



Niederschrift

28. Plenarsitzung des Gemeinderates
28. September 2021, 15:30 Uhr
öffentlich
Bürgersaal, Rathaus am Marktplatz
Vorsitzender: Oberbürgermeister Dr. Frank Mentrup

19.

Punkt 20 der Tagesordnung: Verkauf des städtischen Grundstücks Nr. 19924/4 mit 4.275 m², Schwarzwaldstraße 81, 81a (HBF Süd), Gebäude - und Freifläche, Stadtteil Südweststadt an die Kreer Development Schwarzwaldstraße GmbH Co. KG

Vorlage: 2021/0973

dazu:

Änderungsantrag: GRÜNE

Vorlage: 2021/0973/1

Änderungsantrag: DIE LINKE.

Vorlage: 2021/0973/2

Beschluss:

1. Der Gemeinderat beschließt, das Grundstück Nr. 19924/4 mit 4.275 m², Schwarzwaldstraße 81, 81 a (HBF Süd) an die Kreer Development Schwarzwaldstraße GmbH & Co. KG zur Errichtung eines KfW-Effizienzhauses 40 und zum Kaufpreis von 6.421.050,00 € zu verkaufen.
2. Das Liegenschaftsamt wird ermächtigt, den entsprechenden Kaufvertrag abzuschließen und mit Rückerwerbsvormerkungen zugunsten der Stadt im Rang hinter einzutragende Finanzierungspfandrechte zurückzutreten.

Abstimmungsergebnis:

Änderungsantrag GRÜNE: Mehrheitliche Ablehnung (14 JA-Stimmen, 32 NEIN-Stimmen)

Änderungsantrag LINKE: Mehrheitliche Ablehnung (4JA-Stimmen, 42 NEIN-Stimmen)

Beschlussvorlage: Mehrheitliche Zustimmung (42 JA-Stimmen, 3 Enthaltungen)

Der Vorsitzende ruft Tagesordnungspunkt 20 zur Behandlung auf und verweist auf die erfolgte Vorberatung im Hauptausschuss.

Jetzt muss ich gucken, ob wir zu allem schon eine Stellungnahme haben, haben wir. Wir steigen ein in die Diskussion, Herr Stadtrat Dr. Cremer.

Stadtrat Dr. Cremer (GRÜNE): Wir freuen uns, dass die Entwicklung des Bereichs Hauptbahnhof Süd mit dem Vorhaben an der Schwarzwaldstraße vorangeht. Denn wir begrüßen dieses Projekt. Es schafft Wohnraum, die Fläche dort, die heute ganz zum Teil brach liegt, wird jetzt sinnvoll und ausgewogen genutzt werden und vor allem freuen wir uns auch, weil dort gute Architektur errichtet wird, die Ergebnis eines Wettbewerbsverfahrens ist. Mit dem investierenden Unternehmen wurde eine energetisch-effiziente Bauweise vereinbart. Das ist bereits ein hoher Standard. Allerdings reicht dieser Standard nicht mehr aus, um die zukünftigen Anforderungen an die Klimaneutralität zu erfüllen. Da hat sich eben zwischenzeitlich sehr viel getan, innerhalb dieses einen Jahres jetzt. Daher sehen wir es als wirklich nach gerade zwingend an, dass wir diese Vereinbarung zur Errichtung eines Passivhauses abschließen. Wir sind der Einschätzung, dass die Baustandards sowieso sehr bald die erreichende Klimaneutralität verpflichtend fortschreiben werden. Wir sollten, nein, wir müssten als Stadt hier vorgehen und ein Leuchtturmprojekt realisieren. Dies gilt umso mehr, weil bei der Gewerbenutzung in diesem Gebäude ja auch vorgesehen ist, ein Passivhausstandard und eine Passivhausbauweise noch nicht üblich ist. Das ist noch kein Standard. Das heißt, hier haben wir die Möglichkeit, voranzugehen. Wir haben daher einen Änderungsantrag formuliert, wohlwissend, dass wir damit auf einen Teil des Kaufpreises verzichten werden. Wir sind der Einschätzung, dass auch unter der gegebenen Haushaltslage dies das richtige, das einzig richtige Vorgehen ist. Wir sind der festen Überzeugung, dass wir in 15 Jahren in der Rückschau glücklich sein werden, kein Sanierungsobjekt zur energetischen Sanierung im Hauptbahnhof-Süd haben werden, wenn wir eben heute schon ein Passivhaus errichten lassen. Den Änderungsantrag der LINKEN, zu dem möchte ich anmerken, dass wir uns gefreut hätten, wenn der etwas früher gekommen wäre. Die ganze Sache an der Schwarzwaldstraße ist ja schon hinlänglich bekannt. Wir hätten also früher darüber reden können. Eine Mitgestaltung bei der kulturellen Nutzung ist wünschenswert, allerdings glauben wir nicht, dass es wünschenswert wäre, jetzt diesen Vertrag, der ausgehandelt ist, noch mal komplett neu aufzudröseln. Deswegen wollen wir allenfalls der Vorlage oder dem Vorschlag der Verwaltung an der Stelle folgen, dass man noch mal einvernehmlich mit dem Investor darüber redet. Den Vertrag noch mal aufzudröseln, lehnen wir ab. Deswegen würden wir den Änderungsantrag bei der Abstimmung ablehnen.

Stadtrat Pfannkuch (CDU): Klimafreundliches Bauen wird hier, wenn es umgesetzt wird, auch erfüllt. Die Behauptung des Kollegen von den GRÜNEN, dass das in Bälde schon nicht mehr Standard ist, die lasse ich mal dahingestellt. Was da so in Bälde kommt, da bin ich sehr gespannt, aber was wir jetzt nicht tun dürfen, dass wir uns überschlagen mit möglichen technischen Entwicklungen, die denkbar sind, die man auch tun kann, aber die wirtschaftlich für diese Stadt nicht sinnvoll sind. Wir müssen das immer abwägen. Wir, die CDU, ist auch für Priorisierung der eingesetzten Mittel, und hier würden wir 1,6 Millionen Euro auf die Kante legen. Nebenbeigemerkt, die GRÜNEN sagen nicht, wie das finanziert wird. Sie sagen nicht, dass das von dem 20 Millionen Budget abgenommen wird. Da könnte man drüber reden, dass man sagt, okay, dann nehmen wir das da drunter, das ist uns so viel wichtiger als alles andere, dann wären wir noch diskussionsfreudig, aber die CDU hält gerade bei der Klimafrage den Grundsatz der Priorisierung, der Wesentlichkeit der Maßnahmen, der Schnelligkeit, der Umsetzbarkeit der Maßnahmen ganz, ganz hoch und da lassen wir uns auch nicht davon abbringen. Insofern ist die Vorlage nicht zu beanstanden. Man kann mit den 1,6 Millionen anderes Gutes tun, vor allem in einer Lage, wie wir derzeit den Haushalt sehen. Wenn wir ihn aber für Umweltdinge verwenden, dann müssen wir die Zuordnung des Umweltbudgets auch neu diskutieren, aber ich rate davon ab. Wir sollten der Vorlage folgen und den vereinbarten Kaufpreis, den erhöhten Kauf-

preis mit dem Investor auch durchführen. Was zu dem Thema Wohnhaus und kulturelle Nutzung gesagt ist, da ist der Verwaltungsvorlage nichts hinzuzufügen, danke schön.

Stadtrat Dr. Huber (SPD): Liebe GRÜNEN, ihr wisst, dass ihr mit mir, mit meiner Fraktion, Verbündete habt, wenn es um den Klimaschutz in Karlsruhe geht und möchte aber trotzdem sagen, dass wir euren Änderungsantrag an der Stelle, auch wenn wir Sympathien haben, ablehnen werden heute, aus einem ganz einfachen Grund. Wir haben letztes Jahr im Juni hier die Bauleitlinien festgelegt, und zwar abgeleitet aus dem Klimaschutzkonzept und die sehen ganz klar vor, in Wohngebäuden KfW 40, in gewerblichen Gebäuden KfW 55 und einem primären Energiefaktor von 0,3. Bei dem Projekt, so hat es die Verwaltung ja dargelegt, unterschreiten wir zwei dieser Werte schon und wir denken, das ist aufgrund der von uns selbst festgelegten Richtlinien auch dann völlig ausreichend. Wenn wir jetzt in einer sehr günstigen Haushaltslage wären, dann würden wir natürlich sagen, mit 1,6 Millionen, wenn wir uns das gönnen, könnten wir da ein Leuchtturmprojekt schaffen. Das hat die Verwaltung ja auch geschrieben, und das ist alles schön und gut, aber wir sind nicht in einer solchen Situation und wir müssen uns überlegen, ob wir diese 1,6 Millionen nicht an anderer Stelle für den Klimaschutz dann effizienter einsetzen können. Und jetzt kommt mein kleiner Haken in meinem Redebeitrag und das ist, ich will nicht sagen, ist ein Vorwurf gegen die Verwaltung bei der Stellungnahme, aber es ist was, was sich mir aus der Stellungnahme nicht wirklich ergeben hat und für mich eine interessante Zahl gewesen wäre, wie viel würde es denn an Einsparung bringen, wenn wir diesen Passivhausstandard im Vergleich zu dem, was wir jetzt verhandelt haben, was würde es denn eigentlich bringen, dass man das in Relation setzt zu diesen 1,6 Millionen? Das wäre für mich eine ganz wichtige Kennzahl gewesen, die vielleicht auch einfach nicht verlässlich schätzbar ist, aber ich denke, wahrscheinlich schon in gewisser Weise, ja, hätte helfen können, die Entscheidung zu treffen. Und die zweite Zahl, die mir ein bisschen gefehlt hat, ist, wie viel ist denn der zusätzliche finanzielle Aufwand und wie viel würden wir als Stadt tragen, wie viel würde vielleicht der Investor tragen? Auch da fehlt mir ein bisschen die Relation zu den Zahlen. Nichtsdestotrotz glaube ich und habe ich das Gefühl, dass, auch wenn die Zahlen vorliegen, diese 1,6 Millionen an anderer Stelle effizienter eingesetzt werden können.

Stadtrat Hock (FDP): Ja, lieber Kollege Cremer, wir werden uns ja bald zum Haushalt in vielen Bereichen zum Thema Klimaschutz zusammenraufen müssen, weil das auch Geld kostet. In diesem Bereich sind wir jetzt heute an einem Punkt, wo wir sagen, wir werden diesen Antrag von Ihnen ablehnen, weil, und da hat der Kollege Pfannkuch natürlich auch komplett Recht, wir haben auch die Meinung vertreten, dass eine Priorisierung in diesem wichtigen Punkt für uns alle zum Thema Klimaschutz die nächsten Jahre angebracht wäre. Das können wir im Moment nicht machen, und deshalb in diesem Bereich, mit 1,6 Millionen, unter der Maßgabe auch des kommenden Haushaltes, muss man ganz ehrlich sagen, kann man, wenn man nicht gleich dazu sagt, wie man die 1,6 Millionen dann auf anderer Seite dann wieder verwenden oder reinholen möchte, können wir von meiner Fraktion hier nicht zustimmen. Deshalb, wir finden die Vorlage der Verwaltung angemessen zu diesem großen Projekt in der Schwarzwaldstraße und würden diesem heute, so wie in der Vorlage geschehen, auch zustimmen wollen.

Stadtrat Dr. Schmidt (AfD): Ich schließe mich für unsere Fraktion weitgehend dem Redebeitrag vom Herrn Pfannkuch an. Ich möchte aber noch mal betonen, dass Verabredungen, Verträge einzuhalten sind und wir deswegen eigentlich gar keine Wahl haben, als den Änderungsantrag der GRÜNEN abzulehnen. Des Weiteren glauben auch wir, dass die 1,6 Millionen anderswo viel mehr effizient eingesetzt werden können. Der andere Antrag hat sich ja erledigt. Deswegen,

falls er zur Abstimmung kommt, lehnen wir ihn auch ab und wir stimmen für die Verwaltungsvorlage, vielen Dank.

Stadträtin Göttel (DIE LINKE.): Also, ich bin ehrlich gesagt nicht durch die Stellungnahme beruhigt, was unseren Änderungsantrag angeht. Also, mir gefällt vor allem das Wort im Benehmen nicht. Also, ich meine, wir wissen, dass wir auch mit der Geschichte des Ortes eine sehr große Verantwortung dort haben, auch eine wirklich gute kulturelle Nutzung zu machen. Ich meine, wenn wir an die ganzen Gremien denken, die dort stattgefunden haben, aber auch an die Künstlerinnen und Künstler, die freie Kulturszene, die dort eben einen starken Standpunkt hatte, dann ist es für uns auch eine ganz klare Verantwortung, dort wieder was Adäquates reinzubekommen, und eine Galerie oder Ähnliches wäre für mich da nicht genug. Also, ich möchte da, erwerbe mir dort eben einen Mehrwert, gerade auch für die nichtkommerzielle und auch freie Kulturszene. Und aus diesem Grund ist mir nur der Passus kulturelle oder künstlerische Nutzung viel zu wenig, und dann gefällt mir natürlich noch viel weniger, dass es, wenn es dann darum geht, wie genau das ausgestaltet wird, nur das Kulturamt im Prozess drin ist, aber im Benehmen heißt ja nicht unbedingt einvernehmlich am Ende mitgestalten kann, dass es dann immer noch das Good Will des Investors ist, ob er den Vorschlag des Kulturamtes übernimmt oder nicht, und das gefällt mir schon mal gar nicht. Und ich finde, das ist jetzt auch kein Aufdröseln von Verträgen, weil ich meine, wir stimmen heute darüber ab, ob wir diesen Vertrag annehmen, und es ist das erste Mal, dass wir den vorgelegt bekommen. Deswegen finde ich das absolut berechtigt, dort eine gewisse Sicherheit auch drin zu haben. Und jetzt noch mal zum Änderungsantrag der GRÜNEN. Ich meine, ich würde mir auch einen Passivhausstandard wünschen, aber ich würde mir viel mehr wünschen, dass es auf Landesebene eben solche Vorschriften gäbe und dieses Geld, wenn es unser eigenes Bauprojekt wäre, dann könnte ich mir das vorstellen, aber da es das nicht ist, tue ich das lieber in unsere eigenen Bauprojekte investieren, vielen Dank.

Stadträtin Lorenz (FW|FÜR): Die Kollegin Göttel hat das richtige Stichwort gerade gebracht. Vom Land, der Rechnungshof mahnt an, dass in jüngster Zeit 26 große Dachflächen in der Größe von 45.000 Quadratmeter in jüngeren Baumaßnahmen umgesetzt worden sind, mit idealer Voraussetzung für Photovoltaik-Anlagen und keine installiert wurden. Und liebe Kollegen von den GRÜNEN, ich stimme zu, wenn die Haushaltslage, da sehe ich das wie der Kollege Huber, eine andere wäre, würde ich auch sagen, komm, lass uns das Passivhaus machen als Leuchtturmprojekt, und wir wollen das alle in Karlsruhe, aber wenn wir auch sehen in der Strukturkommission, wie schwer es ist, 1,6 Millionen mehr irgendwo rauszueiern, tue ich mich in diesem Fall sehr, sehr schwer. Daher stimmen wir der Verwaltungsvorlage, wie sie ist, zu.

Stadtrat Cramer (KAL/Die Partei): Meine Fraktion wird auch der Vorlage der Verwaltung zustimmen. Der Änderungsantrag der LINKEN, die Tendenz ist richtig, dass da eine Kultur hinkommt, die auch wirklich ihrem Wort gerecht wird, und wenn jetzt gesagt wird, Herr Bürgermeister Käuflein, das Kulturamt macht Vorschläge, da wollte ich Sie einfach bitten, an Sie appellieren, ob vielleicht bei der nächsten Kulturausschusssitzung Sie vielleicht schon mal sagen können, was das Kulturamt sich vorstellt, und vielleicht können da dann die Fraktionen sich noch mal einbringen und ihre Vorschläge machen. Ich glaube, das ist der richtigere Weg, als dass man jetzt den Vertrag so nicht auf den Weg bringt und jetzt auch dem Investor jetzt vorschreiben so praktisch, was er zu tun hat. Noch ein letzter Satz. Ich hatte das Gefühl, ich habe auch mit dem Investor bei der Jury des Wettbewerbs gesprochen, habe ihm gegenüber ins Spiel gebracht, ob man dort nicht Gast-Ateliers für die Kunstakademie einrichtet. Er hat es zumindest

an diesem Tag positiv aufgegriffen und hat gesagt, ja so ähnlich, etwas Ähnliches gebe es in Köln auch, er würde das mitnehmen. Ich würde jetzt mal sagen, wir sollen abwarten. Wir stimmen heute der Sachlage zu. Dann vielleicht, wie gesagt, Herr Bürgermeister, wenn man ein bisschen was hört, was das Kulturamt sich vorstellt, dass man dann vielleicht doch einen Weg findet, mit dem hier letztendlich eine große Mehrheit des Hauses leben kann.

Der Vorsitzende: Ich will noch mal an den damaligen Beschluss des Gemeinderats erinnern und der damalige Beschluss hieß, dass wir uns bemühen, Investoren zu finden, die anschließend eine künstlerische oder soziale oder ähnliche Nutzung dort ermöglichen. Und damals waren wir sogar noch im Zweifel, ob wir überhaupt Investoren finden, die diese Gebäude erhalten. Also, ich bin erst mal saumäßig froh, dass diese beiden Gebäude erhalten bleiben. Eins ist ja jetzt schon sehr angemessen saniert, auch das Maschinenhaus nebendran, das ja auf alle Fälle erhalten werden musste, aber man hätte es ja auch vielleicht etwas halbherziger sanieren können oder vielleicht auch gar nicht. Und jetzt haben wir einen Investor, der bereit ist, das andere Gebäude zu übernehmen, das ist erst mal schon mal ein wichtiger Schritt. Das war die Prämisse und in diesem Wettbewerb, in den wir reingegangen sind, haben wir gesagt, wir möchten für dieses Gebäude eine künstlerische oder soziale Nutzung haben. Wir haben nicht gesagt, dass es die freie Kunstszene sein muss. Wir haben auch nicht gesagt, dass es das Kulturamt auswählen darf, welche Kunst dort gilt oder nicht gilt und wenn hier im Benehmen steht, bedeutet das nicht, dass das Kulturamt Vorschläge macht, sondern dass das Kulturamt im Grunde eine Art Bewertung vornimmt, ob es eine kulturelle Nutzung ist oder nicht. Denn natürlich wird der Investor, der dieses Gebäude saniert, dafür auch irgendeine Mieteinnahme haben wollen. Und insofern können wir da weder vorschreiben, da müssten wir gleichzeitig die Finanzierung übernehmen, und genau das wollten wir ja an den Investor weiterreichen. Und deswegen steht in diesem Vertrag drin, dass es eine kulturelle Nutzung sein muss im Benehmen mit dem Kulturamt, das ist die logische Konsequenz daraus. Alles andere würde uns zur Übernahme von zusätzlichen Kosten verpflichten, direkt oder indirekt, und genau das wollten wir nicht. Das ist erst mal das, warum, Frau Göttel, es hier jetzt keine freie Auswahl geben kann, wen hätten wir denn da gerne, sondern wir können ihn nur soweit knebeln, dass es hier irgendwie um Kultur und Kunst gehen muss.

Der zweite Punkt ist mir auch ganz wichtig. Mit diesem Vertrag und dieser Vergabe bleiben wir in den Kriterien, die wir uns selber als Klimaschutzkonzept gegeben haben. Im Bereich der Gewerbeimmobilien gehen wir sogar über den Standard hinaus, und das finde ich, ist erst mal ein faires Angebot. Und jetzt ist es wirklich die Frage, wollen wir noch ein besonderes Objekt haben als Leuchtturm, Sie hatten es ja so formuliert, Herr Dr. Cremer, oder nehmen wir dieses Geld nicht lieber vom Investor und machen damit an einer anderen Stelle, setzen an der anderen Stelle das Klimaschutzkonzept um. Und das, denke ich, muss jetzt jeder von Ihnen ein Stück weit entscheiden. Die Alternativen liegen auf dem Tisch, und um mehr geht es jetzt hier auch nicht. Ich bin sehr dankbar, dass das jetzt hier keine Grundsatzdiskussion geworden ist, sondern es geht um Schritte auf einem gemeinsamen Weg, und da gibt es unterschiedliche Sprünge und große und kleinere Schritte oder Schritte an der einen Stelle, dafür größere an der anderen oder umgekehrt und ich glaube, so sollten wir auch in Zukunft bei diesen Entscheidungen miteinander umgehen.

Ich komme damit in die Abarbeitung und nehme zuerst den Änderungsantrag der GRÜNEN hier zur Abstimmung und bitte Sie um Ihr Votum. – Das ist eine mehrheitliche Ablehnung.

Dann rufe ich auf den Änderungsantrag der LINKEN und bitte hier um Ihr Votum. – Auch das ist eine mehrheitliche Ablehnung.

Jetzt die unveränderte Verwaltungsvorlage, und hier stimmen wir ab. – Das ist ja, wenn man die Enthaltungen entsprechend bewertet, ja eine Einstimmigkeit, vielen Dank. Damit können wir die Sache dort an der Stelle vorantreiben.

Zur Beurkundung:
Die Schriftführerin:

Hauptamt - Ratsangelegenheiten –
26. Oktober 2021