



Niederschrift

61. Plenarsitzung des Gemeinderates
20. Februar 2024, 15:30 Uhr
öffentlich
Bürgersaal, Rathaus am Marktplatz
Vorsitzender: Oberbürgermeister Dr. Frank Mentrup

Punkt 10 der Tagesordnung: IQ-Leitprojekt Sanierung Innenstadt Ost: Entwicklung ehemaligen Postgiroareal - Ergebnis Gutachten und weiteres Vorgehen
Vorlage: 2023/1324

Punkt 10.1 der Tagesordnung: IQ-Leitprojekt Sanierung Innenstadt Ost: Entwicklung ehemaliges Postgiroareal - Ergebnis Gutachten und weiteres Vorgehen
Änderungsantrag: DIE LINKE.
Vorlage: 2023/1324/1

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt den Sachstand zur Kenntnis und stimmt dem weiteren Vorgehen zu.

Abstimmungsergebnis:

TOP 10: Mehrheitlich zugestimmt (40 JA, 6 Nein)
TOP 10.1: Mehrheitlich abgelehnt (3 JA, 43 Nein)

Der Vorsitzende ruft Tagesordnungspunkt 10 zur Behandlung auf und verweist auf die erfolgte Vorberatung im Planungsausschuss am 8. Februar 2024.

Stadtrat Dr. Cremer (GRÜNE): Bei dem ehemaligen Postgiroareal handelt es sich um eine Liegenschaft an einem städtebaulich für uns sehr relevanten Ort. Wir liegen hier am Ettlinger Tor, der Via Triumphalis. Wir entwickeln das Staatstheater weiter. Das Landratsamtgebäude wird neugebaut, und auch das Ettlinger Tor selbst ist mit der Verlegung der Straßenbahn in den Tunnel und dem Kriegsstraßentunnel schon deutlich verändert worden. Das ehemalige Postgiroareal ist ein wenig ein Stiefkind dort und bietet jetzt auch noch die Chance, das Ettlinger Tor weiterzuentwickeln.

Aus unserer Sicht sind dort zwei Ziele im Fokus, zum einen die Schaffung von Wohnraum, das halten wir im Moment für Kommunen ein ganz vordringliches Ziel und natürlich auch die städtebauliche Weiterentwicklung, um genau diesen wichtigen Ort zu verbessern. Allerdings haben wir auch das überlagernde Ziel, Bausubstanz zu erhalten, die ökologischen Auswirkungen, wenn wir Bauschutt von Abriss entsorgen müssen, zu vermindern und auch die Emissionen für neuen Beton zu mindern, das heißt, Gebäudesubstanz möglichst zu

erhalten. Wir sind also hier in einer Abwägung, inwieweit man dieses Gebäude erhalten könnte und unsere Ziele zu erreichen, oder ob wir wirklich einen Abriss vornehmen lassen sollten. Dazu sind dann auf Bitten der Stadt Gutachten von dem Eigentümer durchgeführt worden. Und die belegen aus unserer Sicht hinreichend gut, dass eine Nutzung für Wohnraum in diesem Bestandsgebäude kaum realistisch durchführbar wäre. Natürlich sind diese Gutachten noch nicht komplett und vollständig. Uns fehlt bisher noch eine CO₂-Bilanz dazu. Aber da haben wir in der Vorberatung im Ausschuss zugesagt bekommen, dass wir den Investor oder den Eigentümer bitten, das noch nachzuliefern. Da haben wir hohes Vertrauen, dass das noch geschehen wird. Natürlich bieten solche Gutachten immer Spielraum, aber wir sind dennoch der Überzeugung, dass wir eine sinnvolle Antwort erwarten dürfen.

Insgesamt kommen wir deswegen zum Schluss, dass die städtebaulichen Ziele und vor allem das Ziel, Wohnraum zu bauen, hier überwiegt und deswegen ein Abriss des bestehenden Gebäudes zu befürworten ist. Natürlich unter der Maßgabe, dass dann möglichst mit Recyclingbeton gebaut wird und möglichst klimaschonend gebaut wird. Und darin besteht auch eine Chance, dass wir mit neuen Technologien den Klimaschutz vorantreiben.

Eines wäre uns noch wichtig. In den bisherigen Guidelines für den Vorhabenträger sind noch keine klaren Hinweise zu dem Maß des schaffenden Wohnraums gegeben. Das finden wir sehr wichtig, dass das sehr frühzeitig abgeklärt wird, wie viel Wohnraum im Anteil oder absolut geschaffen werden muss, bevor wir dann wirklich einem Abriss endgültig zustimmen. Darum würden wir bitten, dass das noch verhandelt wird.

Stadtrat Pfannkuch (CDU): Die GRÜNEN wollen immer das Bettuch von allen Seiten gleichzeitig abgezogen wissen. Das schaffen wir nicht. Wir müssen eins nach dem anderen klären. Jetzt haben wir zunächst städtebauliche Themen. Deshalb ist die CDU-Fraktion sehr froh darüber, dass das Ergebnis der Untersuchung eine vollständige stadtplanerische Neugestaltung des ehemaligen Postgiroareals erlaubt. Jetzt erst können Räume geschaffen werden, die den heutigen Bedarfen an Wohnen und Arbeiten gerecht werden. Die Nutzung im Bestand hat diese Chance nicht. Das haben Sie jetzt, glaube ich, akzeptiert. Stadtplanerisch von Bedeutung ist aber auch, dass ein Kontrapunkt zu dem Gebäude des ECE-Centers, dem Badischen Staatstheater und dem Landratsamt geschaffen werden kann. Jetzt ist eine spannende Zukunft für das Ettlinger Tor wieder vorstellbar. Das gilt auch für ein kleineres Pendant zu einem Landratsamtshochhaus. Die Wiederverwertungspflicht, Kolleginnen und Kollegen, das ist heute Standard. Da bräuchten wir eigentlich nicht lange drüber reden. Was die LINKE indessen fordert, ist letztlich der Entzug der Eigentümerrechte und damit eine Bevormundung des Eigentümers und der Stadtgesellschaft.

Stadtrat Zeh (SPD): Das Postgiroareal wird sicherlich noch eine interessante Entwicklung nehmen, aber es hat heutzutage auch die Diskussion über die graue Energie, die in Beton drinsteckt, zugenommen. Deshalb ist es gut, dass uns die Gutachten hier vorgelegt worden sind. Es ist ein klassisches Bestandsgebäude aus den 70er Jahren, als Bürogebäude, muss man natürlich auch sagen. Es wäre heute nicht mehr so genehmigungsfähig, unter anderem wegen den längeren Fluchtwegen. Kollege Dr. Cremer hat es auch schon ausgeführt, für Wohnungsbau als Recycling ist es absolut nicht geeignet. Ich glaube, das zeigen diese Gutachten, die mehr Licht und mehr dezentrale Erschließung usw. fordern. Die LINKEN fordern, dass es noch weiter untersucht wird, diesen Bestandsbau weiter zu erhalten. Aber was verpassen Sie damit, der Investor könnte das Gebäude einfach so erhalten, wie es

derzeit ist, müsste ein bisschen sanieren vielleicht innen drin, dass es wieder moderner aussieht, aber ohne großen Umbau könnte er das einfach so im Wesentlichen als Bestand weiterbetreiben. Daher wäre natürlich die graue Energie vollständig erhalten. Aber wollen Sie als die LINKEN, dass das Gebäude einfach so erhalten bleibt, oder wollen Sie nicht auch hier noch Wohnungsbau schaffen, was dringend in der Innenstadt notwendig ist? Auch sozialen Wohnungsbau, weil hier natürlich auch KAI greift, wenn hier Wohnraum geschaffen wird, weil bis jetzt ist es eine Gewerbeimmobilie. Und das spricht für den kompletten Abriss und die Modernisierung. Ich glaube, deutlicher kann man es hier nicht sagen.

Es gibt noch weitere Höhenentwicklungen in der Vorlage. Was natürlich noch fehlt, ist die Wettbewerbsgrundlage. Aber ich glaube, das ist der erste kleine Schritt, den wir weiter gehen können, und wir stimmen der Vorlage zu.

Stadtrat Cramer (KAL/Die PARTEI): Im Gegensatz zu meinen Vorrednern wird meine Fraktion dieser Vorlage nicht zustimmen. Wir sind schon seit längerem nicht zufrieden, wie die Planung am Ettlinger Tor sich entwickelt, angefangen mit dem Landratsamt. Dort wurde auch die graue Energie überhaupt nicht berücksichtigt. Dann wurden Planungen kurzfristig verändert, und jetzt soll diagonal das ehemalige Postscheckamt abgerissen werden. Auch da ist graue Energie nicht wirklich ein Thema. Gut, das wird jetzt vorgeschoben, dass Wohnungen dort nicht eingerichtet werden könnten. Ich bin der Meinung, dass es sehr wohl im europäischen Raum Beispiele gibt, wo vergleichbare Immobilien sehr wohl so umgenutzt werden konnten. Auch die Höhenentwicklung, die dort geplant ist, findet nicht unsere Zustimmung. Von daher werden wir heute dieser Vorlage der Verwaltung nicht zustimmen.

Stadtrat Høyem (FDP): Ich habe das Privileg gehabt, in all den Jurys mitzuwirken rund um das Ettlinger Tor. Das wird, das kann ich garantieren, die sind schön in dieser Stadt. Das ist eine Stadtentwicklung, die ganz unglaublich ist, wenn das Landratsamt fertig ist, wenn das Badische Staatstheater fertig ist und wenn das Ettlinger Tor selber umgestaltet ist, das wird das Zentrum. Ich hoffe innerlich, dass ich persönlich das miterlebe, weil das ändert die Stadt Karlsruhe. Wenn wir dann so viel Glück haben, dass wir einen Privatinvestor haben, gerade in diesem Gebiet, der gesagt hat, was unglaublich ist, jetzt warte ich, bis ich weiß, was die Stadt will. Wenn dann die Stadt entschieden hat, was die wollen, dann füge ich mich in das Bild, was man dort hat. Ist das nicht fantastisch? Also ich finde, diese Investierung ist eine Verbesserung unserer Stadt, die wir erst, wenn wir das sehen, wirklich verstehen können.

Dann wollte ich eine freundliche Bemerkung sagen zu unserem linken Kollegen. Da gibt es in der Demokratie eine große Linie. Das ist die Einzige, die es wert ist, in der Politik zu diskutieren. Wie viel bezahlt oder bestimmt die Stadt, wo ist die privat. Diese Grenzlinien zwischen staatlicher Bevormunderei und Freiheit ist unglaublich wichtig. Und das hören wir jedes Mal, wenn DIE LINKE in diesem Saal etwas sagen. Ich hoffe, dass DIE LINKE auch das Gefühl haben, dass wenn ich spreche, spreche ich über Freiheit und das Private, weil dort geht eigentlich die richtige demokratische Grenze in diesem Deutschland, was gut ist. Wir sind selbstverständlich gegen die linke Bevormunderei. Das kann man in Theoriebücher benutzen, aber nicht in der Realität. Und wir stimmen selbstverständlich dem Plan hier zu. Das ist eine richtig, richtig gute Entwicklung. Ich hoffe sogar, dass früher oder später die Medien auch das verstehen wollen, hier ist die Zukunft Karlsruhes, das ist rund um das Ettlinger Tor.

Stadträtin Göttel (DIE LINKE.): Mit der Entscheidung über die Aufstellung dieses Bebauungsplans hat der Gemeinderat heute die Möglichkeit, eine der Top 10 klimaschädlichsten Entscheidungen dieser Legislatur zu treffen. Es geht nicht nur um die Entscheidung über die Zukunft des Postgiroamtes, sondern um ein neues Kapitel im grundlegend kritischen Umgang mit dem überlieferten Baubestand in Karlsruhe, vor allem mit unserem Nachkriegserbe. Denn der ist bisher Bauten wie Wegwerfware zu behandeln, völlig ungeachtet ihrer Potenziale und vor allem unserer Verantwortung, was den Umgang mit Ressourcen und Klimaziele angeht. Im Fall des Postgiroamts dazu noch völlig ohne Not, denn ohne diesen Aufstellungsbeschluss, und das ist definitiv eine hoheitliche Entscheidung Planrecht, darüber entscheidet ein Gemeinderat, ohne neues Planrecht bleibt uns das Postgiroamt ein robuster Bau, wie auch die Gutachten bestätigen, noch viele Jahre erhalten und kann weiter genutzt werden. Erst durch dieses völlig auf Abbruch getrimmte Planrecht wird ein solcher überhaupt wirtschaftlich. Und das heißt dann, den sage und schreibe 230 Millionen Tonnen Bau und Abbruchabfällen jedes Jahr in Deutschland noch weitere 1.000 Tonnen in einer Größenordnung hinzuzufügen, mit der man gut den Marktplatz verfüllen könnte. Substanz, die noch viele Jahrzehnte ihre ursprüngliche Funktion erfüllen könnte, zu downcyclen und großenteils aber zu deponieren. Als Pfälzerin kann ich da natürlich nur sagen, „nix verkomme losse“. Diese Entscheidung heißt, eine unserer an Großbaustellen nicht arme Stadt um die nächste Megabaustelle zu bereichern. Und egal, wie hoch man die energetischen Standards für den Hochhausneubau dort setzt, es wird nie den Energieaufwand und die massive CO₂-Emission in den Bauprozess wieder wettmachen. Das heißt, wenn man diesen Aufstellungsbeschluss sich spart, dann spart man im gleichen Zuge zehntausende Tonnen unseres CO₂-Budgets ein, die man für wesentlich nützlichere Dinge brauchen könnte. Das sieht auch der BUND in Karlsruhe so übrigens, zudem wir auch wissen, dass wir bei Hochpunkten gerne auch Ausnahmen bei den Energievorlagen gemacht haben. Gegenüber kann man sich das anschauen. Man muss eben auch sehen, dass man gegenüber auch eine Entscheidung gegen Wohnraum getroffen hat, dieses Gremium. Also da kann man sich jetzt hier auch nicht auf die Fahne schreiben, dass man immer den Wohnraum so hisst. Und das heißt aber auch nicht heute, dass das Postgiroamt auf ewig ein Bürokomplex bleiben muss. Ein Umbau ist aufwendig, keine Frage, aber das ist ein Neubauprojekt dieser Größenordnung genauso. Wenn ich mir in einem Gutachten nur die Frage stelle, warum etwas abgerissen werden muss, dann werde ich auch genau diese Antwort bekommen.

Eine Potenzialanalyse ist bisher völlig ausgeblieben, und auch die ökologische Rechnung fehlt bisher, darum unser Änderungsantrag für eine wirkliche Auseinandersetzung mit der Substanz. Denn die spannendsten Sachen, die innovativsten, entstehen aktuell nicht im Neubaubereich, denn das ist eigentlich nur Malen nach Zahlen bzw. DIN-Norm. Die spannendsten Sachen entstehen im Bauen, im Bestand, und da gibt es unfassbar tolle Expert*innen, die man hier einbeziehen könnte. Und angesichts der Herausforderung der Klimakrise und Ressourcenknappheit brauchen wir endlich Respekt vor den Investitionen unserer Vorgänger*innen. Demut und Kreativität statt Dubai-artige Großherrensucht, Betonung auf Herren. Wir brauchen einen Staat von einer Abrisskultur zu einer Umbaukultur in Karlsruhe.

Stadtrat Wenzel (FW|FÜR): Das Thema Dubai ist jetzt gerade hier gefallen. Wir hatten gerade darüber geredet, da wird ein bisschen anders umgegangen, aber schweifen wir nicht ab. Alles, was Frau Göttel gesagt hat, ist gut und recht, aber uns gehört dieses Gebäude nicht. Es gehört einem Eigentümer. Da hat auch der Herr Høyem gesagt, wenn es unser

Eigentum wäre, könnten wir darüber entscheiden, was wir machen. Wir geben ihm nur freie Hand, irgendwann nach 2027, wenn der letzte Mieter einen Ausgleich bekommen hat oder woanders, ist, etwas daraus zu machen. Da stimme ich auch Tom Høyem zu. Das ist eine Entwicklung, was dort kommt. Unsere Stadt wächst, wir wachsen in Bevölkerungszahlen, in der Attraktivität und mit Ansicht. Und wir können froh sein, dass ein privater Investor auf uns wartet und auch dort etwas entwickeln will. Dem möchte ich nicht entgegenstehen und auch nicht blockieren. Wir haben es heute an einem der ersten Tagesordnungspunkte gehört. Herr Oberbürgermeister, Sie haben es gesagt, Eigentum verpflichtet.

Stadtrat Dr. Schmidt (AfD): Frau Göttel, ich widerspreche Ihnen. Das ist bestimmt nicht der klimaschädlichste Beschluss dieser Legislatur, denn wir hatten zwei Anträge gestellt, die Stadt möge sich für den Weiterbetrieb von Philippsburg 2 und Neckarwestheim 2 jeweils einsetzen. Das hätte durchaus deutlich mehr Auswirkungen gehabt, wenn das damals angenommen worden wäre. Aber wir waren die Einzigen, die das haben wollten, Sie waren alle dagegen. Und jetzt sehen wir, was uns das Ganze eingebracht hat. So, ja gut, Sie haben das angesprochen.

Man muss sehen, dass hier die Firma Unmässig als Eigentümer schon einiges getan hat, um zu überprüfen, welcher Weg jetzt der Beste ist. Sie hat auf Wunsch der Stadt noch vor Ihrem Antrag dieses Gutachten beauftragt. Und wir haben jetzt mit der Verwaltungsvorlage die Ergebnisse von dem Gutachten vorliegen. Diejenigen, die schon einmal in diesem Gebäude einen Termin hatten, wissen, dass die Büros dort den heutigen Anforderungen an den Grundriss eines Büros nicht entsprechen, auch nicht an die Klimatisierung eines Büros. Also mit anderen Worten, im Sommer ist es da ziemlich heiß. Außerdem sind die Büros viel zu eng. Als Ergebnis des Gutachtens wird hier angeführt, dass die Grundrisse nicht mehr zeitgemäß sind. Wenn man an Wohnen denkt, wäre zu viel zu tun. Dann wird natürlich auch angeführt, dass die aktuellen Brandschutzregelungen es notwendig machen, um ziemlich umfangreiche Umbauten, wie zum Beispiel Treppenräume und Aufzüge, durchzuführen. Wenn man das alles sieht, dann versteht man schon, dass es schwierig wird, diese Struktur zu erhalten. Wenn man dann daran denkt, dass heutzutage auch anders gebaut wird, dass von vornherein so gebaut wird, dass es möglichst wenig Wärmebrücken gibt, dass wir eine ganze Menge Anforderungen haben heute an die Art, wie gebaut wird, dann ist nachvollziehbar, dass der Eigentümer in der Bewertung des Gutachtens zu dem Ergebnis kommt, es ist besser, das Ganze neu zu bauen. Wir sehen es auch so, dass es sein gutes Recht ist und dass wir als Stadt, auch wenn wir die Möglichkeit haben, dieses Recht nicht einschränken sollen an dieser Stelle.

Der Vorsitzende: Ich würde gerne zwei Dinge ergänzen. Das eine ist, Frau Stadträtin Göttel, Sie haben sich sehr kritisch damit auseinandergesetzt, dass wir hier ein Bebauungsplanverfahren angefangen haben. Ich möchte einfach darauf hinweisen, dass es nicht nur eine Mehrheitsentscheidung hier war, sondern dass es auch etwas ist, was uns noch mal ganz andere Einflussmöglichkeiten gibt, sofern der Bauherr etwas bauen möchte, was nicht dem bisherigen Bebauungsplan entspricht. Damit haben wir Mitsprache- und Mitgestaltungsmöglichkeiten über einen städtebaulichen Vertrag und Ähnliches, die wir sonst nicht hätten. Insofern muss man schon abwägen, wie viel wollen wir denn mitgestalten, oder wie viel wollen wir nicht mitgestalten? Wir haben mit Ihrer Mehrheit auch sozusagen das größtmögliche Instrumentarium auf den Tisch gelegt, um mitentscheiden zu können.

Was mir noch mal ganz wichtig ist, Herr Stadtrat Cramer, ich sehe da schon Unterschiede, auch zum Landratsamt. Also ich weiß noch genau, wie ich mit dem Herrn Landrat die ersten Gespräche über das Landratsamt geführt habe. Das ist schon ganz lange her. Wir waren beide der Meinung, wir müssen auf alle Fälle versuchen, dieses Gebäude zu erhalten, weil es uns ein fast ikonographisches Gebäude aus dieser Zeit, von seinen Proportionen und von dem, wie es da so stand, erschien. Was hier aber dann den Plan zum Absturz gebracht hat, war diese irrsinnige Verkopplung verschiedener Schadstoffe, die man in diese einzelnen Fertigbaubestandteile schon so integriert hat, dass sie überhaupt nicht mehr zu trennen oder auch nur teilweise zu ersetzen waren. Das hat das dann ausgelöst, deswegen einfach die Bitte, das an der Stelle zu akzeptieren, dass es nicht die ursprüngliche Absicht war, dieses Gebäude zu beseitigen, sondern dass es ein Stück weit fast zwangsläufig war, es bis auf ein vielleicht ganz minimales Stahlgerippe sowieso zurückführen zu können. Wenn man diesen Schritt gehen muss, dann kann man auch an der Stelle über andere Dinge nachdenken. Man muss es eigentlich sogar, weil wir auch keine unbedingt unwirtschaftlichen Grundrisse mit neuen Materialien bauen, sondern dann fängt man eben doch an, was Besseres daraus zu machen.

Bürgermeister Fluhrer: Sie haben mit diesem Projekt eine vierfache Win-win-Situation vor sich, die Sie gestalten können. Das eine ist sozialräumlich, das eine ist ökologisch, das andere ist wirtschaftlich, und das Vierte ist baukulturell städtebaulich. Ich würde es gerne noch mal kurz auffädeln. Wir haben einen Gemeinderatsbeschluss, ein Rahmenkonzept, wo wir gesagt haben, diese Ecke Ettlinger Tor ist nicht städtebaulich ausformuliert. Wenn Sie die Weinbrennerstadt sich überlegen und diese radiale Struktur und diese Zentrale Via Triumphalis, dann haben Sie einen Bruch zwischen dem Ettlinger Tor Innenstadtbereich und dem damals neuen Bau und Staatstheater und Landratsamt. Wir haben gesagt, es sollte eigentlich unterschwellig für den Gast klar sein, dass sie hier an zentraler Stelle stehen, ohne dass sie es wissen, dass dahinter der Marktplatz kommt. Insofern haben wir ein großes internationales Verfahren gemacht, mit einem Ergebnis, diese Idee von Weinbrenners Marktplatz, diese zwei Türme, ich darf erinnern, Stadtkirche und Rathausturm, die Sie vom Schloss aus sehen, in der Stadt weiter zu schreiben, mit einer Höhenentwicklung der Stadt in der Silhouette. Da ist das Landratsamt der eine Turm und da wäre auf diesem Areal der zweite Turm platziert, so dass es in das Stadtbild passt und dass diese zwei Türme eine Brücke über die Kreuzung Ettlinger Tor ermöglichen, sodass sie in der Höhenentwicklung der Stadt, aber auch später im städtebaulichen Kontext verstehen, dass sie vom Hermann-Levi-Platz faktisch zum Marktplatz geführt werden. All das ist eine große städtebauliche Chance. Ökologisch stellt sich schon die Frage, ob Sie eine Nachverdichtung an so einer zentralen Stelle, wo die U-Bahn direkt vor der Tür hält, mit doppeltem Bauvolumen an so einer Stadtstelle nicht ökologischer finden als im Umland, weil Sie eine wachsende Stadt versorgen müssen. Wir sind eher restriktiv mit weiteren Flächenkontingenten. Wo, wenn nicht im zentralsten Bereich der Stadt müsste man bauen und in die Höhe gehen. Hier macht es wirklich Sinn, und hier sind alle Angebote des nachhaltigen ÖPNV direkt vor der Türe, also ideal.

Sozialräumlich können Sie, und da will ich dem Herrn Dr. Cremer auch den Ball wieder zurückwerfen, sehr gerne auch hier verorten. Das haben wir auch mit dem Investor abgestimmt, dass Sie sozial bindende Bindungen im Wohnungsbau auch implementieren. Auch dazu ist der Investor bereit. Eine Riesenchance an so einer Stelle, und da macht es auch Sinn. Das kriegt man in der Höhenentwicklung auch unter in der Struktur. Das heißt, auch

da können Sie diese Körnung, wie wir es möchten, Wohnen in der Innenstadt, weiter ausrollen, implementieren.

Dann der wirtschaftliche Benefit, den Sie haben bei unserem engen Haushalt. Jetzt haben Sie einen Investor, der würde da investieren. Für den muss es sich natürlich rechnen am Tag, aber Sie bestimmen die Qualität. Sie bestimmen die Volumina. Sie bestimmen die Nutzungen. Sie haben es komplett in der Hand und müssen keinen Euro, sage ich mal, ein paar Planungskosten müssen wir schon auslösen, aber sonst, Sie müssen nicht investieren. Sie müssen nicht in dieses Risiko im Moment gehen. Also besser auf dem Tablett kann es Ihnen eigentlich nicht serviert werden.

Jetzt gibt es natürlich und völlig zu Recht, ich will das gar nicht kleinreden, diese Frage, jetzt hat man hier eine Bausubstanz, die auch noch nicht so alt ist, muss man auch fairerweise sagen, und graue Energie. Da stellt sich schon die Frage, wie gehen wir mit dieser Struktur um. Wir scheitern in diesem Land, ich muss das einfach so sagen, am Recht. Es ist nicht so wie in Frankreich oder sonst wo oder auch in anderen Ländern, wo Sie in den Niederlanden und so einfach mit diesem Bestand umgehen können. Nein, wenn Sie heute so eine Immobilie haben, dann scheitern Sie am Brandschutz. Sie scheitern an Raumhöhen für Büronutzung, all das. Sie scheitern an der Technik usw. Das heißt, wenn Sie eine alte Immobilie haben und Sie sind Investor, dann ist das eine Cashcow. Der heutige Investor hat kein Problem, der vermietet es teuer an so einem Standort mit schlechter Qualität. Das heißt, wir haben Interesse daran, dass Sie es erneuern. Jetzt ist die Frage, ist es ökologisch, und kann man das rechnen?

Wir haben zugesagt im Planungsausschuss, wo wir das auch diskutiert haben. Wir sprechen noch einmal mit dem Investor. Das kann man nämlich, ich sage mal, grob und pauschal mal annehmen, so über den Daumen, dass man Folgendes gegenüberstellt. Dieses Gebäude hat einen CO₂-Footprint, da ist Energie eingeflossen in die ganzen Materialien, das kann man hochrechnen. Aber diese Gebäudestruktur hat zeitbedingt auch einen sehr hohen Betriebsumsatz. Das heißt, die Energie pro Zeiteinheit in der Nutzung ist sehr hoch. Jetzt können Sie es natürlich gegenstellen in dem, was Sie abreißen, vernichten, recyceln und einbauen. Dieser neue Footprint, der natürlich höher ist, weil die heutige Energie sicher mehr ist, die in so eine Struktur fließt, auch mehr Volumen, kann man im Vergleich dann glattziehen, hat einen deutlich geringeren Energieausstoß für die Zeitlaufleistung. Und das können Sie mit den Reglern so hin- und herschieben, dass Sie dann sehen, ab wie vielen Jahren rechnet es sich. Das ist eine Sache, die kann man überschlägig berechnen, das sagen wir Ihnen zu. Das macht auch, glaube ich, Sinn, weil Sie können es so oder so argumentieren, je nachdem, wie Sie die Schieberegler drehen und wie lange Sie jetzt diese Investition rechnen.

Insofern glauben wir, man kann das auch darstellen, sodass Sie guten Gewissens diese Entscheidung treffen können in eine veränderte Zukunft mit den Auflagen, und das natürlich möglichst viel, wie bei Peek & Cloppenburg auch dann recycelt wird und Baumaterialien wieder eingebaut werden, ist heute aber auch State of the Art und auch rechtlich vorgegeben, können wir aber gerne als Stadt auch noch mal eine Schippe drauflegen. Insofern ermutige ich Sie schon bei unserer ganzen Diskussion, auch in diese Gestaltung dann eines Wettbewerbsverfahrens einzutreten. Auch da können Sie die Rahmenbedingungen dann festlegen, um diesen Kurs auch positiv zu begleiten.

Der Vorsitzende: So, dann kommen wir zu dem Antrag. Ich stelle zunächst den Ergänzungsänderungsantrag der LINKEN hier zur Abstimmung und bitte um Ihr Votum ab jetzt. – abgelehnt.

Dann kommen wir zum unveränderten Vorschlag der Verwaltung. Und da bitte ich Sie auch um Ihr Votum ab jetzt. – So, vielen Dank, eine deutliche Mehrheit.

Wir unterbrechen die Sitzung. Ich schlage vor, dass wir die zweite Pause nur 20 Minuten machen. 15 Minuten, auch gut, also machen wir um halb hier weiter. Alles klar, gerne.

(Unterbrechung der Sitzung von 19:15 bis 19:30 Uhr)

Zur Beurkundung:
Die Schriftführerin:

Hauptamt - Ratsangelegenheiten –
12. März 2024