

Stellungnahme zum Antrag

Vorlage Nr.: **2023/0344**
 Verantwortlich: **Dez.**
 Dienststelle: **Stadtplanungsamt**

Sanierung statt Abriss des Postgiroamtes Antrag: DIE LINKE.

Gremium	Termin	TOP	ö	nö
Planungsausschuss	15.06.2023	2	X	
Gemeinderat	18.07.2023	29	x	

Kurzfassung

Der Investor legt ein Gutachten vor, das die ökologischen und wirtschaftlichen Aspekte einer Sanierung mit Umbau einem Neubau gegenüberstellt.

Aufbauend darauf soll in 2023 vom Investor ein Wettbewerbsverfahren in enger Abstimmung mit der Stadt Karlsruhe durchgeführt werden. Die städtebaulichen Rahmenbedingungen (vgl. (Beschlussvorlage Nr. 2020/1137) für die Wettbewerbsauslobung sind unter Einbindung der Gremien zu konkretisieren. Auf Grundlage des Wettbewerbsergebnisses sollen die städtebaulichen Entwicklungsziele im Hinblick auf eine nachhaltige Entwicklung über die Fortführung des Bebauungsplanverfahrens bzw. eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit entsprechenden Auflagen gesichert werden.

Sollte ein Teilabbruch oder Abbruch erfolgen, ist ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen. Sofern erforderlich, werden in der Baugenehmigung abfallrechtliche Auflagen aufgenommen.

Die Verwaltung empfiehlt den Antrag als erledigt zu betrachten.

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.	
CO ₂ -Relevanz: Auswirkung auf den Klimaschutz Bei Ja: Begründung Optimierung (im Text ergänzende Erläuterungen)	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	positiv <input checked="" type="checkbox"/> negativ <input type="checkbox"/>	geringfügig <input type="checkbox"/> erheblich <input type="checkbox"/>
IQ-relevant	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Korridor Thema: Zukunft Innenstadt	
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	durchgeführt am	
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	abgestimmt mit	

Ergänzende Erläuterungen

Stellungnahme zu den Beschlusswünschen:

- 1. Die Stadt strebt hinsichtlich der Entwicklung des Grundstücks / Gebäudes des ehemaligen Postgiroamtes in Zusammenarbeit mit dem Besitzer der Immobilie, auf einen Abriss des Gebäudes zu verzichten. Stattdessen soll eine Sanierung des Gebäudes erfolgen. Das Bebauungsplanverfahren wird mit diesem Ziel durchgeführt.***

Der Investor wurde 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 Gutachten liegt bislang nicht vor.

Anschließend soll das in der „Abwendungsvereinbarung“ vom Mai 2018 vereinbarte Wettbewerbsverfahren starten, wobei die Wettbewerbsauslobung in enger Abstimmung mit der Verwaltung zu erfolgen hat. Baukulturelle und ökologische Standards für eine nachhaltige Entwicklung werden hierbei berücksichtigt werden. Die Rahmenbedingungen für die Auslobung werden den Gremien zur Beschlussfassung vorgelegt. Im Verfahren selbst werden wie üblich in solchen Verfahren die Fraktionen im Rahmen der Bewertungskommission eingebunden werden. Eine Vorfestlegung zum Verzicht auf teilweisen oder vollständigen Abbruch der Bestandsgebäude wird zum jetzigen Zeitpunkt nicht empfohlen.

Geplant ist aufbauend auf das Wettbewerbsergebnis den Bebauungsplan „Markgrafen-, Kreuz-, Kriegs- und Karl-Friedrich-Straße“ (aufgestellt am 12.03.2020, PlanA-Vorlage 37) weiterzuführen und entsprechende Festsetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung und Abwägung aller relevanter Belange zu treffen. Sollte ein vorhabenbezogener Bebauungsplan ausschließlich für die Entwicklung des Postgiroareals umgesetzt werden, können im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags weitere Auflagen zur Umsetzung definiert werden.

- 2. Die Stadt gibt keine Zusagen an den Besitzer der Immobilie, auf dem Grundstück mit einem neuen Bebauungsplan der Errichtung eines Hochhauses zuzustimmen und verfolgt diese Möglichkeit im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht weiter.***

Die städtebaulichen Rahmenbedingungen zur Entwicklung des Postgiroareals wurden im Rahmen des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes Ettlinger Tor vorgegeben (vgl. Beschlussvorlage Nr. 2020/1137, Gemeinderat am 23.02.2021). Gemäß der Gemeinderatsvorlage sind Ausnahmen bzw. eine Höhenentwicklung denkbar, sofern ein „Mehrwert“ für die Stadtentwicklung generiert wird (siehe Höhenentwicklungskonzept S. 75 „Wichtige Innenstadtachsen“).

Ein Mehrwert kann bspw. die Schaffung von kostengünstigem Wohnraum entsprechend den Sanierungszielsetzungen (z.B. Anwendung KAI) sein, oder die Weiterentwicklung des „Weinbrenner Blicks“ als stadträumlicher und baukultureller Mehrwert. Die Anforderungen an die Ausgestaltung eines Hochpunktes im Hinblick auf Architektur und Material sind dabei hoch. Die Vorgaben sollen in die Vorbereitung eines Wettbewerbsverfahrens, das der Bauherr entsprechend der Vertragsvereinbarung durchführen muss, unter Einbindung der Gremien einfließen.

Zur Konkretisierung der Vorgaben der Abwendungsvereinbarung wurden dem Investor die städtebaulichen Rahmenbedingungen in einem Anforderungsprofil für die weitere Entwicklung des ehemaligen Postgiroareals zusammengefasst und mit Schreiben vom 17.12.2021 zur Beachtung im weiteren Planungsverfahren übersandt.

3. *Die Graue Energie, die bei einem Abriss sowie einem geplanten Neubau des ehemaligen Postgiroamtes anfallen würde, wird mithilfe eines Tools der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) oder eines vergleichbaren Tools von Land bzw. Bund berechnet.*

Das unter Punkt 1 genannte Gutachten wird die notwendigen Energiemengen zur u.a. Herstellung der Sanierung dem eines möglichen Neubaus (inkl. Abriss) gegenüberstellen.

4. *Das Bauordnungsamt kann in Baugenehmigungen Auflagen machen, das anfallende Baustoffmengen eines Abrisses vorab bzw. nach Abriss vorgelegt werden müssen.*

Das Bauordnungsamt (BOA) fordert bereits bei Bauanträgen mit Abbruch- bzw. Teilabbruchmaßnahmen im Rahmen der Vollständigkeitsprüfung ein Abfallverwertungskonzept (AVK) gemäß § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG). Dieses wird an das Amt für Umwelt- und Arbeitsschutz (UA) als zuständige Fachbehörde weitergeleitet.

Bei abfallrechtlich relevanten Bauvorhaben wird vom UA ggf. zusätzlich vor Erteilung der Baufreigabe ein entsprechendes Rückbau- und Entsorgungskonzept eines Sachverständigen gefordert. Das BOA erhält dann eine Stellungnahme vom UA und nimmt die abfallrechtlichen Auflagen in die Baugenehmigung auf. In den anderen Fällen muss der Bauherr bei der Ausführung des Vorhabens eigenverantwortlich die abfallrechtlichen Bestimmungen beachten. Hierauf wird er in den allgemeinen Bestimmungen zur Baugenehmigung hingewiesen.

5. *Es kann die Vorlage eines Rückbau- und Entsorgungskonzepts verlangt werden. Hierin können die vollständige Auflistung aller zu erwartenden Abfälle, ergänzt durch die geschätzten Massen und die dazugehörigen Entsorgungswege, zur Auflage gemacht werden.*

Das Abfallverwertungskonzept (AVK) nach § 3 Abs. 4 LKreiWiG wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vom BOA angefordert, und durch das Amt für Umwelt- und Arbeitsschutz (UA) geprüft. Da die angegebenen Abbruchmengen für die weitere Bearbeitung der Bauanträge in der Regel nicht relevant sind, werden diese vom BOA nicht erfasst. Eine separate Erfassung der einzelnen Abbruchmengen, welche getrennt nach Abbruchmaterial angegeben werden, ist aufgrund des hierfür erheblichen zeitlichen Aufwands nicht umsetzbar.

Im Falle eines Rückbau- und Entsorgungskonzeptes (siehe Ziffer 4.) werden die zu erwartenden Abfälle und die dazugehörigen Massen ebenfalls aufgelistet. Nach Abschluss der Rückbaumaßnahme erfolgt dann für den jeweiligen Einzelfall eine Dokumentation mit Vorlage der tatsächlich abgefallenen Abfallarten und -mengen sowie der Entsorgungswege.

Die Verwaltung empfiehlt den Antrag als erledigt zu betrachten.