



Niederschrift

60. Plenarsitzung des Gemeinderates
23. Januar 2024, 15:30 Uhr
öffentlich
Bürgersaal, Rathaus am Marktplatz
Vorsitzender: Oberbürgermeister Dr. Frank Mentrup

**Punkt 3 der Tagesordnung: Bauvorhaben auf dem Grundstück Nr. 19924/4 mit 4.275 m², Schwarzwaldstraße 81, 81 a, Gebäude- und Freifläche, Stadtteil Südweststadt
Vorlage: 2023/1385**

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Vorlage zur Kenntnis und stimmt - nach Vorberatung im Hauptausschuss und im Ausschuss für Wirtschaftsförderung – der geplanten Nutzungsänderung im Rahmen der Bebauung des o.g. städtischen Grundstücks zu und ermächtigt das Liegenschaftsamt, die Kaufvertragsverhandlungen auf Basis des geänderten Nutzungskonzepts fortzuführen und den Kaufvertrag abzuschließen.

Abstimmungsergebnis:

Mehrheitliche Zustimmung (44 JA, 2 Nein)

Der Vorsitzende ruft Tagesordnungspunkt 3 zur Behandlung auf und verweist auf die erfolgte Vorberatung im Hauptausschuss am 9. Januar 2024 und im Ausschuss für Wirtschaftsförderung am 16. Januar 2024.

Stadtrat Dr. Cremer (GRÜNE): Bei dem Bauvorhaben in der Schwarzwaldstraße sollten wir zunächst noch mal prüfen, welche Entwicklungsziele wir denn hatten. Wir wollten an dieser Stelle erstmal die Lage, das Grundstück entwickeln und möglichst hoch ausnutzen. Es ging darum, Wohnraum zu schaffen, nicht in Form von Wohnungen, aber in Form von studentischem Wohnen und Boardinghouses. Das Ganze sollte mit einer hohen städtebaulichen Qualität passieren, und die weiteren Nutzungen sollten die Lage dort, das Quartier beleben und entwickeln. Gleichzeitig sehen wir, dass wir im Zuge der Entwicklung des Projektes, der Dauer, die das Projekt genommen hat, eine deutlich veränderte wirtschaftliche Gesamtlage haben. Als das Projekt durch den entwickelnden Investor angegangen worden ist, hatten wir eine Niedrigzinsphase. Mittlerweile haben wir ein Zinsniveau, das uns momentan vielleicht hoch erscheinen mag, im längerjährigen Mittel gar nicht mal so hoch ist, aber natürlich die Finanzierung von Bauvorhaben hat sich deutlich verändert, auch deswegen, weil die Baupreise sehr hoch sind. Daneben haben wir nochmal sehr schwierige

Rahmenbedingungen mit der Nachbarschaft, dass die Entwicklung eines komplexen Bauvorhabens dann nochmal schwieriger wird.

All das angeschaut, sehen wir, dass der Investor nun vorhat, die Maßnahmen etwas zu verändern, um seine Ziele noch realisieren zu können. Er möchte die Kosten dämpfen, indem er eine teure Tiefgarage weglässt, und er möchte auch auf Büros verzichten, was nach der Entwicklung, die wir in der Corona-Krise gesehen haben, mit einer deutlichen Veränderung der Arbeitswelt durchaus nachvollziehbar ist. Wenn wir all das zusammennehmen, wir haben eine veränderte Baukonjunktur, wir haben eine veränderte Arbeitsweise, ist es gut plausibel, dass die veränderte Nutzung, die der Investor vorschlägt, Sinn ergibt, um noch ein realisierungsfähiges Projekt zu erhalten. Wir sollten das auch bewerten vor dem Hintergrund, dass es in dieser Stadt und nicht nur in dieser Stadt, überall im Land viele Bauvorhaben gibt, die gar nicht mehr angegangen werden oder die stehengeblieben sind.

Wir haben jetzt einen Investor vor uns, der all das im Blick sagt, er möchte mit einer veränderten Nutzung, die weiterhin unsere Anforderungen erfüllt, dieses Projekt realisieren. Wenn wir das anschauen, bin ich der Einschätzung, dass es sehr sinnvoll ist, dem zuzustimmen, weil dann endlich dieses Grundstück einer guten Nutzung zukommt und damit auch die Stadt entlastet. Wir haben eine Innenentwicklung in der Stadt, wir müssen nicht in den Außenraum gehen, von daher Zustimmung von unserer Seite.

Stadtrat Pfannkuch (CDU): Ich könnte das jetzt ganz kurz machen und sagen, im Wesentlichen hat der Kollege Recht, und wir brauchen das nicht noch weiter zu vertiefen. In jedem Falle ist auch die CDU-Fraktion überzeugt, dass wir jetzt einzig das Richtige machen, wenn wir diesem Investor die Unterstützung verleihen. Es hat sich einiges geändert. Sie haben das völlig richtig aufgezählt.

Es ist aber für uns, glaube ich, ganz wesentlich, dass die wichtigen Ziele des Projekts, die wichtigen Maßnahmen, die wir dem Investor vorgegeben haben, erfüllt werden. Ich war bei dem Planungswettbewerb selbst zugegen, da haben wir uns viele Gedanken gemacht. Diese wichtigen Ziele des Projekts, aber auch der städtebaulichen Seite, werden vom Investor, das versichert uns die Verwaltung, erfüllt. Von daher gibt es eigentlich aus Sicht der Stadt nur zu überlegen, welches Minus ist da. Das Minus ist beispielsweise nicht bei der Verwertung des Grundstücks. Da werden die erwarteten Kaufpreise wohl auch erzielt werden. Das Minus ist in der Tat bei den Gewerbeflächen. Da können wir alle mit der Verwaltung beobachten, dass die Nachfrage in dem Bereich zurückgegangen ist und jedenfalls nicht mehr in dem Maße vorliegt. Von daher ist auch die Änderung des Projekts, so wie es der Investor vorsieht, nachvollziehbar und vernünftig. Die Stadt muss auf die veränderten wirtschaftlichen Verhältnisse, die angesprochenen Baukosten, Rücksicht nehmen.

Ich meine, wenn sichergestellt ist, und das vielleicht als einziger kritischer Beitrag von der CDU-Fraktion, dass die Kubatur dieses jetzt inhaltlich veränderten Gebäudes, dem weitgehend entspricht, wie es auch im Wettbewerb vorgegeben ist, dann hat die CDU-Fraktion wirklich keine Bedenken und gibt das Go.

Stadtrat Zeh (SPD): Mut zur Investition, das ist das, was der Investor jetzt hat. Das ist auch gut so und bringt unsere Stadt auch an der Stelle weiter voran. Das Konzept stimmt nach wie vor. Es wird Apartmentwohnen, kleinere Gewerbeeinheiten und vor allen Dingen wird auch das Denkmalgebäude, das ganz vorne an der Straße steht, neu genutzt, renoviert und

passt dann auch mit den anderen Gebäuden, die Richtung Osten stehen. Die wirtschaftliche Lage hat sich verändert, das müssen wir akzeptieren, und da ist, glaube ich, diese Anpassung durchaus eine richtige, und die kann die SPD auch mittragen.

Das Thema Parkplätze, was hier eine Mini-Fraktion angesprochen hat, ist nicht der richtige Ansatzpunkt, denn genau wie die Landesbauordnung vorschreibt, sind für das Gebäude die Parkplätze vorhanden. Die Parkplatzsituation rund um den Hauptbahnhof müssen wir vielleicht irgendwann an Stadt oder mit einem anderen Investor an der Fautenbruchstraße, da ist noch ein Grundstück, wo eine größere Parkanlage entstehen könnte, selber lösen. Das kann man nicht von dem Investor verlangen. Daher stimmen wir der Vorlage der Verwaltung heute so zu.

Stadtrat Cramer (KAL/Die PARTEI): Meine Fraktion stimmt dieser Vorlage jetzt zu, auch der Veränderung des Investors. Unserer Meinung nach ist es höchste Zeit, dass wir hier einen positiven Beschluss tätigen und dass der Investor anfangen kann. Es liegt nicht an ihm letztendlich, dass er jetzt Änderungen vornimmt. Es liegt daran, dass er diese Tiefgarage, und ich nenne jetzt dann auch mal Ross und Reiter, nicht umsetzen kann, weil die Deutsche Bahn als Nachbarin und auf deren Gelände Maßnahmen notwendig wären, um eine Tiefgarage dort anzubringen, sich darauf nicht einlässt. Es war natürlich so, dass es viele Gespräche, Verhandlungen gab, wo auch die Stadtverwaltung, die Wirtschaftsförderer involviert waren. Von daher hat sich irgendwann gezeigt, das funktioniert nicht mit der Deutschen Bahn. Darum finden wir es richtig, dass er dann umgeswitcht ist und auch nicht irgendwie die Flinte ins Korn geworfen und gesagt hat, dann mache ich es gar nicht. Von daher absolut positiv diese neue Planung, und wir stimmen ihr zu.

Stadtrat Hock (FDP): Zuerst möchte ich sagen, das Haus hier geht mit diesem heute in großer Zahl verantwortungsvollen Beschluss gerne mit, weil es ist jetzt sicherlich so, dass die Ausgangssituationen für Investoren natürlich extrem schwierig sind im Moment. Man muss sagen, wir als Stadt und der Gemeinderat der Stadt Karlsruhe hat sich an diesem Platz auch nicht ganz einfach gemacht. Wenn man nochmal rekapituliert, was dort so alles war und was wir jetzt auf den Weg bringen, trotz der veränderten Rahmenbedingungen, muss man wirklich sagen, und der Kollege Cramer hat natürlich recht, es ist so, dass die Bahn bei einem Punkt nicht ganz mitspielt und deshalb auch eine Veränderung vom Investor, von demjenigen, der dort baut, gemacht werden muss. Wenn man heute in Deutschland schaut, was für Projekte nicht mehr angegangen werden oder trotz, dass die Projekte schon angeschoben worden sind, jetzt Stillstand ist, dann ist das, was der Investor heute trotz aller veränderten Rahmenbedingungen mitmacht, da muss ich ganz ehrlich sagen, da ziehe ich schon meinen Hut davor, weil das ist keine Selbstverständlichkeit.

Und dass natürlich auch er sich an die Homeoffice-Geschichte und alle anderen Rahmenbedingungen, die von außen für so ein Projekt natürlich schon wichtig sind, auch anpassen muss und verändern muss, das ist doch auch völlig klar und muss jedem einleuchten. Meine Fraktion sieht trotz aller Veränderungen - nach Jahrzehnten bald, wo dort nichts passiert ist - jetzt einen Punkt gegeben, dass wir sagen, wir gehen diese Vorlage gerne so mit und danken dem Investor, dass er das jetzt auf den Weg bringen möchte. Es wäre heute schon ein gutes Zeichen für ihn, wenn dieser Gemeinderat in großer Anzahl für ihn und für sein Projekt stimmt. Ich sage nur für meine Fraktion, herzlichen Dank, dass er das angehen möchte.

Stadträtin Lorenz (FW|FÜR): Auch wir stehen hinter diesem Projekt - wir haben es damals positiv beschieden - und natürlich hinter dem Investor und können auch die Begründung für die jetzt erforderlichen Veränderungen sehr gut nachvollziehen und freuen uns natürlich auch, dass er trotzdem dieses Jahr noch bauen will und auch an dem Projekt festhält. Ich bin auch froh, dass wir das im Ausschuss diskutiert haben. Es war auch ein Thema, dass einige Punkte nicht klar kommuniziert wurden, Weder in der Vorlage noch in der Diskussion. Es wurde ein bisschen hin und her geschwenkt, vielleicht auch mal aneinander vorbeigeredet. Aber ich glaube, das ist ein wichtiger Faktor in der Kommunikation, um auch Irrungen, Wirrungen auszuräumen und - das Recht nehme ich mir raus - Nachfragen zu stellen oder Dinge kritisch zu hinterfragen.

Wir sehen nach wie vor die Parkplatzsituation nicht allzu sehr rosig, zumal auch Gastro, Foodmarket, Hotel, Gewerbe rein sollen, nicht nur Wohnen. Die Parkplätze fallen jetzt noch einige weg. Natürlich fällt auch im Verhältnis Bürofläche weg, wurde auch schon mehrmals gesagt, viele sind im Homeoffice. Ich möchte aber die gesamtstädtische Entwicklung im Auge behalten. Wir sehen auch, dass wir in vielen Quartieren Platzprobleme mit dem ruhenden Verkehr haben. Da sind die uns in einem Parkhaus lieber untergebracht, als in den Seitenstraßen alles zugeparkt, einfach von der Weitsicht her. Wenn sich Karlsruhe oder vielleicht auch Rüppurr noch in irgendeine Richtung dahin entwickelt, mit einem Wohnhochhaus oder ähnlichem, haben wir Bedenken, dass die Parkflächen, die vorgesehen sind, ausreichend sind. Wir möchten nicht den ruhenden Verkehr in die Seitenstraßen pressen.

Nichtsdestotrotz werden wir diesem Projekt heute auch zustimmen, weil die positiven Faktoren für uns überwiegen. Was mir wirklich auch Sorge bereitet, ist die Schilderung der Verhandlungen mit der Deutschen Bahn. Wenn ich mir vorstelle, dass wir bei der Umfahrung von Hagsfeld noch einen größeren Kampf mit der Bahn ausfechten werden müssen, muss ich die Prognose von meinem Kollegen Ehlgötz, ich weiß nicht, was hattest du geschätzt, 20 Jahre, glaube ich, doch wahrscheinlich noch 25, wird sich wahrscheinlich doch noch etwas nach oben korrigieren müssen. Wir stimmen zu.

Stadtrat Schnell (AfD): Ursprünglich geplant waren 18.000 Quadratmeter Bruttogeschossfläche, und dafür sollte es 238 Stellplätze geben, was uns schon damals etwas wenig erschien, denn dieser Investor macht ein vergleichbares Projekt in Heidelberg mit einer Fläche von roundabout 15.000 Quadratmetern. Dort baut er eine Tiefgarage mit 245 Stellplätzen. Also das Verhältnis ist deutlich günstiger, und dazu kommen dort auch noch 345 Fahrradstellplätze. Das haben wir hier bei weitem nicht gehabt. Jetzt haben wir Folgendes, es wird die Bürofläche verringert, wir sind dann noch bei gut 14.000 Quadratmetern Bruttogeschossfläche, aber wir haben statt der Tiefgarage mit 238 Stellplätzen noch ein kleines Parkhäusle mit 70 Stellplätzen. Der Rest wird dann so gemacht, um der Stellplatzverordnung zu genügen, werden Parkplätze an der Fautenbruchstraße in fast einem Kilometer Entfernung dafür herangezogen und dann, was dann immer noch nicht reicht, kommen noch ein bisschen Ablöse vom Investor dazu, um der Stellplatzverordnung Genüge zu leisten. Das bedeutet ganz einfach, es wird einen erhöhten Parkdruck in der Südweststadt und in Bulach geben und das wird..., Beiertheim, Entschuldigung, in Beiertheim geben. Und das ist für uns derart kritisch, dass wir dem Beschluss der Vorlage heute nicht zustimmen können. Ich möchte die Bürger aus Beiertheim und der Südweststadt bitten, doch für den 9. Juni sehr gute Erinnerungen zu behalten, wer heute zugestimmt hat und wer dagegen gestimmt hat.

Stadträtin Fenrich (pl): Mein Vorredner Herr Schnell hat mir schon vieles weggenommen. Wir hatten das vor knapp zwei Jahren schon mal diskutiert, und es ist tatsächlich so, da waren die Stellplätze natürlich in einer anderen Zahl gut. Der Bürokomplex ist weggefallen, aber es fragt sich halt trotzdem, ob diese 70 Stellplätze, die übrigens in der Unterlage nicht genannt wurden der Anzahl nach, sondern es wurde eigentlich gar nichts gesagt, gehen wir davon aus, dass es 70 sind, das wirklich auch hält. Und wie gesagt, auch die Entfernung - da bin ich auch nach wie vor der Meinung - zur Fautenbruchstraße ist schon ein Akt, wenn wir da ein studentisches Wohnen haben. Es kommt nicht jeder Student, denke ich mal, mit dem Lastenrad oder mit dem ganz normalen Fahrrad.

Was mich aber noch irritiert, und das ist auch ein Punkt, der hier überhaupt nicht angesprochen wurde, von keiner Fraktion, auch nicht von der Gruppe. Seinerzeit haben sich die angrenzenden Bürgervereine sehr kritisch geäußert. Das, was auch der Herr Schnell vorhin erwähnt hat. Jetzt würde mich interessieren, Herr Oberbürgermeister, wurden denn die Bürgervereine nochmal gehört? Das würde mir als Kommunalpolitikerin sicherlich helfen, weil ich sehe meine Verpflichtung in erster Linie natürlich gegenüber dem Bürger, gegenüber keiner Fraktion oder sonst irgendjemand, sondern der Bürger steht für mich im Mittelpunkt. Und wer sonst als die Bürgervereine wüssten eigentlich, wo der Schuh im jeweiligen Stadtteil drückt. Ich hätte ganz gerne noch eine Aussage gehabt dazu, wie die Bürgervereine sich zu der veränderten Planung geäußert haben, was Sie hier im Rathaus an Informationen bekommen haben.

Stadtrat Cramer (KAL/Die PARTEI): Das ist wieder typisch, dieser Wortbeitrag und der der AfD und die Konsequenz, wir lehnen ab. Sie lehnen ab, aber Sie sagen nicht, was es bedeutet für den Investor. Sie sagen nicht, was es bedeutet für die Stadt, wenn heute dieser Beschluss keine Mehrheit findet. Da würde ich von der rechten Seite da drüben mal erwarten, dass nicht immer nur populistisch gesagt wird, wir lehnen ab und wir wissen alles besser, aber wirkliche Vorschläge machen Sie nicht. Da würde ich einfach mal eine Antwort erwarten von Ihnen, wie Sie sich das vorstellen, und nicht nur hier rummaulen und alles negativ ablehnen.

Stadtrat Dr. Schmidt (AfD): Herr Kollege Cramer, eine solche Antwort hätte ich Ihnen zu vielen anderen Ihrer Beiträge schon geben können. Es ist offensichtlich, wir vertreten eine andere Meinung als Sie. Sie werfen uns genau das vor, dass wir eine andere Meinung vertreten. Mein Kollege hat sie gerade schon begründet. Ich begründe sie noch mal. Wir haben in der Vergangenheit über die Parkplätze gesprochen an dieser Stelle. Es gibt einen guten Grund, warum ursprünglich fast 250 Parkplätze geplant waren. Sie und ich, wir waren beide damals in dem Verfahren dabei. Es wurde so beschlossen mit diesen Parkplätzen. Dann wurde in einer ersten Stufe gesagt, so viele Parkplätze brauchen wir nicht, wir verlagern welche davon in die Fautenbruchstraße, damit es für den Investor nicht so teuer wird. Und dem hat auch der Gemeinderat zugestimmt, wir waren dagegen. Jetzt kommt die nächste Stufe, damit es für den Investor nicht so teuer wird, weil das ist das Argument, was in der Vorlage steht, das ist das Argument, was hier genannt wurde, ein anderes habe ich bisher nicht gehört, also damit es für den Investor nicht so teuer wird, werden jetzt noch weniger Parkplätze gebaut, und es werden auch weniger Büroflächen gebaut. Das, was als Büroflächen vorgesehen war, wird jetzt zum Parkhaus. Wundert mich, dass die GRÜNEN das gutheißen, sonst sind sie immer gegen Parkhäuser. Aber gut, alles das ist jetzt

nicht mehr so wichtig. Es geht uns darum, dass es für den Investor nicht so teuer wird, weil wir sonst als Gemeinderat die Befürchtung haben, dass er es nicht baut.

Aber wir können als Gemeinderäte immer nur auf der Basis von den Informationen, die uns die Stadtverwaltung gibt, unsere Entscheidungen fällen. Wir sind der Meinung, dass es einfach am Ende viel zu wenig Parkplätze gibt. Wenn wir davon ausgehen, dass bei einem vergleichbaren Projekt in Heidelberg 250 Parkplätze gebaut werden, dann ist das ungefähr der Bedarf, und wir bauen davon nur noch 70. Ein großer Teil der nötigen Parkplätze soll dann 800 Meter weiter zur Verfügung stehen. Sie wissen aber doch selbst, Herr Zeh, Sie wohnen da, man braucht bloß rübergehen über die Schienen auf die andere Seite nach Beiernheim rein, und da gibt es Parkplätze, und da können Sie parken. Aber wenn wir dieses Hochhaus da hinbauen mit nur 70 Parkplätzen, dann wird es das Ende sein für diese Parkplätze, denn die werden dann immer belegt sein, weil es einfach viel näher ist zu diesem Hochhaus, als die 800 Meter in die andere Richtung zu laufen. Deswegen, es ist einfach nur gesunder Menschenverstand, der uns dazu bringt, dass wir es ablehnen, dass hier ein Hochhaus mit nur 70 Parkplätzen gebaut wird. Deswegen lehnen wir es ab.

Stadtrat Hofmann (CDU): Wir haben heute ein bisschen Zeit, von daher denke ich, muss man das jetzt nicht unbedingt so stehen lassen. Denn lieber Kollege Schmidt, im Gegensatz zum Herrn Cramer, der ab und zu wirklich gegen einen Parkplatz sein sollte, sind wir grundsätzlich nicht gegen Parkplätze. Aber ich muss sagen, ich muss ihm vollkommen Recht geben. Auch in dem zweiten völlig inhaltlosen Wortbeitrag von Ihnen ist kein einziger Satz gekommen, was man mit dem Projekt machen soll. Herr Cramer hat Sie ganz eindeutig gefragt, sollen wir dann dem Investor sagen, dann baut er nicht, denn er wird nicht bauen. Es wurde Ihnen hier von allen gesagt, wie die Zinsen jetzt sind, wie alles ist, es wird einfach überhaupt nicht funktionieren. Aber so ist es in jedem Ihrer Wortbeiträge, insbesondere wenn Herr Schnell den bringt, indem er dann immer blumig seine Wahlkampfreden vorträgt, was alles schlecht ist und was wir hier alles für einen Mist beschließen. Und Sie sind immer dagegen. Sagen Sie uns doch mal - wir haben doch heute ein bisschen Zeit -, sagen Sie uns doch einmal ganz klar, was Sie mit diesem Projekt machen würden.

Den gesunden Menschenverstand, den Sie eben angesprochen haben, also da muss ich ganz ehrlich sagen, ein gesunder Menschenverstand sagt uns ganz klar, wenn wir einen Investor haben, der an solch einem Ort so ein Projekt bauen will, mit einem Parkhaus, denn bis jetzt haben wir gar keine Parkplätze dort, dann hat es überhaupt nichts mit gesundem Menschenverstand zu tun, sondern es ist eigentlich gerade das Gegenteil. Das will ich jetzt nicht sagen, was es ist, aber ich denke, in dem Fall sollten Sie sich vielleicht einmal hinterfragen. Aber vielleicht können Sie uns auch wirklich noch sagen, was Sie mit dem Projekt dann machen würden, das Sie heute hier ablehnen, in dem Sie dann eigentlich sagen, nein, Investor brauchen wir nicht, neue Investitionen, neues Gebäude, alles das, was wir eigentlich brauchen, Investitionen in die Zukunft von einem anderen, das lehnen Sie hier ab und sagen überhaupt nichts, außer dass Sie sich wieder als Retter der Bürger vor Ort vorstellen, was Sie übrigens auch nicht sind.

Stadträtin Fenrich (pl): Herr Cramer, Herr Hofmann, ich muss mich schon wundern. Ich habe vorhin eine Frage gestellt, was sagen denn die Bürgervereine? Und die Bürgervereine kennen die Anliegen ihrer Bürger in den angrenzenden Stadtteilen schon. Wir wissen, ich wiederhole es noch einmal, wir wissen, dass die Bürgervereine sich seinerzeit sehr kritisch geäußert haben. Wenn das so ist, Herr Hofmann, wenn Sie sagen, jetzt haben wir gar

keine Parkplätze, natürlich haben wir jetzt keine Parkplätze. Wir haben auch kein studentisches Wohnen, und wir haben kein Gewerbe da angesiedelt. Das heißt, dann brauchen wir auch nicht so viel. Aber wenn dieser Klotz dann letztendlich steht, für den ich im Grundsatz bin, ich würde mich dafür aussprechen, aber ich möchte schon wissen, ob andere Stadtteile dadurch negative Folgen zu befürchten haben. Wenn das so ist, dem muss man doch Rechnung tragen. Da kann man doch nicht sagen einfach, Hauptsache das ist bebaut. Sicherlich war das schwer und viele Jahre hat die Stadt warten müssen. Aber das ist doch kein Grund, dass man jetzt sagt, der muss es sein. Kann sein, aber wir dürfen die anderen Aspekte um Gottes Willen nicht aus den Augen verlieren.

Ich glaube, jede Fraktion hier hinsichtlich der bevorstehenden Wahlen tut gut daran, den Bürgerwillen auch zu respektieren. Das wird oft genug nicht gemacht. Ich sage jetzt hier nur ein Stichwort. Kriegsstraße, 122 Parkplätze.

Stadtrat Dr. Schmidt (AfD): Nachdem sich sonst keiner mehr gemeldet hat, bin ich jetzt wieder dran. Sie können natürlich jetzt hier umdrehen, dass wir Planungen in Zukunft so machen, dass der Investor ein Konzept vorlegt, es abändert, und dann muss die AfD die Lösung dafür finden. Warum es jetzt trotzdem so gebaut wird, dann ist die AfD dafür zuständig zu planen, wie man trotzdem die Parkplätze bauen kann, die der Investor versprochen hat. Wir können es natürlich so machen, Sie drehen es einfach rum und sagen, es ist unser Problem, wir sollen eine Lösung finden.

Nein, ist es nicht. Das Ganze geht so, es gibt eine Planung, die realistisch ist, und die sieht vor, dass es gut über 200 Parkplätze gibt. Und wenn dann technische Probleme auftreten, so wie es hier der Fall ist, dann ist es nicht das Problem vom Gemeinderat, sondern vom Investor, er muss das lösen. Dann muss er eine Tiefgarage bauen, die nicht an das benachbarte Grundstück anschließt, sondern wo genügend Platz ist, sodass er nicht das Problem hat, dass er eine Verankerung bei der Bahn braucht. Ich bin jetzt nicht der Investor, ich bin auch kein Bauingenieur, aber das ist die Vorstellung, die man mit normalem gesunden Menschenverstand hat. Wenn es problematisch ist, eine zweistöckige Tiefgarage bis direkt an die Grenze zu bauen, dann muss man ein Stück von der Grenze weg und es so realisieren. Wenn Sie schon von mir eine Alternativlösung wollen, dann ist das die Alternativlösung, bitte sehr.

Erste Bürgermeisterin Luczak-Schwarz: Sehr geehrter Herr Dr. Schmidt, Ihre Alternativlösung muss sich aber im Rahmen der rechtlichen Vorgaben bewegen. Der Investor erstellt die Parkplätze im Rahmen einer noch zu beantragenden Baugenehmigung. Da werden sie dann nochmal konkretisiert. Wir haben Ihnen das im Ausschuss dargestellt, der Herr Schnell war dabei, dass die bauordnungsrechtlichen erforderlichen Stellplätze vom Investor erstellt werden. Sie vermengen die verkehrliche Situation in diesem Teil.

Da haben wir auch, Frau Fenrich, als es um die Beschlusslage für die Baulasten ging, ein sehr intensives und konstruktives Gespräch mit den Bürgervereinen geführt, die durchaus erkannt haben, dass der Investor nicht verpflichtet ist, die Lösung innerhalb des Quartiers sicherzustellen, sondern dass der Investor seine Rechte und Pflichten hat und seine Pflichten auch erledigt und dass wir als Stadt im Rahmen einer Verkehrskonzeption gefordert sind, diese Situation ganzheitlich anzugehen. So war auch der Diskussionspunkt mit den Bürgervereinen. Das, was wir jetzt vorlegen, ist eine reduzierte BGF, Herr Schnell, und dadurch reduzieren sich die Stellplätze. Nichtsdestotrotz sind es die gesetzlich

erforderlichen Stellplätze. Ich möchte nicht, dass hier irgendeiner rausgeht und sagt, der Investor muss weniger Stellplätze erstellen. Nein, er bringt das, zu was er verpflichtet ist.

Der Vorsitzende: Die Baulast, die wir hier eintragen in den Flächen an der Fautenbruchstraße führt dazu, dass jeder Mitarbeiter auf alle Fälle dort auch einen Parkplatz finden wird. Das ist etwas anderes, als wenn er sich in der Umgebung irgendwo versucht, was zu suchen. Und es ist ein völlig übliches Verfahren, was wir in der Innenstadt und überall anderswo auch machen.

Ich sage mal so, der Bürgerwillen oder Bürgerinnenwillen, der manifestiert sich hier im Gemeinderat. Der Gemeinderat hat schon seit Jahren uns beauftragt, dass wir dieses Gebiet entwickeln sollen, weil es im derzeitigen Zustand eigentlich nicht erträglich ist. Wir haben, Herr Stadtrat Cramer, ich kann mich noch gut an Workshops und auch die Diskussion hier erinnern, wir haben gesagt, wir möchten dort eine Nutzung haben, die möglichst rund um die Uhr auch die Chance bietet, eine gewisse soziale Kontrolle herzustellen. Wir wollen eine Nutzung haben, die ein Stück weit Attraktivität dort reinbringt. Und wir wollen auch eine Nutzung haben, die versucht, diese drei historischen Gebäude zu erhalten, von denen bis zur ersten Diskussion zumindest mal zwei noch nicht unter Denkmalschutz standen, und möglichst zumindest zu versuchen, dort eine kulturelle Nutzung reinzubringen. Ich muss ehrlicherweise sagen, ich bin nach diesen vielen Jahren eigentlich eher erstaunt, wie viel wir hingekriegt haben. Wir haben dieses Gelände entwickelt. Zumindest in einem der beiden historischen Häuser soll jetzt eine kulturelle Nutzung rein, die anderen sind erhalten geblieben und finde ich auch super hergerichtet und dort integriert. Wir kriegen in dem, was jetzt das Bauvorhaben ist, über das wir heute diskutieren, nicht nochmal mehr Büroflächen vorrangig, die dann auch nur zwischen, was weiß ich, 9:00 und 18:00 Uhr zur Belegung führen, sondern wir kriegen hier Nutzungen rein, die auch darüber hinaus eine Rolle spielen mit Restaurant, mit Einkaufsmöglichkeiten und vielem mehr. Wenn ich jetzt sagen würde, und das wäre die Alternative, alle Parkplätze, die dieser Investor hier erstellen soll, müssen auf diesem Gelände sein, südlich des Hauptbahnhofs und nicht in der Fautenbruchstraße, würde das bedeuten, dass man dann nicht mit diesen zweistöckigen Tiefgaragen hinkäme, sondern man müsste dann an dieser wertvollen Stelle noch mehr Parkhäuser bauen. Wenn man das zu Ende denkt, und wenn man dann auch noch sagt, aber nebdran sind auch noch ein paar Gebäude, da sind vielleicht auch noch ein paar Leute, die wollen da hin und die sind nicht durch die bisher verpflichtenden Stellplätze schon abgebunden und fahren in die Nachbarquartiere, da müssten wir zusätzlich noch Parkflächen oder Stellplätze erstellen. Die würde uns übrigens kein Investor mehr bezahlen, weil das nicht im Rahmen seiner Verpflichtung wäre. Das heißt, ein Vorschlag könnte sein, dort müssen alle Stellplätze realisiert werden, die wir theoretisch brauchen könnten. Dann dürften wir da wahrscheinlich nur noch Parkhäuser hinbauen.

Das Zweite ist - dann müsste der Antrag hierherkommen -, die Stadt fühlt sich beauftragt, hier ein Parkhaus zu bauen. Denn von den Investoren dort kann ich nur verlangen, dass sie das bauen, was gesetzlich von ihnen abgefordert wird. Dann hätten wir nicht mehr diese gemischte soziale attraktive Nutzung. Auch das wäre die Konsequenz. Deswegen gibt es, glaube ich, viele gute Gründe, warum damals der Gemeinderat gesagt hat, in dieser Mischung ist es richtig. Mit dieser architektonischen Qualität ist es richtig. Mit dieser Nachhaltigkeit, die der Investor versprochen hat, was das Gebäude betrifft, ist es richtig, Und wir sind bereit, einen Teil der Stellplatzverpflichtung abzulösen, aber nur einen ganz kleinen Teil und doch einen weiteren großen Teil, eben diese mehrere hundert Meter entfernt -

ach die umliegenden Stadtteile sind nicht unbedingt gleich um die Ecke - dann dort zu erstellen. Jetzt reduziert er die Büroflächen, was schmerzlich ist, was aber immer noch besser ist, als würde er die anderen Dinge reduzieren. Denn dann hätten wir wieder diese Schwerpunktsetzung nur Büroflächen südlich des Hauptbahnhofs, das wollten wir gerade nicht. Und er reduziert äquivalent natürlich dann auch die Verpflichtung, Stellplätze errichten zu müssen. Damit bleibt die Relation zwischen Geschossfläche, Nutzung und Stellplätze erhalten. Insofern haben wir jetzt auch keine Notwendigkeit gesehen, auf die Bürgervereine noch einmal in einer Befragungsrunde zuzugehen. Wir haben auch zugesagt, dass wenn wir merken, dass der Parkdruck durch weitere Entwicklungen dort in den benachbarten Quartieren steigt, müssen wir uns Lösungen überlegen. Und da kann durchaus dann auch nochmal die Errichtung eines weiteren Parkhauses in der Fautenbruchstraße oder auch in diesem Grundstück, was zwischen dem BB-Hotel und den anderen Gebäuden ist, eine Rolle spielen.

Das ist der Diskussionsstand. Wir machen es jetzt so ausführlich, damit nicht der Eindruck entsteht, wir wären dem Investor noch entgegengekommen, indem wir ihn von irgendwelchen Stellplatzverpflichtungen entbunden hätten. Sondern die hat er schlichtweg jetzt nicht mehr, weil er auf über 3.000 Quadratmeter Bürofläche verzichtet. Da wir tendenziell davon ausgehen, dass auch Büroflächen, je nachdem wie erfolgreich das da ist, was da an Büro ist, auch manchmal ein paar Parkplätze mehr brauchen könnten, sehen wir eher sogar fast einen entlastenden Effekt als jetzt unbedingt einen steigenden. Aber es spielt heute für den Beschluss keine Rolle, weil die Relation und die Verpflichtung bestehen bleibt.

Mir ist auch nochmal wichtig zu sagen, es geht hier um Verankerung. Man ist im Laufe dieser zwei Jahre mit der Deutschen Bahn noch relativ weit gekommen, aber es war sehr schleppend. Wir haben immer noch nichts Schriftliches, was den Investor wirklich sicher macht und es ist auch nicht absehbar, dass da sofort was käme. Aber es spielt natürlich auch eine große Rolle, dass über die Jahre das Bauen so viel teurer geworden ist und auch die Zinssituation, also nicht nur das Bauen, weil das Bauen per se teurer geworden ist, sondern dann auch noch indirekt durch die Entwicklung der Zinsen. Das hat in der Kombination dazu geführt, dass er jetzt mit diesem neuen Vorschlag kam. Aber Herr Stadtrat Pfannkuch, am Gebäude selber, am Hochhaus, ist nichts verändert. Was, glaube ich, etwas anders ausfällt, ist dann dieses etwas niedrigere Gebäude, wo vorher Büro sein sollte. Jetzt haben wir da diesen Mobilitätshub. Das kann man sicherlich auch schön verkleiden, und dann ist das, glaube ich, ein guter Kompromiss. Viele Leute, die ich kenne, gehen auch lieber in eine oberirdische Parkmöglichkeit als in eine Tiefgarage. Von daher kommt es vielleicht dem einen oder anderen auch noch entgegen. Damit haben wir, glaube ich, alles ausdiskutiert.

Stadträtin Fenrich (pl): Entschuldigen Sie, aber ich habe doch noch eine Frage. Ich stelle fest, mit den Bürgervereinen, wie Sie sagten, Herr Oberbürgermeister, wurde nicht mehr geredet. Frau Erste Bürgermeisterin, Sie sagten in den Gesprächen, dass die angrenzenden Bürgervereine die Notwendigkeit gesehen haben, Parkplätze auch, ich sage jetzt mal, außerhalb Richtung Fautenbruchstraße anzulegen bzw. da eine Baulast einzutragen. Ich hatte immer in Erinnerung, die Bürgervereine haben sich vehement dagegen gewehrt. Wenn Sie mir jetzt sagen, Frau Erste Bürgermeisterin, das war so, dass die Bürgervereine das eingesehen haben, dass die damit d'accord gehen, dann kann ich mich der Beschlussvorlage anschließen, ansonsten nicht. Würden Sie mir das nochmal bestätigen?

Erste Bürgermeisterin Luczak-Schwarz: Ich hatte ausgeführt, dass die Gespräche, dieser Runde Tisch infolge der Entscheidung über die Baulasteneintragung erfolgte. In diesem Gespräch haben wir deutlich gemacht, dass die bauordnungsrechtlichen Stellplatznachweise erfolgen. Jetzt haben wir eigentlich eine Reduktion der Bruttogeschossfläche und damit Reduktion der notwendigen Stellplatznachweise, sodass eine zusätzliche Information aus unserer Sicht nicht erfolgt ist zu dieser Vorlage. Aber es hat sich an der Konstruktion nichts verändert, sogar verbessert, weil eine geringere Anzahl von BGF jetzt nur noch realisiert wird, aber natürlich dann dadurch auch der notwendige Stellplatznachweis reduziert wird.

Der Vorsitzende: Der damalige Runde Tisch mit den Bürgervereinen hat nicht dazu geführt, dass sie anschließend das Projekt super fanden, aber sie haben verstanden, dass wir unsere Aufgaben erledigt haben, dass es entsprechende Stellplatznachweise und auch Errichtungen gibt und dass wir grundsätzlich natürlich bereitstehen, wenn dort der Parkdruck weiter steigt. Im Moment kann ich es nicht beobachten, man findet da entlang dieser Hochhäuser eigentlich immer irgendwo noch einen Parkplatz. Da sind unsere Parkplätze noch lange nicht ausgelastet. Wir sind grundsätzlich gesprächsbereit, uns der Thematik anzunehmen, wenn es hier zu einer verstärkten Entwicklung kommt. Wobei ich glaube, dass der Parkdruck durch die Reisenden nach wie vor viel gravierender ist als der Parkdruck durch das Gebäude, was da errichtet wird. Man muss auch immer die Relationen betrachten, die es dort gibt. Deswegen waren dann die Bürgervereine nach diesem Gespräch mit uns beruhigter, als sie vorher waren. Ich würde mich jetzt nicht hinstellen und behaupten, dass sie alle total befriedigt oder begeistert gewesen wären, aber das ist immer der Aushandlungsprozess, den wir hier an jeder Stelle in der Stadt haben. Das gehört einfach dann auch ein Stück weit dazu, mit Kompromissen zu leben, aber sich gegenseitig in die Augen zu schauen und zu sagen, wenn ein Problem dann doch zu stark wird, dann müssen wir uns gemeinsam noch einmal wieder an den Tisch setzen und versuchen, das in den Griff zu kriegen.

Dann kommen wir hier zur Abstimmung, und ich bitte um Ihr Votum ab jetzt. – Das ist eine mehrheitliche Zustimmung. Wir bitten durchaus den Schwung, den wir hier positiv wahrgenommen haben, auch an den Investor weiterzureichen, dass er mit Schwung jetzt in die nächsten Schritte geht. Das wäre uns wirklich sehr, sehr wichtig.

Zur Beurkundung:
Die Schriftführerin:

Hauptamt - Ratsangelegenheiten –
8. Februar 2024