveranstaltung des Investors im November gemacht wurde. Inzwischen haben das Gartenbaumamt und das Umweltdezernat der Fällung von sieben kerngesunden Buchen zugestimmt. Wenn das Vorhaben weiter umgesetzt wird, werden an die zwanzig Bäume der Kreissäge zum Opfer fallen.

Herr Oberbürgermeister, die Bürgerschaft will endlich Klarheit und verlangt eine Transparenz in den Entscheidungen. Sie haben den Bürgerinnen und Bürgern dieses Versprechen gegeben. Warum ist das alles aus dem Ruder gelaufen? Wir haben eine Denkmalschutzbehörde, die ihren Namen nicht mehr verdient, weil am Ende nur die juristische und nicht die Fachmeinung trägt. In dieser Behörde spielen Juristen die entscheidende Rolle, und sobald ein Investor droht, vor Gericht zu ziehen, werden faule Kompromisse auf den Weg gebracht. Der Herr Oberbürgermeister wird also seine gegebenen Versprechungen zum Denkmal- und Baumschutz nicht halten können.

Wir haben einen Baubürgermeister, der den politischen Willen und die politischen Vorgaben des Gemeinderats viel zu oft nicht ernst nimmt. Denn der Gemeinderat hat unter anderem beschlossen, ich zitiere: „...sowohl den Nachverdichtungs- als auch den Neuentwicklungsvorhaben davon ausgegangen werden muss, dass diese klimaökologische Beeinträchtigungen zur Folge haben. Es sollten deshalb Lösungen entwickelt werden, welche die bauliche Entwicklung in ein klimaverträgliches Maß setzen, um mögliche klimatische Beeinträchtigungen weitgehend zu minimieren. Des Weiteren ist zu prüfen, inwieweit der offene Blockrand von kleinteiliger Bebauung in den rückwärtigen Bereichen befreit und damit entdichtet werden kann.“ Zitat Ende.

Im Areal Dragoner/Blücherstraße, soll nun genau das Gegenteil gemacht werden. Herr Oberbürgermeister, Sie wissen wahrscheinlich inzwischen, dass wir in diesem Areal eine Baulastverpflichtung des Eigentümers gegenüber der Stadt haben. Diese eingetragene Baulast besagt, dass das Grundstück in der Blücherstraße nicht weiter bebaut werden darf. Nun will man diese Baulast, ich sage es deutlich, klammheimlich ohne eine Nachbarschaftsbeteiligung löschen. Liebe Kolleginnen und Kollegen, hier hatte die Stadt im Einklang mit dem Gemeinderat sehr präzise gesagt, dass wir aus gutem Grund keine weitere Bebauung im Innenbereich der Blücherstraße 20 wollen. Dem hatte der Eigentümer beim Kauf auch zugestimmt. Wer jetzt einmal die enorme vorhandene Bebauung mit dreitausend Quadratmetern auf dem Grundstück gesehen hat, weiß warum, und dass die Baulast nun klammheimlich gelöscht werden soll, und weder der Gemeinderat noch die Nachbarschaft benachrichtigt werden, spricht auch für sich. Darum ist unser Antrag, Erhalt der Sachgemeinschaft Franz-Rohde-Haus und Park in ihrer Denkmaleigenschaft und jetzigen Form, Erhalt der verbliebenen Freiräume im Inneren des Blocks, nur folgerichtig. Und zum Schluss, darüber hinaus will die Bürgerschaft endlich, die seit zwei Jahren versprochene Infoveranstaltung zum Bebauungsplan durch die städtischen Ämter. Darum haben wir dieses damalige Versprechen, als Punkt zwei unseres Antrags aufgeführt. Wir wünschen darüber eine getrennte Abstimmung.

**Stadtrat Pfannkuch (CDU):** Herr Kollege Cramer, Sie wünschen sich endlich Klarheit für die Bürgerschaft, und die CDU-Fraktion wird mit ihrem Abstimmungsverhalten hoffentlich dafür sorgen, denn dieses Thema hat wirklich Klarheit verdient. Dieses ewige hin und her, unabhängig von den immer prominenter werdenden Einsprechern und Sich-zu Wort-Meldern, hat dieses Thema jetzt wirklich einen Strich und eine weitere Entwicklung verdient.

Herr Kollege Cramer, Sie winden sich um Ihre eigene Antragstellung ein wenig herum, und wollen uns klar machen, dass Sie nichts anderes im Schilde führen, als hier eine Planung zu verhindern. Deshalb ist Ihr Antrag in meinen Augen rechtlich problematisch, weil es sich um eine Verhinderungsplanung handelt, von der Sie wissen müssten, weil im Planungsausschuss notorisch wiederholt wird, dass sie eben unzulässig ist. Aber Sie wiederholen das, und diejenigen, die dieses Projekt fördern, es sind ja auch zum Teil Fachjuristen darunter, sind sich auch nicht zu schade, dieses immer wieder zu unterstreichen. Das kann ja eigentlich nicht wahr sein. Ich will es zusammenfassend sagen, die Chancen, dass wir jetzt die Eigentümerschaft des Franz-Rohde-Hauses mit der Eigentümerschaft des Nachbargrundstückes in einem Zusammenhang sehen und dieser Investor dann in diesem Zusammenhang planen und entwickeln kann, ist die einzig realistische Chance, dass wir das Denkmal Franz-Rohde-Haus wirklich erhalten können. Wenn jetzt öffentlich darüber fabuliert wird, was da und dort alles gesagt wird, sage ich nur eines, es ist seit wenigen Tagen ein Baugenehmigungsverfahren in Gange, und dieses ist ein völlig anderes Thema, das hat hier in der Gemeinderatssitzung nicht öffentlich erörtert zu werden. Ich gehe davon aus, dass die Verwaltung sachgerecht mit diesem Genehmigungsverfahren umgeht, und alle entsprechenden Gesichtspunkte, wie sie jetzt wieder von Ihnen versucht werden einzuführen, auch berücksichtigt werden.

**Stadtrat Zeh (SPD):** Der jetzt zurückgezogene Antrag ging damals noch von dem Bau eines Pflegeheims aus, damals hätte man einen Bebauungsplan für die Pflegeheime aufstellen müssen, weil das Ganze als Wohngebiet gekennzeichnet ist. Der neue Investor will nur „Wohnen“ machen, deshalb braucht man aus dem Grund kein Bebauungsplanverfahren. Wir wissen aber auch, dass Denkmalschutz nicht über einen Bebauungsplan zu realisieren ist. Der Bebauungsplan hätte jetzt auch nur den vorderen Bereich des Gebäudes, die Kubatur des Franz-Rohde-Hauses darstellen können, aber den Erhalt hätte man über einen Bebauungsplan nicht machen können. Deshalb ist auch ihr erster Punkt, der Erhalt der Sachgesamtheit Franz-Rohde-Haus mit Park- und Denkmalschutz, über einen Bebauungsplan nicht zu erreichen.

Denkmalschutz muss im Verfahren des Bauordnungsamtes berücksichtigt werden. Zunächst muss man auch festhalten, dass wir schon Anmutungen vom geänderten Gebäude Franz-Rohde-Haus im Gestaltungsbeirat gesehen haben. Klar wird es baulich verändert, aber die Architekten, die sicherlich auch ein Gespür für Denkmäler haben, sind mit den vorgestellten Planungen im Gestaltungsbeirat einverstanden. Letztendlich muss das weitere Abstimmungsverfahren mit dem Denkmalschutz geführt werden. Wie schon Kollege Pfannkuch ausgeführt hat, könnte der Bebauungsplan mit einer Negativplanung unwirksam sein, und den Erhalt können wir sowieso nicht über einen Bebauungsplan realisieren. Sie haben eine ganze Latte von Briefen und Mails zitiert, die jeder von uns bekommt, worin steht, der Investor würde immensen Gewinn machen, er hätte schon allein aus dem jetzigen Franz-Rohde-Haus sozusagen eine Goldgrube gemacht, aber das wissen wir nicht genau. Sicher war, dass der Investor auch das Grundstück im Norden, dem hinteren Teil des

Franz-Rohde-Hauses, gekauft hat. Das Gebäude, das erst später am Franz-Rohde-Haus angebaut wurde, soll abgerissen werden. Somit hat er die Möglichkeit, dichter an sein Nordgrundstück zu bauen, das wurde auch immer gesagt.

Das andere Thema ist, was denn nun wirklich auf dem Grundstück in der Blücherstraße 20 geschieht. Sie haben es eben zitiert, es ist aus den Medien zugegangen, hier wäre ein Baulastverzeichnis eingetragen, und es dürfte nicht nachverdichtet werden. Das ist auch ein Teil des Bauordnungsverfahrens und nicht Bestandteil des Gemeinderates. Es ist für uns als Gemeinderäte schwierig, zu durchschauen, was das Bauordnungsamt bei einer Genehmigung alles leistet. Selbstverständlich ist das Thema Nachverdichtung, auch im Zusammenhang mit dem Klima, als kritisch anzusehen. Deshalb sind wir für einen Leitfaden, in dem steht, wo und wie Verdichtung gemacht werden kann. Ich weiß auch nicht, ob wir irgendwann mal die Grünzonen erhalten können.

Wir haben heute in den Badischen Neusten Nachrichten schon etwas über das Sophien-Carrée gelesen. Obwohl wir nicht das Verfahren, sondern nur die erste Vorstufe eröffnet haben, gab es sofort Einsprüche, dass der Ausblick auf die grünen Bäume verloren gehen würde. Ja, der geht hier auch in diesem Baublock verloren. Aber derjenige, der dort eine Wohnung kauft und auf einen grünen Innenhof blickt, der nicht zu seiner Wohnung, sondern zum Nachbargrundstück gehört, der kann nicht sicher sein, dass dieser auch erhalten bleibt. Aber wir sagen ganz klar, dass wir in Bezug auf Klima und Nachverdichtung sehr skeptisch sind.

Der Kollege Pfannkuch hat es bereits angesprochen, es wurden Bauanträge eingereicht, und diese müssen nach jetzigem Recht entschieden werden, das heißt, korrigieren Sie mich falls es nicht stimmen sollte, jetzt haben wir noch keinen Aufstellungsbeschluss, und wir haben auch noch keinen Bebauungsplan. Diese werden nach Paragraph 34 Baugesetzbuch entschieden, hoffentlich nach guter Abwägung der Interessen des Investors und den Interessen der Nachbarschaft, so viel Vertrauen hat die SPD-Fraktion und stimmt heute dem Beschluss nicht zu.

**Stadträtin Rastätter (GRÜNE):** Ein Teil unserer Fraktion wird heute dem Antrag der KULT-Fraktion zustimmen, und ein Teil wird sich enthalten, weil sie die Auffassung vertreten, dass die rechtliche Darstellung der Stadt nicht unberücksichtigt bleiben sollte, wie sie derzeit vorliegt. Für uns GRÜNE ist vor allem der Erhalt des denkmalgeschützten Gesamtensembles Franz-Rohde-Haus ein ganz wichtiges Anliegen. Erst durch das Gutachten des Bartning-Archivs der Universität Darmstadt ist zweifelsfrei festgestellt worden, dass es sich hier um ein wirklich hochkarätiges Baudenkmal des Architekten Otto Bartning handelt. Ab diesem Zeitpunkt wurde tatsächlich massiv durch eine Bürgerinitiative, durch uns und auch durch die KULT-Fraktion engagiert versucht, das Baudenkmal zu retten.

Wir haben uns von Anfang an dafür eingesetzt und bedauern es deshalb auch, dass die Stadt und der Gemeinderat unseren Antrag, den auch die Kult-Fraktion eingebracht hat, das Vorkaufsrecht der Stadt zu nutzen, abgelehnt hat. Denn zu diesem Zeitpunkt gab es potenzielle alternative Interessenten, die auch eidesstattlich versichert hatten, dass sie vollumfänglich den Denkmalschutz des Franz-Rohde-Hauses achten und berücksichtigen würden mit einer sehr behutsamen Sanierung. Jetzt zeigt sich, dass der Denkmalschutz bei diesem Kulturdenkmal des Franz-Rohde-Hauses als Gesamtensemble, offenbar nicht so eingehalten wird, wie es dem Denkmalschutzanliegen entspricht. Auf Wunsch des Inves-

tors werden zum Beispiel die Lodges in der Fassade heruntergebrochen, es sollen zusätzliche Eingänge geschaffen werden, die Nordfassade wird mit einem Anbau bis zur Traufhöhe zugebaut, zahlreiche, bis zu zwanzig Bäume werden gefällt und weitere sollen gefällt werden. Am schlimmsten ist aber, dass Parkplätze im Park des Gesamtensembles angelegt werden sollen. Es geht hier also nicht um eine Verhinderungsplanung, sondern es geht mit dem Antrag der KULT-Fraktion darum, ob der Denkmalschutz künftig gewährleistet sein wird. Es gab eine Petition der Bürgerinitiative im Landtag, und da wird demnächst ein neues Gutachten vorliegen, und in diesem Gutachten wird, so wie es unseren Informationen nach vorliegt, auch noch mal dargestellt, dass bei der jetzigen Planung dann tatsächlich der Denkmalschutz massiv gefährdet wird. Uns GRÜNE hat es auch ganz besonders geärgert, dass mit jedem weiteren Planungsschritt wieder neue Veränderungen bei der Sanierung vorgenommen werden sollen, und dass damit auch systematisch eine Aushöhlung des Denkmalschutzes erfolgt.

Der zweite Punkt, die Innenverdichtung, ist in der Tat durchaus ein Dilemma. Einerseits handelt es sich hier um ein architektonisch sehr bedeutendes Areal, mit hochkarätigen Architekten wie Billing, Curjel und Moser, andererseits ist es auch so, dass wir auch im Stadtgebiet Verdichtungen haben. Heute Morgen war ein Artikel des Sophien-Carrées in den Badischen Neusten Nachrichten, in dem stand, wie sich die Menschen um die künftige Lebensqualität in ihrem Wohnbereich sorgen. Aber man muss in der Tat dafür sorgen, und das hat Kollege Zeh schon erwähnt, dass jetzt zeitnah ein Leitfaden erstellt wird, wie mit Innenverdichtungen in Karlsruhe umgegangen wird, sodass auch transparent für die Bürgerinnen und Bürger, die einsichtig zu vermittelnden Entscheidungen dargelegt werden können. Wir sehen hier allerdings auch, dass diese Leitlinien noch nicht existieren, und jetzt muss über die Nachverdichtung auf juristischem Wege entschieden werden. Diejenigen von uns, die vor allem den Denkmalschutz im Mittelpunkt sehen, befürworten den Antrag und würden heute zustimmen. Wir bitten darum, dass das neue kommende Gutachten dann auch noch mal zugrunde gelegt wird.

**Stadtrat Høyem (FDP):** Nein, der ganze Verlauf rund um das Franz-Rohde-Haus war nicht schön, ehrlich gesagt war es ganz unschön. Eigentlich könnte die ganze Sache eine Routineverwaltungsaufgabe gewesen sein, aber dann ist es Politikum geworden. Wir sind wahrscheinlich alle mehr oder weniger Schuld an diesem unschönen Verlauf. Diese Kommunikation war von Anfang an ganz generell absolut unzufriedenstellend. Sollte eine Änderung des Bebauungsplans, wie der KULT-Antrag es wünscht, beschlossen werden, wird auch in den nächsten Jahren nichts passieren. Wir werden auch als Stadt unglaublich.

Vielleicht hat die Verwaltung sogar Recht, dass es als Negativplanung beurteilt werden könnte. Wir haben jetzt die Möglichkeit, das bewahrungswürdige Franz-Rohde-Haus zu bewahren und das Erbe des Architekten Otto Bartning mit Respekt zu behandeln. Der Investor hat, weil er auch Eigentümer des Nachbargrundstücks ist, wahrscheinlich die Möglichkeit, eine gute Investition zu machen. Das ist auch das Ziel eines Investors. Zwei Nachbargruppen protestieren, sie haben ganz verschiedene Ziele, und sie wünschen nicht miteinander verglichen zu werden. Beide Nachbargruppen benutzen eine ganz scharfe und oft - Entschuldigung - pathetische Sprache. Für beide Gruppen wird es als eine Beleidigung erlebt, falls man sie als eine ganz normale „not in my backyard“ Nachbarreaktion einstuft. Wir finden, es lag an einem unnötig komplizierten Verlauf, und hoffen, dass jetzt eine haltbare Lösung gefunden ist. Deshalb teilen wir die Auffassung der Verwaltung.

**Stadtrat Wenzel (FW):** Der KULT-Antrag trägt große Sympathien, und deshalb würde ich, um es kurz zu machen, bei getrennter Abstimmung den Punkt zwei auch mittragen, aber bei Punkt eins habe ich meine Zweifel. Ich bin froh, dass zumindest das Franz-Rohde-Haus und der Park vor dem Haus, einigermaßen erhalten bleiben. Dies haben wir den Bürgern, die sich mit viel Elan eingesetzt haben, zu verdanken, aber auch dem Investor, der uns die Möglichkeiten versprochen hat, dieses Ensemble zu schonen oder vorsichtig zu gestalten. Der Innenraum des Parks, der bebaut werden soll, betrifft ein anderes Grundstück. Das ist bei vielen Angelegenheiten ähnlicher Art eine Selbstverständlichkeit in einer wachsenden Stadt, die Wohnraum braucht, nicht nur günstigen, sondern auch gehobenen Wohnraum. Auch in meiner Nachbarschaft gibt es seit fünf Jahren Baustellen, Veränderungen und Baumfällarbeiten. Ich habe die Befürchtung, mit meinem leider sehr dilettantischen Rechtswissen, wenn wir hier eine Verhinderungspolitik machen, dass dann dieses Objekt veräußert wird an einen weiteren Investor und vielleicht nicht mit dieser rücksichtsvollen äußeren Gestaltung erhalten bleibt. Deshalb werde ich mich vorsichtig zu Punkt eins enthalten, obwohl ich absolute Sympathie für diesen Antrag habe, aber ich befürchte, es wäre ein falsches Zeichen für weitere Nachverdichtungen, und wir könnten mehr kaputt machen als das wir retten.

**Stadtrat Schmitt (pl):** Ich möchte etwas zu den Ausführungen von Kollegin Rastätter und Kollege Cramer sagen. Sie haben vier Punkte angesprochen, die schon bei der ersten Vorstellung des Projektes im Bauausschuss, als der Investor mit seinem Assistenten oder seinem Sohn vor Ort war, klargestellt wurden. Da wurde klar gesagt, dass im Vorderbereich Fenster nach unten geöffnet werden, dass im Inneren Veränderungen vorgenommen werden, und es wurde klar gesagt und auch auf dem Plan gezeigt, dass im Garten ein zusätzliches Gebäude entstehen wird, und es wurde auch klar gesagt, dass deshalb nicht alle Bäume in diesem Garten erhalten werden können. Sie tun nun so, als ob das im Nachgang nachgeschoben wurde, sowohl von Ihrer Fraktion, Frau Rastätter, und auch von Ihrer Fraktion, Herr Cramer, waren in dieser Bauausschusssitzung Mitglieder anwesend, und die wissen ganz genau, dass das, was ich gerade gesagt habe, stimmt, und nicht das, was Sie vorhin gesagt haben.

**Der Vorsitzende:** Das waren jetzt alle Wortbeiträge. Ich muss an einigen Punkten doch noch mal die Vorgeschichte rekapitulieren. Wir waren zeitweise so weit, dass es juristisch die Möglichkeit gegeben hätte, dieses alte Gebäude abzureißen und ein neues Gebäude an derselben Stelle zu errichten. Wir haben sogar wenige Möglichkeiten gesehen, daran etwas zu ändern. Dann habe ich immer erklärt, ich werde auf alle Fälle versuchen, diese alten einhundertfünfzig Jahre alten Bäume zu erhalten, auch wenn es das Mindeste ist, was wir da durchsetzen können. Später hat dann im Grunde die Stadtmission von ihren ursprünglichen Plänen abgesehen, hat das Gebäude verkauft, und wir hatten die Möglichkeit, ein Vorkaufsrecht zu ziehen. Und ja, Herr Cramer, ich habe damals ein bisschen frohlockt und dachte, wir können das Gebäude in die Hand bekommen und machen etwas Vernünftiges daraus. Wir haben aber seinerzeit in einer sehr umfangreichen Vorlage, die auch wirklich viel Zeit gekostet hat, dargestellt, dass es schon aus wirtschaftlichen Gründen gar nicht darstellbar ist, dass die Stadt hier dieses Vorkaufsrecht zieht. Dem ist auch von Ihnen nicht widersprochen worden, und die einzigen Alternativen, die es zu dem Investor Ergon Invest gegeben hat, war eine Investorengruppe, die sich eines Bauträgers aus dem Schwäbischen bedient hat, und es gab vage Aussagen dazu, dass man vielleicht mal über ein Bauherrengemeinschaftsmodell nachdenken kann, wobei bei den Rückgesprächen mit dem Gesprächspartner klar gesagt wurde, dass man diese Kosten von einer Baugemeinschaft nicht

erwarten kann. Dann war ich ehrlich gesagt froh, dass wir mit Ergon Invest einen Investor haben, der sagt, er wird den Denkmalschutz an dieser Stelle entsprechend würdigen, und er wird in Abstimmung mit dem Denkmalschutz dieses Gebäude erhalten. Seinerzeit gab es auch schon die Planung mit den runtergezogenen Lodges, und wir haben damals gesagt, dass wir persönlich das nicht alles glauben, dass alles, wie er sich das vorstellt, genehmigungsfähig ist. Aber es ist etwas, das weder Herr Obert noch ich entscheiden, sondern das am Ende der Diskussion mit dem Denkmalschutz geklärt werden muss.

Damals gab es durchaus auch andere Investoren, einen habe ich erwähnt, die hätten auch alle eidesstattlich sicherlich unterschrieben, dass sie den Denkmalschutz beachten, und hätten dann das Gleiche wie Herr Lange von Kulesa gemacht, der jetzt im Rahmen der Verhandlungen mit der Denkmalschutzbehörde versucht, das Franz-Rohde-Haus in ein Wohnhaus umzuwandeln. Ich habe bis heute nicht verstanden, warum wir ein Gebäude hätten kaufen sollen, um es einem anderen Investor weiterzugeben, der genau dasselbe macht, was der Herr Lange von Kulesa auch macht, nämlich im Rahmen des Denkmalschutzes hier „Wohnen“ zu entwickeln.

Eine andere Nutzung, die einigermaßen wirtschaftlich gewesen wäre, hat es von keiner Seite als Vorschlag gegeben. Deswegen stimmen solche Aussagen einfach nicht, dass es da eine Reihe guter Investoren gegeben hätte, die eidesstattlich erklärt haben, sie hätten den Denkmalschutz im Kopf und einen anderen bösen Investor, nämlich der, der das Gebäude von der Stadtmission gekauft hat, der zwar auch mit dem Denkmalschutz redet, aber dem man von vornerein unterstellt, dass er a) den Denkmalschutz nicht achtet und b) wörtliches Zitat von Stadtrat Cramer: „Wir mit faulen Kompromissen unsere Denkmalschutzbehörde“, ihm dann auch noch in den Arsch kriechen, das ist jetzt etwas abgeflacht, das ist jetzt meine Formulierung.

Ich weiß alle Unterstellungen, die im Rahmen dieser ganzen Debattenbeiträge gekommen sind, zurück. Wir haben keine gemeinnützige Organisation, keinen Verein, wir haben niemanden gehabt, der gesagt hat, er übernimmt das Gebäude und macht dort eine allgemeine öffentliche Geschichte, mal davon abgesehen, dass er es vom Bebauungsplan nicht gedurft hätte, aber das hätte man ändern können, wenn einem das wichtig gewesen wäre. Dann möchte ich die Nachbarn aber mal hören, die jetzt auch auf den Barrikaden stehen.

Insofern geht es jetzt eigentlich nur um drei Dinge. Wie kann man sich mit dem Denkmalschutz einigen, dass da am Ende „Wohnen“ möglich ist, und da wird der Herr Lange von Kulesa den Denkmalschutz genauso beachten müssen, wie jeder andere Investor es auch gemacht hätte. Beim Thema Bäume müssen wir Baumfällungen genehmigen, die im Rahmen der Baumschutzverordnung und im Rahmen der entsprechenden Denkmalgeschichte als Gesamtensemble, gefällt werden dürfen. Ich könnte jetzt zu jeder dieser sieben Buchen etwas sagen, aber ich erspare Ihnen das jetzt. Wir haben es für möglich gehalten, und da haben wir uns damals auch abgesichert, auf dem Nachbargrundstück eine Nachverdichtung zu machen. Wir werden es an vielen Stellen in der Stadt so noch erleben. Wenn ich heute das Bild in der Zeitung ansehe, mit den beiden Menschen am Sophien-Carrée, die auf dem Balkon stehen, und ich sehe im Hintergrund diese Blechhütten, die von einer Werkstatt und allem möglichen Dingen geprägt sind, dann müssen wir uns irgendwann einmal fragen, ob wir bereit sind, dass wir solche Brachen in einer Stadt, mitten in einem Wohngebiet, irgendwann zu einem „Wohnen“ weiterentwickeln, weil es uns mit der Wohnungsnot ernst ist oder sagen wir, dass jeder Blick ins Grüne in dieser Stadt unter Na-

turschutz gestellt wird, und erhalten bleibt? Oder halten wir uns einfach an die Abwägung dessen, dass ein Bauherr auf seinem Grundstück einen Bauantrag stellen darf, und wir im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine Genehmigung erteilen oder nicht? Ich rate Ihnen dringend zu dieser dritten Variante, in der wir nicht selbst Eigentümer sind. Wenn wir Eigentümer sind, können wir ganz andere Dinge beschließen. Deswegen verwahre ich mich gegen Unterstellungen, die von starkem Misstrauen geprägt sind, die so tun, als wollten wir nur für einen Investor alles gut machen, und viele andere Investoren hätten wir abgeschmettert, und die hätten viel tollere Sachen gemacht, das entspricht nicht der damaligen Situation.

Es gab auch keine Alternative einer öffentlichen oder städtischen Nutzung für dieses Gebäude, die auch nur einigermaßen darstellbar gewesen wäre. Und alle anderen Aspekte, Herr Cramer, Bäume, Nachverdichtung, klimatologische Folgen, Denkmalschutz, das sind ganz normale Behördenvorgänge, die jetzt miteinander zu klären sind. Sie können sich sicher sein, gerade beim Thema Denkmalschutz werden wir uns immer einmal mehr als einmal weniger mit der übergeordneten Denkmalschutzbehörde abstimmen, weil ich am Ende nicht den Eindruck erwecken will, dass wir hier irgendetwas für uns allein entschieden hätten. Aber selbst wenn ich es wollte, könnte ich es nicht, unsere Denkmalschutzbehörde ist fachlich selbstbewusst genug, um ihre Entscheidungen entsprechend begründen zu können.

Das ist mir an der Stelle jetzt noch mal ganz wichtig. Wenn ich Mails bekomme, was wir denn da an böser Nachverdichtung tun und was daran alles schlimm ist, und dann steht unten im Briefkopf, dass es sich um einen Mitarbeiter der Investitionsfirma aus dem Schwäbischen handelt, die statt dem Herr Lange von Kulessa dieses Ding hätte erwerben wollen, dann hat das mit den Anwohner- und Nachbarinteressen nun gar nichts mehr zu tun, sondern dann wird offensichtlich nicht akzeptiert, und darum würde ich Sie aber bitten, dass es hier Gemeinderatsbeschlüsse mit großer Mehrheit gegeben hat, die genau diese Themen, ob wir überhaupt dieses Vorverkaufsrecht ziehen können oder es überhaupt Sinn macht, das sind ja zwei verschiedene Fragen, dass diese Themen mittlerweile geklärt sind.

Ich finde, man sollte das auch zur Grundlage unseres weiteren Vorgehens machen, und jetzt geht es um die Abarbeitung von Baugenehmigungen. Wir könnten auch, wenn wir heute einen Bebauungsplan aufstellen, a) wir hätten den juristischen Vorwurf an der Backe, eine Verhinderungsplanung zu machen, und b) liebe Frau Rastätter, können wir mit einem Bebauungsplan dieses Gebäude in seiner Substanz nicht schützen, wir können quasi die Umrisse oder die Höhe des Gebäudes schützen, aber wir bekommen an der Stelle keinen Schutz über einen Bebauungsplan hin, das hat der Herr Obert auch schon ausgeführt. Zum Thema Baulast hier noch ein paar Informationen.

**Bürgermeister Obert:** Herr Stadtrat Cramer, ich bitte um Nachsicht, dass ich wiederum eine Rechtsfrage juristisch beantworte, und weil ich nicht nur von Ihnen, sondern auch immer wieder von anderen Vorwürfe bekomme, lassen Sie mich in aller Bescheidenheit darauf hinweisen, dass ich einen Amtseid geleistet habe, in dem der Satz vorkommt, dass ich mich verpflichte, die Gesetze der Bundesrepublik Deutschland und des Landes Baden Württemberg zu achten und zu wahren. Zum Thema Denkmalschutz bin ich überrascht, was Sie alles wissen, wir wissen es nämlich noch nicht, weil es noch in der Prüfung ist.



Ich möchte auch noch darauf hinweisen, dass es heute um die rückwärtige Bebauung in der Blücherstraße 20 geht, und diese nicht zur Sachgesamtheit des Denkmals Franz-Rohde-Haus gehört. Jetzt zu der Baulast, die Baurechtsbehörde ist verpflichtet nach Paragraph 71 Absatz 3, Satz 3 Landesbauordnung, das habe ich mir aufgeschrieben, das weiß ich nicht auswendig, den Verzicht auf die Baulast zu erklären, wenn kein öffentliches Interesse mehr besteht. Diese Baulast ist im Übrigen auch nicht zugunsten der Stadt Karlsruhe eingetragen, sondern eines anderen Grundstückes. Sie wurde im Baulastverzeichnis ausdrücklich nur eingetragen, nach Erstellung des nach Maßgabe der Bauvorlage vom März 1971 geplanten Registraturgebäudes. Das heißt, hier war auf dem einen Grundstück ein Registraturgebäude geplant, das übrigens größer geworden wäre, als das, was jetzt geplant ist, und um dieses zu ermöglichen ist diese Baulast, eine Freihaltebaulast eingetragen worden. Dieses Registraturgebäude ist aber nie gebaut worden.

Die Baugenehmigung, die über sechsvierzig Jahre alt ist, hat ihre Gültigkeit verloren, und kein Mensch hat mehr die Absicht, dieses Registraturgebäude zu bauen. Eine Baulast, die für ein Vorhaben, das ist glaube ich auch einem juristischen Laien klar, übernommen wurde, welches dann aber nicht verwirklicht worden ist, ist aus rechtlicher Sicht nicht mehr erforderlich. Es besteht auch kein subjektiv öffentlich-rechtliches Recht der Nachbarn, auf Aufrechterhaltung dieser sinnlos gewordenen Baulast. Das habe weder ich noch sonst jemand aus der Stadtverwaltung erfunden. Es gibt zum Beispiel die nagelneue Rechtsprechung von 21. November 2017 des Oberverwaltungsgericht Münster, das ist auch anerkannt und keine neue Rechtsprechung. Mit anderen Worten, es ist eine Baulast eingetragen worden, wegen eines Bauvorhabens, das nie ausgeübt worden ist, und auch nicht mehr ausgeübt wird, diese Baulast läuft faktisch ins Leere, deswegen hat der Eigentümer, wenn er es beantragt, den Anspruch darauf, dass es aus dem Baulastverzeichnis gelöscht wird. Dieser Anspruch hat sich verwirklicht, das ist alles und hat mit dieser Problematik, die hier diskutiert wird, überhaupt nichts zu tun. Es hätte natürlich insofern etwas damit zu tun, wenn die Baulast gültig wäre und man nicht bauen könnte, aber er hat ein Anrecht darauf, ich glaube das verstehen Sie auch, dass diese Baulast gelöscht wird. Hinzu kommt noch, und das nur als kleine Fußnote, dass die beiden Grundstücke, sowohl das, dass die Baulast trägt, als auch das, dass davon profitiert, mittlerweile in einer Hand sind, aber das nur nebenbei.

**Der Vorsitzende:** Das werden wir denen, die uns geschrieben haben, noch mal schriftlich ausführen. Wir kommen zur Abarbeitung des Antrags, und es gab den Wunsch nach getrennter Abstimmung. Deswegen rufe ich die Ziffer eins des Antrags 2018/0191 der KULT-Fraktion auf und ich bitte um das Votum - das ist eine mehrheitliche Ablehnung.

Jetzt weiß ich nicht, ob die Ziffer zwei überhaupt noch nötig ist, aber ich kann sie auch noch mal zur Abstimmung stellen.

**Stadtrat Cramer (KULT):** Da geht es ja um eine Informationsveranstaltung, was dort überhaupt passieren soll.

**Der Vorsitzende:** Dann stellen wir sie noch mal zur Abstimmung. Selbst wenn wir jetzt diese Informationsveranstaltung nicht unterstützen, hat der Investor trotzdem zugesagt, dass er jederzeit Veranstaltungen macht, das darf er natürlich trotzdem tun. Nur dass wir jetzt da an der Stelle nicht etwas Falsches denken. Dann rufe ich die Ziffer zwei zur Abstimmung auf, und bitte um ihr Votum - auch das ist mehrheitlich abgelehnt.

Zur Beurkundung:  
Die Schriftführerin:

Hauptamt – Ratsangelegenheiten  
23. Mai 2018