

<b>NIEDERSCHRIFT</b>  Stadt Karlsruhe	Gremium:	6. Sitzung <b>Hauptausschuss</b>
	Termin:	16. Juni 2015, 16:30 Uhr
		Öffentlich
	Ort:	Großer Sitzungssaal, Rathaus
	Vorsitzende/r:	Oberbürgermeister Dr. Frank Mentrup

3.

**Punkt 3 der Tagesordnung: Sachstand Karlsruher Wohnraumförderungsprogramm KaWoF und Karlsruher Innenstadtentwicklungsprogramm (KAI)  
Vorlage: 2015/0314**

**Beschluss:**

Der Hauptausschuss nimmt den Sachstandsbericht zur Kenntnis.

**Abstimmungsergebnis:**

Zustimmende Kenntnisnahme

**Der Vorsitzende** ruft Tagesordnungspunkt 3 zur Behandlung auf.

**Bürgermeisterin Luczak-Schwarz** führt aus, es sei deutlich, dass das Wohnraumförderungsprogramm zu 100 % von der Volkswohnung genutzt werde. Die Volkswohnung habe die Haushaltsmittel von 2014 in Höhe von 2 Mio. Euro fast vollständig gebunden.

Man führe Gespräche mit Wohnungsbauunternehmen. Diese verfügten jedoch nicht über eigene Flächen, um Wohnbau zu realisieren. Daher benötige Flächen zur Schaffung von sozialem Wohnungsbau. Daran müsse man arbeiten.

Die Situation auf dem Kapitalmarkt sei ein dritter Aspekt. Die Vorhaben würden ohne Auflagen realisiert, da derzeit Kredite günstig zu bekommen seien.

Neben den Genossenschaften habe man auch Privateigentümer im Blickfeld. Es würden intensive Gespräche mit Haus & Grund geführt. Haus & Grund werde mit entsprechender Akquise in ihrer Mitgliederzeitschrift und bei den Versammlungen dafür werben, dass Privatgrundstücke entwickelbar und Fördermaßnahmen zu bekommen seien.

Man schlage vor, Anfang 2016 erneut einen Sachstandsbericht vorzulegen. Beim Karlsruher Entwicklungskonzept habe man dargestellt, dass derzeit ein Verfahren abgeschlossen, sieben in Prüfung seien und bei zwei KAI nicht in Anwendung komme. Wie sich das weiter entwickle, könne man bei einem Vorhaben noch nicht als Erfolg werten.

**Stadträtin Lisbach (GRÜNE)** bekennt, es sei schwierig, die Privaten und die Genossenschaften mit ins Boot zu holen.

KaWoF und KAI sei auf drei Jahre angelegt. Wann gebe es eine Fortschreibung? Welche Änderungen seien angedacht? Ihrer Fraktion sei wichtig, KAI auch im Außenbereich anwendbar zu machen. Man habe beim Bebauungsplan „Im Säuterich“ mitbekommen, dass dort KAI nicht greife, weil es nur im Innenbereich greife.

Man müsse mehr Fördermöglichkeiten für kleinere Wohngruppen, Initiativen anbieten. Diese versuchten, an Grundstücke zu kommen. Es sei jedoch schwierig, Wohngruppen zusammenzubekommen, die investieren würden. Bis so etwas entwickelt sei, sei das Grundstück meist schon weg.

**Stadtrat Marvi (SPD)** meint, beim Wohnraum-Mobi habe man einen längeren Anlauf benötigt. Letztes Jahr seien es zwei Wohnungen und dieses Jahr sechs Wohnungen gewesen. Sei man jetzt schon an einer Kapazitätsgrenze für dieses Jahr angekommen?

**Stadtrat Bernhard (AfD)** stellt fest, es gebe keine Veränderung. Nach wie vor würde das Wohnraumförderprogramm nur von der Volkswohnung wahrgenommen. Es stelle sich die Frage, welchen Nutzen ein Wohnraumförderungsprogramm habe, das nur eine städtische Gesellschaft fördere.

Warum sei man so optimistisch, dass sich im nächsten halben Jahr etwas ändere, nachdem es in den letzten 18 Monaten nur von der Volkswohnung in Anspruch genommen worden sei? Warum betreibe man einen Verwaltungsaufwand für ein Förderprogramm, für das es offensichtlich auf dem privaten Markt keinen Bedarf gebe?

**Herr Gierth (Liegenschaftsamt)** antwortet, mit KAI im Außenbereich könne man die Entwicklung kaputt machen, weil man sämtliche Grundstückseigentümer benötige, die dann bereit seien, die KAI-Erklärung zu unterschreiben. Das funktioniere, wenn man ein/zwei Investoren habe. Bei einem Gebiet wie „Im Säuterich“, wo man mehrere Grundstückseigentümer habe, sei dies schwierig.

In Karlsruhe habe man das Problem, Flächen für den Wohnungsbau zu bekommen. Im Moment habe man nur zwei Gebiete, die in der Visur seien. Dabei lasse sich „Im Säuterich“ am ehesten entwickeln. Hätte man bei „Im Säuterich“ KAI angewendet, könnte man dort nicht erreichen, dass überhaupt Wohnungen gebaut würden. Daher sei KAI abgelehnt worden.

Bei der Förderung von Wohnraumgruppen sei es nicht Ziel, Wohnraum zu schaffen, sondern man wolle bestimmte Wohnformen bevorzugen und diesen einen deutlichen Vorteil geben. Man müsse juristisch festlegen, wie sich eine Wohnraumgruppe von einem Investor unterscheide, der drei/vier Leuten eine Wohnung verschaffen wolle.

Im Januar 2014 habe man beschlossen, das Programm aufzulegen. Bisher reagiere nur die Volkswohnung. Man habe mit einer kleineren Wohnungsbaugenossenschaft gesprochen. Dieser sei trotz mehreren Informationsveranstaltungen nicht klar gewesen, welches Potential in diesen Fördermöglichkeiten liege und dass damit nicht nur die untersten sozialen Schichten bedient würden. Auch schreibe die Stadt nicht den Belegungsnehmer vor.

Ein weiteres Problem seien die Grundstücke. Die Volkswohnung habe Grundstücke, auf denen sie tätig werde im Sinne der Stadt. Andere Gesellschaften hätten eine Kapitalausstattung, weshalb ihnen die Förderung nichts bringe. Dies seien die großen Player gewesen. Jetzt komme man an die kleinen Player, die in eine Zusatzverdichtung zu bestehendem Wohnraum gehen wollen.

Haus & Grund habe im letzten Vereinsheft die Förderungsmöglichkeiten dargestellt. Es dauere aber seine Zeit, bis alles in Gang komme.

**Herr Sütterlin (Liegenschaftsamt)** ergänzt, bei Gesprächen mit den Wohnungsbaugesellschaften biete man auch Wohnraum-Mobi an. Der Gemeinderat habe aber erst letztes Jahr im Oktober das Programm beschlossen. Bei KaWoF seien es 5 Mio. Euro, bei Wohnraum-Mobi habe man 300.000 Euro. Das ergebe eine Förderfläche von rd. 1.500 m<sup>2</sup>. Man biete es aber offensiv mit an.

**Der Vorsitzende** schlägt vor, in einem halben Jahr wieder zu berichten und dann noch einmal speziell auf das Thema Wohnraum-Mobi und weitere Diskussionen mit den entsprechenden Bauträgern einzugehen. Dann könne man überlegen, wie man das Thema Baugemeinschaften anders oder ergänzend darstellen könne. Dann müsse man im Gemeinderat eine andere Entscheidung treffen, die etwas mit der besonderen Förderung solcher Wohnprojekte zu tun habe.

Es sei zu wünschen, dass jeder, der in Karlsruhe eine Wohnung baue, sich Gedanken mache, ob er nicht für diese Wohnung die Landes- und Kommunalzuschüsse in Anspruch nehme. Es habe sich allerdings noch nicht herumgesprochen, dass sich diese Förderung lohne. Im Moment seien die Kredite recht günstig, weswegen man auch ohne Zuschüsse bauen könne. Man komme nur an diejenigen heran, die eine Bebauungsplanänderung bräuchten. Denen könne man dann sagen, dass noch KAI gelte, weswegen sie 20 % preisgünstige Wohnungen darstellen müssen, wofür man dann KaWoF anbiete.

Es seien einige Gebiete genannt, bei denen man in Verhandlungen sei. Wenn man KAI nicht hätte, würden die Investoren KaWoF nicht anbieten. Wenn man nur KAI hätte, würden manche im Moment überhaupt nicht investieren. Man müsse noch deutlicher in der Öffentlichkeit umsetzen, dass es zum einen eine üppige Förderung sei und dass zum anderen Sozialbindung nicht bedeute, dass die Stadt jemanden in die Wohnung setze. Unabhängig davon könne der einzelne Vermieter entscheiden, wem er eine Wohnung vermiete.

In Gesprächen mit den Genossenschaften vor einem Jahr seien diese sehr zurückhaltend gewesen, da sie sich nichts hätten vorschreiben lassen wollen. Anschließend seien die großen Wohnbauträger gekommen und hätten gesagt, sie würden bauen, wenn sie das entsprechende Gelände bekämen. Man habe jetzt zum einen noch ein Kommunikationsproblem und zum anderen nicht genügend Baugrund.

Baden-Baden habe vor kurzem ein ähnliches Programm wie KAI beschlossen. In Freiburg werde überlegt, die Quote von 30 % bei KAI auf 50 % zu erhöhen. In Stuttgart liege die Quote bei 30 %, in Karlsruhe bei 20 %.

**Stadträtin Lisbach (GRÜNE)** erwidert, ihr sei die Antwort von Herrn Gierth zu negativ. Man müsse Lösungsansätze diskutieren, wie man es anders machen könne. Nach drei Jah-

ren laufe das Programm aus. Dann brauche man eine Nachfolge. Jetzt sei die Zeit, sich Gedanken zu machen, wie es weitergehe und was man besser machen könne. Daher müsse zeitnah eine Diskussion im Ausschuss erfolgen. Dort könne man die Details diskutieren.

**Der Vorsitzende** bestätigt, man müsse rechtzeitig darüber diskutieren. Herr Gierth habe erklärt, warum KAI für die klassischen Außenbereiche ein Problem sei. Man nehme es aber einmal mit auf. Die Verwaltung werde die Fortsetzung des Programms vorschlagen, ggf. mit der einen oder anderen Korrektur.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, stellt er die Kenntnisnahme der Vorlage fest und schließt den öffentlichen Teil der Sitzung.

**Schluss der öffentlichen Sitzung:** 17:08 Uhr

Zur Beurkundung:  
Die Schriftführerin:

Hauptamt - Ratsangelegenheiten –  
6. Juli 2015