

DIE LINKE.-Gemeinderatsfraktion

Vorlage Nr.: **2021/1017**

Eingang: 19.08.2021

Denkmalschutz bei Wohnungs- und Wohnungsbaugenossenschaften sowie Volkswohnung

Gremium	Termin	TOP	ö	nö
Gemeinderat	19.10.2021	34	x	

1. Wie viele Gebäude stehen in Karlsruhe unter Denkmalschutz?
2. Wie viele davon sind Wohngebäude mit wie vielen Wohnungen? Wie viele Mieter*innen betrifft das?
3. Wie viele Gebäude und Wohnungen sind davon im Besitz von Wohnungs- / Wohnungsbaugenossenschaften sowie der Volkswohnung?
- Bitte Auflistung der betroffenen Wohnungsgesellschaften mit jeweiligen Zahlen
4. Wieviel Prozent des Wohnungsbestands der jeweiligen Wohnungs- / Wohnungsbaugenossenschaften sowie Volkswohnung sind betroffen?
- Bitte Auflistung der betroffenen Wohnungsgesellschaften mit jeweiligen Zahlen
5. Wie viele Wohnungen in denkmalgeschützten Gebäuden haben eine Sozialbindung aufgrund einer öffentlichen Förderung für Wohnungsbau?
6. Wie viele Quadratmeter umfassen die Dachflächen denkmalgeschützter Wohngebäude? Wie viele Quadratmeter davon wären für die Anbringung von Photovoltaikanlagen geeignet?
7. Wie viele Photovoltaikanlagen wurden auf Dächern denkmalgeschützter Wohngebäude in den letzten 5 Jahren errichtet?
8. Wie viele energetische Sanierungen wurden in den letzten 5 Jahren in denkmalgeschützten Wohngebäuden durchgeführt?
9. Wie viele dieser Baumaßnahmen waren verbunden mit Dachsanierungen?
10. Bei wie vielen dieser Dachsanierung sollten zusätzliche Wohnungen entstehen? Wie viele sind entstanden?
11. In wie vielen Fällen wurden Baumaßnahmen von Wohnungs- / Wohnungsbaugenossenschaften sowie Volkswohnung (gemäß Fragen 7-10) aufgrund einer Stellungnahme des Denkmalamtes genehmigt / nicht genehmigt.
- Bitte Auflistung der betroffenen Wohnungsgesellschaften mit jeweiligen Fällen

12. In welchem Status der Umsetzung befindet sich der Runde Tisch Denkmalschutz und Klimaschutz? Wann wird ein erstes Treffen voraussichtlich stattfinden? Welche Beteiligten sind als Teilnehmer*innen vorgesehen?

Begründung:

Denkmalschutz bedeutet „Geschichte, Geschichten und Zeitgeist an authentischen Orten der Erinnerung lebendig zu halten.“ Das ist gut und das ist begrüßenswert. Denkmalschutz sollte aber, bezogen auf Gebäude und Wohngebäude, in der Regel nicht heißen, dass bestehende Gebäude konserviert werden, wie sie sind, sondern dass maßvolle Umbauten und Veränderungen im Sinne von zeitgemäßen Nutzungen möglich sind. So gibt es auch das Gesetz vor.

Insbesondere im Fall von geplanten Wohngebäuden, fällt auf, dass eine angemessene Wohnungsnutzung, notwendige und zeitgemäße Formen von energetischer Sanierung von bestehenden Gebäuden bzw. ein Ausbau beispielsweise von bisher ungenutzten Dachflächen häufig an der Sichtweise bzw. am Widerspruch des städtischen Denkmalamtes scheitert.

Gleiches gilt für das Anbringen von Photovoltaikanlagen auf geeigneten Dachflächen.

Die Karlsruher Wohnungsgenossenschaften, die vielfach über größere Anteile an denkmalgeschützten Wohngebäuden verfügen, klagen über eine fehlende und problemlösungsorientierte Zusammenarbeit des Denkmalamtes mit Ihnen als Bauträgern. Vielfach wird der Eindruck geschildert, dass die zuständigen Mitarbeiter*innen des Denkmalamtes in Karlsruhe auffallend restriktiv in ihren Urteilen erscheinen.

Ein Beispiel ist das aktuelle Baubeglehen der MiKa-Genossenschaft in der Nordstadt:

In vier Gebäuden der MiKa in der Nordstadt sollen in den bisher ungenutzten Dachgeschossen 25 - 30 zusätzliche Wohnungen mit ca. 2000 qm Nutzfläche entstehen. Der überwiegende Teil soll mit Sozialbindungen versehen werden.

Seit 1 ½ Jahren wurden zahlreiche Gespräche mit dem Denkmalamt geführt und die Planungen und Notwendigkeiten der geplanten Umbauten von der MiKa ausführlich dargelegt. Das Ergebnis ist ernüchternd. Das Denkmalamt will zwar den Bau von Wohnungen zulassen, weist aber, laut MiKa, für den Ausbau elementare Maßnahmen zurück. Die Belichtung über zusätzliche Dachflächenfenster soll nur in minimalem Umfang erfolgen. Auch die laut Denkmalamt zulässige Wärmedämmung wäre nicht ausreichend für einen ausreichenden Wärmeschutz im Sommer. Die verantwortlichen Mitarbeiter*innen des Denkmalamtes suchen, laut MiKa, nach minimalen, nicht nach guten Lösungen. In Gesprächen geht es nicht darum, ob eine ausreichende Belichtung bzw. wenige Zentimeter notwendiger Wärmeschutz überhaupt sichtbar wären. Vielmehr sollen festgelegte (niedrige) Quotienten für die Belichtung festgeschrieben werden. Notwendigkeiten eines ausreichenden sommerlichen Wärmeschutzes werden nicht weiter diskutiert, wenige Zentimeter zusätzlicher Wärmedämmung und notwendige Rollos seien nicht zulässig.

Wir stellen infrage, ob die Verhältnismäßigkeit von den zuständigen Ämtern hier gewahrt wird.

Kommt jetzt, nach einem vorerst abschließenden Urteil des städtischen Denkmalamtes die Landesdenkmalbehörde zu keinem anderen Ergebnis, werden die Wohnungen in der Nordstadt – durch Umbau bisher ungenutzter Dachflächen eine Nachverdichtung im besten Sinne – nicht realisiert werden können.

Spannend erscheint, dass diese Baumaßnahmen der MiKa, wie auch Planungen anderer gemeinwohlorientierter Wohnungsbauunternehmen große Schwierigkeiten einer Genehmigung haben, während andererseits private Investoren in der Vergangenheit immer wieder umfangreichere Umbauten vornehmen konnten. Das Franz-Rhode-Haus in der Weststadt sei beispielhaft genannt und auch der Umbau der ehemaligen Pferdeställe der Dragonerkaserne. Diese Gebäude wurden nicht unter Denkmalschutz gestellt aber es wird die gute Zusammenarbeit mit dem Denkmalamt als verkaufsförderndes Argument

genutzt. Wo einerseits eine notwendige wirtschaftliche Verwertung als Argument für eine Genehmigung dient, sollten soziale und ökologische Notwendigkeiten ebenfalls entsprechend berücksichtigt werden.

Die Anfrage soll das Ausmaß der betroffenen Wohngebäude, insbesondere der gemeinwohlorientierten Wohnungsgenossenschaften, erkennbar machen. In weiteren Schritten hin zu einem Denkmalschutz in gesamtgesellschaftlicher Verantwortung müssen die Schaffung preiswerter Wohnungen als auch drängende energetische Maßnahmen angegangen werden.

Unterzeichnet von:

Mathilde Göttel

Karin Binder

Lukas Bimmerle