

Stellungnahme zum Antrag

Vorlage Nr.: 2023/1324/1

Verantwortlich: **Dez. 6**
Dienststelle:
Stadtplanungsamt

IQ-Leitprojekt Sanierung Innenstadt Ost: Entwicklung ehemaliges Postgiroareal - Ergebnis Gutachten und weiteres Vorgehen Änderungsantrag: DIE LINKE.

Gremien	Termin	TOP	Ö / N	Zuständigkeit
Gemeinderat	20.02.2024	10.1	Ö	Entscheidung

Kurzfassung

Bei der Vorberatung im Planungsausschuss am 8. Februar 2024 hat die Stadtverwaltung bereits zugesagt, den Investor aufzufordern, die vorliegenden Gutachten um eine Aussage hinsichtlich der CO₂-Bilanz bei Neubau oder Sanierung zu erweitern.

Die vorliegenden Beurteilungen der Gutachter sind aus Sicht der Verwaltung nachvollziehbar.

Die Verwaltung schöpft ihre rechtlichen Möglichkeiten aus und gibt in diesem Rahmen bei privaten Vorhaben auch entsprechend angemessene Vorgaben zu Qualität und Umfang von Gutachten.

Die Beauftragung des Gutachtens für das private Vorhaben durch die Verwaltung selbst war bisher nicht angedacht. Aus Sicht der Verwaltung ist die bisherige Vorgehensweise für den benötigten Erkenntnisgewinn geeignet.

Zu den Möglichkeiten der Bebauungsplanung und -genehmigung wurde bereits in der letzten Anfrage (2023/0344) ausführlich Stellung genommen und aufgezeigt, in welchen Verfahrensschritten Auflagen möglich sind.

Wie in Vorlage 2023/1324 dargelegt, schlägt die Verwaltung vor, die Zielsetzung der bisher gefassten gemeinderätlichen Beschlüsse fortzusetzen.

Finanzielle Auswirkungen	Ja <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/> Investition <input type="checkbox"/> Konsumtive Maßnahme	Gesamtkosten: Jährliche/r Budgetbedarf/Folgekosten:	Gesamteinzahlung: Jährlicher Ertrag:
Finanzierung <input type="checkbox"/> bereits vollständig budgetiert <input type="checkbox"/> teilweise budgetiert <input type="checkbox"/> nicht budgetiert	Gegenfinanzierung durch <input type="checkbox"/> Mehrerträge/-einzahlung <input type="checkbox"/> Wegfall bestehender Aufgaben <input type="checkbox"/> Umschichtung innerhalb des Dezernates	Die Gegenfinanzierung ist im Erläuterungsteil dargestellt.

CO₂-Relevanz: Auswirkung auf den Klimaschutz Bei Ja: Begründung Optimierung (im Text ergänzende Erläuterungen)	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	positiv <input type="checkbox"/> negativ <input checked="" type="checkbox"/>	geringfügig <input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/>
IQ-relevant	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Korridor Thema: Zukunft Innenstadt	
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	abgestimmt mit	

Zu:

1. *Es wird vor weiteren Verfahrensschritten ein unabhängiges Gutachten zur Frage eines möglichen Erhalts und Sanierung des Gebäudes des ehemaligen Postgiroamtes eingeholt.*
2. *Es werden Experten für den Erhalt und die Umnutzung von vergleichbaren Gebäuden (Parkhäusern, größeren Gebäuden mit Betontragstrukturen etc.) für dieses Gutachten angefragt.*

Bei der Vorberatung im Planungsausschuss am 8. Februar 2024 hat die Stadtverwaltung bereits zugesagt, den Investor aufzufordern, die vorliegenden Gutachten um eine Aussage hinsichtlich der CO₂-Bilanz bei Neubau oder Sanierung zu erweitern.

Die vorliegenden Beurteilungen der Gutachter sind aus Sicht der Verwaltung nachvollziehbar.

Die Verwaltung schöpft ihre rechtlichen Möglichkeiten aus und gibt in diesem Rahmen bei privaten Vorhaben auch entsprechend angemessene Vorgaben zu Qualität und Umfang von Gutachten.

Die Beauftragung des Gutachtens für das private Vorhaben durch die Verwaltung selbst war bisher nicht angedacht. Aus Sicht der Verwaltung ist die bisherige Vorgehensweise für den benötigten Erkenntnisgewinn geeignet.

Zu den Möglichkeiten der Bebauungsplanung und -genehmigung wurde bereits in der letzten Anfrage (2023/0344) ausführlich Stellung genommen und aufgezeigt, in welchen Verfahrensschritten Auflagen möglich sind.

Wie in Vorlage 2023/1324 dargelegt, schlägt die Verwaltung vor, die Zielsetzung der bisher gefassten gemeinderätlichen Beschlüsse fortzusetzen.

Bereits im Gemeinderatsbeschluss am 23.02.2021 (Vorlage 2020/1137, Top 7 und Protokoll) wurden u. a. für das Postgiroareal städtebauliche Entwicklungsperspektiven beschlossen, die eine Blockrandstruktur vorsehen und eine Höhenentwicklung als denkbar eröffnen: *„Für das Areal des ehem. Postgiroamtes soll in Konkretisierung bisheriger Beschlüsse die Höhenentwicklung analog zum Areal des Landratsamtes entsprechend der Blickbeziehung Schloss – Via triumphalis weiterentwickelt werden und die Verwaltung entsprechende qualitative Sicherungssysteme implementieren, die eine baukulturell herausragende Qualität der Höhenentwicklung sicherstellt, analog zum Karlsruher Höhenentwicklungskonzept.“*

Die aus dieser Beschlussfassung abgeleiteten städtebaulichen Rahmenbedingungen wurden in einem Anforderungsprofil für die weitere Entwicklung des ehemaligen Postgiroareals zusammengefasst und mit Schreiben vom 17.12.2021 zur Beachtung im weiteren Planungsverfahren an den Investor übersandt.

Bereits in der sogenannten Abwendungsvereinbarung vom 29.05.2018 wird in § 3 von einer *„Neuordnung in eine gegliederte Blockrandstruktur, adäquate städtebauliche Strukturen und Nutzungsstrukturen“* ausgegangen und die Durchführung eines Wettbewerbsverfahrens gefordert.

Die Perspektive einer Neuordnungsmöglichkeit des Areals wurde also zu einem frühen Zeitpunkt sowohl vertraglich als auch über Beschlussfassungen eröffnet.

Zur Sicherstellung einer nachhaltigen Entwicklung wurde der Investor mit Schreiben vom 03.08.2022 aufgefordert, eine nachvollziehbare Untersuchung durch ein Gutachterbüro vorzulegen, die *„die ökologischen und wirtschaftlichen Aspekte einer Sanierung mit Umbau einem Neubau unter Berücksichtigung des bereits gesteckten Entwicklungsrahmens gegenüberstellt“*.

Das vorgelegte Gutachten beinhaltet eine qualitative Beurteilung und stellt dar, dass eines der bisher zentralen Ziele der Stadt Karlsruhe – nämlich die Neuordnung des Grundstücks und Herstellung von Wohnungsbau – im Bestand nicht sinnvoll erreicht werden kann.

