

NIEDERSCHRIFT Stadt Karlsruhe	Gremium:	16. Plenarsitzung Gemeinderat
	Termin:	20. Oktober 2015, 15:30 Uhr
		öffentlich
	Ort:	Bürgersaal des Rathauses
	Vorsitzende/r:	Oberbürgermeister Dr. Frank Mentrup

10.

Punkt 9 der Tagesordnung: Hochhäuser in Karlsruhe und Bauen in die Höhe zum Wohnen und Arbeiten

Antrag der Stadträte Tilman Pfannkuch, Hermann Brenk, Jan Döring und Dr. Albert Käuflein (CDU) sowie der CDU-Gemeinderatsfraktion vom 15. September 2015

Vorlage: 2015/0557

Beschluss:

Einverstanden mit der Stellungnahme der Verwaltung

Abstimmungsergebnis:

keine Abstimmung

Der Vorsitzende ruft Tagesordnungspunkt 9 zur Behandlung auf und verweist auf die vorliegende Stellungnahme der Verwaltung.

Stadtrat Brenk (CDU): Wohnungsnot in Karlsruhe oder wie schaffen wir neuen Wohnraum. Wie sollen wir es beschreiben? Schon im Jahre 2005, Sie erinnern sich teilweise daran, wurde schon über das Hochhauskonzept in Karlsruhe nachgedacht. Ich denke hier an den Hauptbahnhof-Süd, an die Fiducia in der Killisfeldstraße. Man dachte über 15 bis 20 Stockwerke nach. Andere Großstädte in Deutschland haben sich darüber ebenfalls intensiv Gedanken gemacht. Warum wohl - ständig steigende Bevölkerungszahlen in den Ballungsgebieten und in den Städten. Andere Städte haben erkannt, dass wir über Nachverdichtung und über Bauen in die Höhe nachdenken müssen. Die Menschen, die in den Städten wohnen, brauchen genügend Wohnraum. Um ihnen diesen bieten zu können, müssen wir uns hier in der Politik etwas einfallen lassen. Dies betrifft gleichermaßen auch unsere noch funktionierenden Gewerbe in Karlsruhe. Gewerbeflächen sind rar, also müssen alle Chancen genutzt werden, um in die Höhe zu gehen, um Gewerbeflächen weiterhin zur Verfügung zu stellen. Durch den starken Zuzug nach Karlsruhe und die städtebauliche Entwicklung sind wir gefordert, hier nach Alternativen zu suchen. Wir in Karlsruhe müssen uns dringend und vorrangig mit dem Thema Nachverdichtung und Bauen in die Höhe beschäftigen. Meine Damen und Herren, das heißt aber nicht nur verbal, sondern es müssen Taten und Entscheidungen folgen.

Mein Stadtratskollege Geiger - ich habe meinen Ohren nicht getraut - hat in der letzten Planungsausschusssitzung bei der Projektvorstellung von Rüppurr und Oberreut ebenfalls schon angeregt, ob man hier nicht nachverdichten und hier nicht ein oder zwei Stockwerke höher gebaut werden kann, um mehr Wohnraum bzw. Gewerbeflächen zu schaffen. Anscheinend hat man auch dort schon erkannt, wo die Reise hingeht. Auch unsere Kollegen von der FDP haben vor Jahren schon das gleiche angefordert: verdichten und in die Höhe bauen. Wir von der CDU und ich gehen davon aus, dass die anderen Fraktionen gleicher Meinung sind und unsere Meinung auch mit vertreten. Nur Hochhäuser, das wird nicht gehen, und das werden wir auch gemeinsam nicht wollen, aber eine maßvolle Erhöhung bei neuen Bauanträgen und ein großzügigerer Umgang mit Befreiung würde schon sehr viel Wohnraum schaffen. Eine vorausschauende Beurteilung und Bewertung der Verwaltung aller Bauanfragen, dort wo es möglich ist, den Bauwilligen auch eine Genehmigung bzw. Befreiung zu erteilen, um das eine oder andere Stockwerk zu erhöhen, wäre eine mutige und sinnvolle Entscheidung für die Zukunft unserer Stadt. Nur wenn die großen Investoren in Zukunft maßvoll verdichten und maßvoll in die Höhe bauen können, werden wir weiteren Wohnraum schaffen und erhalten.

Meine Damen und Herren, nur wenn wir mehr Wohnraum schaffen, werden wir auch wieder preiswerten und bezahlbaren Wohnraum hier in unserer Stadt Karlsruhe erhalten. Wir von der CDU fordern deshalb alle Planungsstellen der Stadt auf, alle B-Pläne zu durchforsten, wo es möglich ist durch Änderung des B-Plans Voraussetzungen zu schaffen, dass neue Wohnräume erstellt werden können. Meine Damen und Herren, der Gemeinderat der Stadt Karlsruhe ist aufgefordert, Voraussetzungen zu schaffen, die es der Verwaltung ermöglichen Entscheidungen zu treffen, dass in die Höhe gebaut werden kann, eine maßvolle Verdichtung vorgenommen wird, und dass das bereits 2005 begonnene Hochhauskonzept fortgeführt wird. Wir bitten Sie, den Antrag zu unterstützen.

Stadtrat Zeh (SPD): Herr Brenk, ich war 2005 schon dabei, seitdem wir das Hochhauskonzept konzipiert haben. Sie vermischen jetzt aber zwei Punkte, nämlich das Hochhauskonzept, d. h., wo kann man in Karlsruhe Hochhäuser bauen und mit Nachverdichtung etwas in die Höhe gehen. Es geht eigentlich nur um das Hochhauskonzept. Hochhäuser werden in Karlsruhe gebaut. Allein auf dem Campus-Süd der ehemaligen Universität haben wir sechs Hochhäuser wie Physikhochhaus oder die Uni-Bibliothek. Wir haben das Landratsamt oder die Rentenversicherung, und wir haben - es ist gerade eingeweiht worden - das INIT-Hochhaus. Die Stadt Karlsruhe ist nicht gegen Hochhäuser, um es ganz klar zu sagen. Das waren jetzt Beispiele aus dem Gewerbe. Wir haben natürlich genauso gut mit der Durlacher Richt-Anlage, am Entenfang oder an der Brauerstraße auch Wohnhochhäuser.

Das Konzept ist eigentlich, wo lassen wir Hochhäuser zu und wo lassen wir es nicht zu. Es ist klar, in diesen klassischen Gründerzeitvierteln, Südweststadt oder so, da passt eigentlich kein Hochhaus mittenrein. Sie haben es auch gesagt, wir haben schon Pläne für Hochbau am Hauptbahnhof-Süd. Ich bin auch gespannt, wann das Hochhaus mal kommt. Die Vermarktung des Grundstücks steht ja hoffentlich bald an. Die Stadt Karlsruhe ist nicht gegen Hochhäuser. Das Konzept an für sich ist so als Antwort, wie die

Verwaltung es auch geschrieben hat in Ordnung, dass es letztendlich ins räumliche Leitbild eingebettet wird. Da steht auch Nachverdichtung an. Wir können nicht jeden einzelnen Bebauungsplan aufgreifen und da noch mal ändern. Das Stadtplanungsamt ist bereits mit Bebauungsplänen verschiedener Priorität gut beschäftigt. Es gibt natürlich auch Probleme mit Hochhäusern, das darf man auch nicht verkennen. Das Thema Brandschutz holt uns inzwischen immer mehr ein. Auch die Feuerwehr muss Rettungskonzepte für solche Hochhäuser entwickeln. Auch die Parkplatzsituation ist nicht ganz einfach, denn wenn Sie in die Höhe bauen, müssen Sie trotzdem gemäß der Bauordnung eine gewisse Anzahl an Parkmöglichkeiten für Autos unterbringen. So tief wollen Sie mit der Tiefgarage auch nicht runtergehen, sonst wird es teuer. Auch Abstandsflächen müssen Sie wahren. Wir sind also für Hochhäuser, wir werden auch weiter Hochhäuser unterstützen. Die Antwort der Verwaltung ist dementsprechend okay.

Stadtrat Geiger (GRÜNE): Herr Kollege Brenk, dass wir eine entsprechende Dichte in Bebauungsgebieten fordern ist nichts Neues. Vielleicht ist es Ihnen aber das erste Mal aufgefallen im letzten Ausschuss. Das kann ja durchaus sein. Wir haben aber auch bei unserer Delegationsreise nach Zürich durchaus schöne Anregungen gefunden, wie ein Hochhauskonzept ausgestaltet werden kann. Wenn Sie wirklich von Hochhäusern sprechen, also von Gebäuden, die höher sind als 22 m, wird es in Karlsruhe nur limitierte Flächen geben, wo wir das tatsächlich umsetzen können. Dementsprechend haben wir uns auch mit dem Räumlichen Leitbild beschäftigt, der Eingangssituation nach Karlsruhe, das wird das Dynamische Band im Süden sein, wo das überwiegend zum Tragen kommt. Das letzte Mal - Sie nehmen ja Bezug auf den Antrag, den Sie 2012 hatten, ich habe mir das Protokoll noch einmal angeguckt - hat sich Herr Pfannkuch explizit gegen eine Definition von Ausschlussflächen ausgesprochen. Er wollte eine reine Weißplanung haben. Das wird schwierig werden, denn Sie müssen natürlich abwägen, nicht in allen Gebieten sind tatsächliche Hochhäuser möglich. Was wir aber tatsächlich machen müssen aufgrund der Wohnungsnotsituation ist, uns Gedanken darüber zu machen, welche Höhen sind städtebaulich verträglich. Da muss ich sagen, da habe ich einen Lernprozess hinter mich gebracht. Mir war immer sehr wichtig, die Obergrenzen aus der Baunutzungsverordnung mit in die Diskussion einzubringen, weil ich es in Karlsruhe bisher von der Praxis her fand, dass diese Ausnahme, dass man aus städtebaulichen Gründen abweichen kann, zu häufig gezogen wird. Jetzt haben wir aber eine sehr greifbare Begründung, nämlich den Mangel an bezahlbarem Wohnraum. Dementsprechend müssen wir uns da auch in den Gebieten, die noch zu entwickeln sein werden, wie z. B. jetzt in Zukunft in der Nordstadt oder wenn es mal in Durlach bei den Sportflächen weitergeht, diese Gedanken machen.

Was mir noch wichtig ist noch einmal darauf hinzuweisen. Ich habe mir noch mal die Mühe gemacht und ins Bauflächenkataster geguckt. Das hat jetzt den aktuellen Stand, Oktober 2015. Wenn Sie da reingucken, haben wir neun Flächen da drinstehen, die im städtischen Besitz sind und ungefähr 17.000 m² Grundfläche sind. Das sind jetzt nur Wohnnutzung oder gemischte Nutzung, also keine gewerblichen Flächen. Gerade bei diesen Flächen, aufgrund der Situation, die wir haben, müssen wir uns wirklich Gedanken machen, wie wir diese Flächen in eine Nutzung bringen können, ob evtl. die Volkswohnung dort etwas bauen kann, ob man die den Wohnungsbaugenossenschaften noch einmal explizit anbietet und dann natürlich auch eine entsprechende Höhenentwicklung, die sich aber auch in das Gefüge einprägt, dort mit zu unterstützen. Insofern

gehen wir total mit, was die Verwaltung geantwortet hat. Wir sind jetzt am Ende des Prozesses Räumliches Leitbild und müssen daraus weiterentwickeln, was wir konkret in den einzelnen Sektoren machen wollen. Dazu gehört verdichtetes, höherwertiges Bauen und auch Hochhäuser. Dieser Umstand war uns 2012 auch schon klar, zumindest haben sich alle Fraktionen dazu bekannt. Wenn der CDU das erst jetzt auffällt, dass alle Fraktionen sich dazu bekennen, dann finde ich das schön, dass das zum gegenwärtigen Zeitpunkt gelungen ist.

Stadtrat Dr. Fischer (KULT): Ich wundere mich jetzt ein bisschen über die kritischen Worte zu dem Antrag. Es stimmt, meiner Erinnerung nach hat die FDP dieses Thema mal hochgebracht vor acht Jahren oder so was. Erst jetzt ist aber eine entsprechende Not da, dass wir über das Thema auch wirklich intensiv nachdenken müssen. Deswegen bin ich froh, dass die CDU das aus dem Räumlichen Leitbild auf dieses Thema fokussiert, denn wir werden darüber nachdenken müssen, nicht nur fürs Wohnen, auch fürs Gewerbe, wir haben vorhin hier über Logistikkonzepte eines Unternehmens gesprochen. Ich sage z. B., wir müssen mit all diesen Unternehmen, die Flächen haben wollen, sprechen und sagen, baut Hochregallager. Bosch kann das auch, das Fleischwerk kann es auch, dann könnt ihr das auch. Auch da wird man über Hochhäuser, in dem Fall technische Hochhäuser, reden müssen.

Jetzt zurück zu dem Antrag, wo es ja um Wohnen geht. Letzte Woche war dieser Kongress Stadtwelten - Heimat der Zukunft. Ich habe mir da etwas mitgenommen aus den einführenden Vorträgen, dass nämlich jede Stadt ihr eigenes Gesicht, ihre eigene Höhe, hat. Das gilt dann auch noch abgestuft auf verschiedene Stadtquartiere, damit es eine entsprechend positive Resonanz bei den Bürgern auslöst. Genau aus dem Grund braucht man nämlich ein Konzept. Sonst könnte man einfach sagen, komm Investor, da hast du ein Grundstück, bau da ein Hochhaus hin. Nein, man muss sich überlegen, wo passt eines hin. In die Richtung zielt aus meiner Sicht dieser Antrag. Da müssen auch so Fragen beantwortet werden wie, was ist denn ein Hochhaus hier in Karlsruhe? In New York oder in jeder asiatischen Stadt würde man wahrscheinlich über unsere Hochhäuser lachen. Auch hier erinnere ich an den Vortrag von Ole Scheeren bei diesem Kongress Stadtwelten, wo deutlich wurde - ich muss bekennen, ich war noch nie in China oder in Singapur, auch noch nie in Seoul -, dass da Siedlungen entstanden sind, die unsere Maßstäblichkeit absolut sprengen. Da würden wir uns als Verfechter der europäischen Stadt massiv dagegen aussprechen. Das schließt aber nicht Hochhäuser in Karlsruhe aus.

Ich kann auch andere negative Beispiele für Hochhäuser benennen, z. B. die Banlieues in Marseille oder in Paris. Wenn Sie das sehen, dann wissen Sie genau, die Gewalt die dort stattfindet, hat Gründe. Das liegt schon am Wohnen. Ich habe aber auch positive Beispiele vor Augen, wenn ich an Hochhäuser denke, an Hochhäuser nach unserer Maßstäblichkeit. Ich nenne das Hochhaus am Rüppurrer Schloss, wo die Leute sich total wohlfühlen, die da drin wohnen, ich sage die Hochhäuser an der Kaiserallee, die eben zu der Maßstäblichkeit von Karlsruhe passen. Deswegen freuen wir uns, dass das jetzt im Räumlichen Leitbild verstärkt betrachtet wird und sind der CDU für diesen Antrag dankbar.

Stadtrat Jooß (FDP): Ich habe zum Wohnungsbau hier schön öfters gesprochen. Wer mit in Krasnodar war, der hat gesehen, unter 20 Stock, nicht 20 Meter, geht da gar nichts ab, neben kleinen einstöckigen Häuschen. Das ist eine europäische Stadt, lieber Kollege Fischer.

(Stadtrat Dr. Fischer/KULT: Eine osteuropäische!)

Eine osteuropäische Stadt. Okay. Ich betone immer wieder, natürlich müssen wir für Gewerbe genauso in die Höhe bauen. Ich habe schon mit der Wirtschaftsförderung gesprochen. Da gehört aber natürlich der Investor dazu, genau wie bei den Hochhäusern. Wir brauchen hier einen Bauträger oder Investor. Dann kommt erst der Bebauungsplan von uns, was können wir machen, was können wir planen. Dann entscheiden wir hier im Rathaus, im Planungsausschuss, was wir wollen, was wir können, was zu uns passt.

Die Antwort der Verwaltung gibt uns natürlich begründeten Anlass zu Optimismus in dieser Frage, übrigens eine alte Forderung von der FDP schon immer, in die Höhe, Nachverdichtung usw. Gott sei Dank inzwischen auch von den Grünen aufgenommen. Langsam aber sicher sehen sie ein, wir brauchen mehr Wohnungen, was auch Herr Brenk gesagt hat, auch um den Mietpreis zu regulieren. Wir stehen voll hinter dem Antrag von der CDU und freuen uns, dass er gestellt wurde, egal wer der Erstbegründer war, wer da Hohenheitsrecht darauf hat. Wir freuen uns über den Antrag.

Stadtrat Wenzel (FW): Erst mal danke für den Antrag und auch danke für die Antwort der Verwaltung, die genau richtig ist. Bei der ganzen Situation ist es wie bei allem, wenn es ums Bauen geht, wenn es um Wohnraum schaffen geht, dass das Augenmaß wichtig ist. Was wo anders passt, muss nicht nach Karlsruhe passen. Was wo anders vielleicht schlecht ist, kann zu uns passen. Es muss in das Gesamtbild dieser Stadt mit den Gebäuden passen. Experten sind sich schon lange darin einig, dass Punkthäuser weniger Flächen verbrauchen und versiegeln als horizontale Blockbauten. Es gibt auch vertikale Gärten, die es dann auch ziemlich grün machen können, wenn man es will. Wichtig ist aber eine lebendige soziale Mischung in diesen Wohnbauten. Sie kann auch mit gewerblichen gemischt sein. Diese Bauformen erlauben es, innerlich und äußerlich, mit vertikalen Gärten, ich habe es erwähnt, Erholungsflächen freizugeben. Freilich ist dann all das nur möglich, wenn sie nach der Charta von Athen konzipiert sind, eine Erkenntnis, die es schon Jahrzehnte gibt und die auch dann ausschließt, dass die Gebäude nicht der Gewinnmaximierung unterliegen. Dann haben wir Schachtelbauweisen und das, was in Frankreich passiert, wie Kollege Fischer sagt. All das zusammengefügt mit Augenmaß und sozialen Bandbreiten kann ein schönes, hohes und auch hochwertiges Gebäude mit Wohnungen in dieser Bauweise schaffen. Die Verwaltung und wir sind hier alle reif genug, genau dieses Augenmaß in dieser Sache zu leisten.

Bürgermeister Obert: Ich möchte nur zwei Dinge herausgreifen. Das eine ist das Stichwort Befreiungen. Wir können natürlich nur in geringem Maße befreien, wenn es um Höhe geht, also beispielsweise es darf nicht die Grundzüge der Planung berühren. Was wir immer mal wieder machen, wenn wir Befreiungen erteilen, dass noch mal ein Staffelgeschoss aufgesetzt werden darf. Sie erinnern sich vielleicht, entlang der Ludwig-Erhard-Allee, dass es dort geringe Höhenüberschreitungen gab. Die sind aber im Bereich von etwa 1 m oder maximal 1,20 m, weil Geschosshöhen vielleicht nicht so einzu-

ordnen sind. Das sind Dinge, die man in der Feinjustierung dann über eine Befreiung, wenn man einen Bebauungsplan hat, machen kann. Wo eine Sechsgeschossigkeit im Bebauungsplan steht, nun plötzlich eine Acht- bzw. Neungeschossigkeit zuzulassen, geht halt über die Befreiung dann nicht mehr.

Man braucht aber auch Menschen, Investoren - Herr Jooß hat es kurz angerissen -, die das bauen. Ich kann Ihnen sagen, dass wir drei Fälle haben, ich kann und will das jetzt in öffentlicher Sitzung nicht vertiefen, wo Investoren da waren, die Hochhäuser bauen wollten, wir auch sehr weit gediehen sind, auch die baurechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Eine Sache im Westen der Stadt war so gar im Gestaltungsbeirat, ein sehr qualitätsvolles Gebäude. Plötzlich hat man von der Absicht des Investors nichts mehr gehört, warum auch immer, vielleicht weil die Kosten zu hoch waren, weil sich die brandschutzrechtlichen Fragen, die Parkplatzfragen, gestellt haben. Es ist oft auch so, dass man auch Investoren braucht, die richtig in die Höhe gehen im Sinne eines klassischen Karlsruher Hochhauses. Es gibt durchaus Hochhäuser, als Punkthochhaus, was man als Hochhaus wahrnimmt. Sie haben die Gebäude in der Kaiserallee genannt, die ja nun zwar die Höhe haben, aber in der normalen Volkssprache nicht unter Hochhaus versteht, weil man ein schmales Gebäude benötigt. Übrigens sind diese Gebäude mal vor 40 bis 45 Jahren nach § 34 genehmigt worden. Das wäre heute auch nicht mehr denkbar. Wie die das damals gemacht haben, weiß ich nicht. Da haben sich die Zeiten auch geändert. Wir sind dabei. Das hat nicht nur den Grund, dass wir Flächen sparen müssen. Das hat auch den Grund, dass wir städtebauliche Akzente setzen wollen. Ich denke, dass wir auf einem guten Weg sind, aber ohne Investoren, die es am Ende des Tages auch bauen, geht es nicht.

Stadtrat Mossuto (GfK): Wir von Gemeinsam für Karlsruhe begrüßen, das ISEK-2020-definierte Hochhauskonzept, welches in das Räumliche Leitbild entsprechend der Aussagen der Verwaltung integriert wird. Aus Erkenntnis anderer Rahmenpläne wie bei der Volkswohnung und nicht zuletzt der Rahmenpläne anderer Ortsteile gilt es, um einen Erfolg sicherzustellen, nicht nur die Investoren an Bord zu bringen, sondern auch die Eigentümer, die Bewohner des Umfeldes und die Bürgervereine, zeitnah, meine Damen und Herren, auf allen Planungsebenen an der Entscheidungsfindung zu beteiligen. Eine entstehende Verdichtung der Wohnfläche ist nur sinnvoll in Verbindung mit der erkennbaren Qualitätssteigerung für die dann dort wohnenden Menschen in das Umfeld.

Der Vorsitzende: Noch eine Anmerkung. Ein Hochregallager von 35 m, das im Moment das, was man als Hochregallager versteht, ist auch nicht so ganz in jedem Gewerbegebiet umzusetzen, wenn ich da nur an so Dinge wie Luftströmungen und all solche Sachen denke, von der Ästhetik mal ganz abgesehen. Sie merken, dass wir dem Thema sehr offen gegenüberstehen. Wir sollten im Rahmen des Räumlichen Leitbildes und ISEK bestimmte Zonen definieren, aber letztlich hängt es dann auch von den einzelnen Bebauungsplänen ab, inwieweit wir da zu Lösungen kommen. Daher, Herr Mossuto, ist ja die Nachbarschaft immer mit einbezogen. Das will ich an der Stelle noch einmal ausdrücklich unterstreichen.

Ich habe jetzt allgemeines Wohlgefallen an der Antwort der Verwaltung und der Vorgehensweise verstanden. Das sehen Sie auch so. Dann können wir den Tagesordnungspunkt damit abschließen.

Zur Beurkundung:
Die Schriftführerin:

Hauptamt - Ratsangelegenheiten –
3. November 2015