

NIEDERSCHRIFT Stadt Karlsruhe	Gremium:	26. Plenarsitzung Gemeinderat
	Termin:	19. Juli 2016, 15:30 Uhr
		Öffentlich
	Ort:	Bürgersaal des Rathauses
	Vorsitzende/r:	Oberbürgermeister Dr. Frank Mentrup

34.

**Punkt 30 der Tagesordnung: Wohnungsbau in Karlsruhe voranbringen
Antrag der Stadträte und Stadträtinnen Parsa Marvi, Gisela Fischer, Michael Zeh
und Dr. Raphael Fechler (SPD) sowie der SPD-Gemeinderatsfraktion vom
9. Juni 2016**

Vorlage: 2016/0338

dazu:

**Ergänzungsantrag des Stadtrats Lüppo Cramer (KULT) sowie der KULT-
Gemeinderatsfraktion vom 15. Juli 2016**

Vorlage: 2016/0450

Beschluss:

Einverstanden mit Stellungnahme der Verwaltung

Abstimmungsergebnis:

keine Abstimmung

Der Vorsitzende ruft Tagesordnungspunkt 30 zur Behandlung auf und verweist auf die vorliegenden Stellungnahmen der Verwaltung.

Stadträtin Fischer (SPD): Ich möchte ganz kurz erklären, um was es uns ging, denn ich habe den Eindruck, dass uns die Verwaltung nicht ganz in unserem Anliegen verstanden hat.

Uns ging es darum, den Flächenverbrauch einzuschränken und alle Potentiale im Bestand der Wohnbebauung zu prüfen. Wir wollten schnelle und kleine Schritte bei der effektiven Umsetzung von mehr Wohnraum. Und wir wollten, dass uns die Stadtverwaltung dabei aktiv unterstützt, insbesondere weil wir in Karlsruhe das Potential haben, sehr viele Wohnungsbaugenossenschaften in der Stadt zu haben mit sehr viel Wohnraum, wo man tatsächlich auch etwas machen könnte. Der Erfolg der Wohnraumakquise wurde heute schon mehrfach gelobt. Diese proaktive Vorgehensweise hat sich bewährt und war zielführend bei der Umsetzung.

Was wir wollen, ist ein runder Tisch, der von der Stadtverwaltung organisiert wird, um schnell im Bestand der Wohnungsbaugenossenschaften ein Konzept zu erarbeiten, um zu schauen, was in deren Bestand möglich ist an schneller Umsetzung von Schaffung von mehr Wohnraum. Die Verwaltung ist aufgefordert, die Wohnbaugenossenschaften dabei zu unterstützen, diese Dinge schnell umzusetzen. Es ist ein kleiner Schritt, aber ich denke, bevor man noch mehr Flächen verbraucht, sicher ein sinnvoller.

Ich bin der KULT sehr dankbar um ihren Antrag. Den hätten wir in einem weiteren Antrag auch einmal auf den Weg gebracht. Deshalb unterstützen wir diese Aktivität voll und ganz. Auch dies erfordert eine eigene Aktivität aus der Verwaltung heraus. Es gibt schon genügend Beispiele in anderen Städten in Baden-Württemberg, wo durch einen Manager in der Bauverwaltung diese Dinge vorangebracht werden, einfach, weil in allen größeren Städten gleiche Probleme vorliegen. Deshalb erwarten wir hier, dass sich doch das eine oder andere bewegen lässt und die Stadtverwaltung diesen Prozess aktiv steuert.

Wir haben beispielsweise auch bei den Sanierungsverfahren immer wieder gespürt, wenn man auf die Menschen zugegangen wäre bei den Sozialentwicklungen, ihnen auch Angebote gemacht hätte, dann wäre sicher das eine oder andere Projekt in den Sanierungsgebieten vielleicht schneller auf den Weg gebracht worden.

In diesem Sinne wünschen wir uns einen kleinen Schritt.

Stadtrat Brenk (CDU): Wir begrüßen den Antrag der SPD und wir begrüßen auch den Ergänzungsantrag der KULT. Wir, die CDU-Fraktion, haben jedoch bereits im September letzten Jahres den Antrag Bauen in die Höhe zum Wohnen und Arbeiten eingebracht.

Es muss sich etwas ändern. Bauen in die Höhe, Nachverdichten, wo es möglich ist. Kolleginnen und Kollegen, wir können reden, reden und noch einmal reden. Wir können es noch fünfmal auf die Tagesordnung hier im Gemeinderat bringen. Wenn wir nicht handeln, bewegen wir nichts. In meinem Denken als Unternehmer bewegen wir sehr wenig. Wir müssen die Verwaltung ermächtigen, großzügiger mit den Bebauungsplänen umzugehen, ihnen einfach auch den Mut machen, dass wir das zweite oder dritte Stockwerk ganz einfach – da, wo es möglich ist – draufbauen. Wir müssen es zulassen, dass, wenn es die Umgebung zulässt, nachverdichtet wird und dass auch das zweite oder dritte Stockwerk obendrauf gebaut wird. Es kann nicht sein, dass in einem Straßenzug auf der linken Seite bereits 15 m hohe Wohnhäuser sind und es auf der rechten Seite einen Bebauungsplan gibt, der nur 12 m zulässt. Ganz locker könnte man an dieser Stelle auch auf 18 m gehen und somit zwei Stockwerke draufbauen.

Da müssen wir einfach nachhaltig daran arbeiten und die Verwaltung ermächtigen. Denn die Verwaltung muss sich letzten Endes an den Bebauungsplan halten, wenn sie eine Baugenehmigung tätigt.

Dann dürfen wir nicht vergessen: Der private Wohnungsbau liegt bei 80 % Investitionssumme hier in Karlsruhe, und unsere Gesellschaften in der Stadt liegen bei etwa 20 %. Also wird der private Wohnungsbau auch die Zukunft bestimmen. Aber auch, wenn es ans private Eigentum geht, müssen wir bedenken, dass das, was Eigentum privat ist,

auch privat bleiben muss. Der Eigentümer kann entscheiden, wann er baut und wie er baut.

Fazit: Packen wir es an und reden nicht länger darüber.

Stadtrat Borner (GRÜNE): Wir Grünen wollen natürlich auch den bezahlbaren Wohnraum voranbringen. Bei der Ausweisung von neuen Gebieten bzw. Wohnbauflächen für Wohnbebauung geht es nach Ansicht der Grünen nur in Einklang mit Flächeninanspruchnahme, energieeffizientem Bauen, sozialen Kriterien und gestalterischen Qualitäten. Auch wenn wir mehr Flächen für Wohnraum benötigen, sollten wir zusammenhängende Grünzüge erhalten bzw. neue schaffen. Neben Wohnqualität ist für uns eine gute Aufenthaltsqualität gleichrangig. Wichtig ist für uns auch, dass wir Platz schaffen für innovative Wohnformen wie Mehrgenerationenwohnen und Wohnpflegegemeinschaften, weil sie die Gemeinschaft stärken und ehrenamtliche wie auch professionelle Hilfe erleichtern.

Aus diesen und anderen Gründen benötigen wir in Karlsruhe ein breites Bündnis zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum. Zudem möchte ich die Stadtverwaltung auffordern, sich mit Phantasie und Innovation weiter diesem Thema zu öffnen und sich nicht nur vom Gemeinderat treiben zu lassen.

Ich möchte noch etwas zum runden Tisch sagen, den Frau Fischer angebracht hat. Das war schon einmal ein Antrag der Grünen und von der CDU vor einigen Jahren. Den gibt es bereits. Man muss ihn vielleicht einfach wieder einmal aufleben lassen.

Stadtrat Lancier (KULT): Schon die hohe Zahl an Anträgen zum Thema Wohnraumschaffung zeigt, dass nicht nur wir von der KULT die Situation als drängend wahrnehmen. Wohnraum fehlt in allen Varianten, egal, wie groß oder ausgestattet. Jede Bude, jedes Appartement, Haus oder Wohnheim, alles ist bei halbwegs bezahlbarem Preis auch prompt vermietet oder verkauft.

Bauplätze sind aber Fehlanzeige. Die Entwicklung des Flächennutzungsplans zeigt, es dauert einige Zeit und es sind momentan nur noch sehr kleine Räume zur Verfügung. Karlsruhe ist attraktiv, Karlsruhe wächst. Aber diesem 1 % an zusätzlicher Bevölkerung jedes Jahr steht kein Prozent an zusätzlicher Fläche gegenüber, die bebaut werden könnte. Eine Ausweitung der besiedelbaren Fläche ist mittlerweile sehr schwierig geworden. Das Ganze gilt natürlich nicht nur für Karlsruhe, sondern es gilt für die gesamte Region. Überall werden weitere Bürger erwartet über die kommenden Jahre.

Da Wohnraum dreidimensional ist, also Breite, Länge und Höhe, haben wir uns schon in vergangenen Gemeinderatssitzungen geeinigt, dass die Stadt in die Höhe gehen muss. Natürlich wird das das Stadtbild ändern und erfordert bei vielen ineffizient bebauten Flächen große Investitionen. Denn häufig müssen Auflagen erfüllt werden, von denen Altbauten aus Bestandsschutz bisher verschont sind. Es lohnt also nur, wenn entweder nur eine kleine Investition für das Aufstocken erforderlich ist, oder ein kompletter Abriss und großer Neubau möglich, organisierbar und finanzierbar ist. Darauf zielt unser Ergänzungsantrag ab.

Hier soll die Stadt entsprechende Freiheiten in Aussicht stellen und sie auch möglichst gewähren. Und diese für alle Immobilienbesitzer, nicht nur Wohnungsgenossenschaften mit einer großen Zahl an Gebäuden. Auch der Einzelne soll eine solche Möglichkeit haben. Wie der Kollege Brenk schon sagte, es muss möglich sein, die Bebauungspläne dahingehend zu ändern. Aber so, dass es für alle möglich ist.

Insofern hoffe ich, dass wir uns da einig sein können und entsprechend entscheiden.

Stadtrat Jooß (FDP): Ich freue mich ganz besonders, dass die SPD inzwischen auch auf den Trichter kommt, was ich schon lange hier predige. Nur durch mehr Wohnungen bekommen wir eine Entlastung auf dem Wohnungsmarkt. Das hat der OB selber gesagt bei der Einweihung der Volkswohnung. Denn der Markt bestimmt letztendlich den Preis. Da beißt die Maus keinen Faden ab.

Von daher stimmen wir der SPD mit ihrem Antrag zu. Vor allen Dingen sollten auch obligatorische Stellplätze anhand von Ausnahmegenehmigungen usw. noch einmal überprüft werden. Dass man jetzt natürlich in der Not auf solche Ideen kommt und endlich dereguliert, das wollten wir schon immer und schon lange, auch dass der Wohnungsmarkt und die Bauherren entlastet werden und nicht noch mehr stranguliert, wie beim Landesbaugesetz der vergangenen Landesregierung. Ich bin froh, dass wir hier vor Ort anders ticken. Ich bin froh, dass es hier so passiert.

Die Vorredner haben alles schon gesagt. Hermann Brenk sagt, wir sollen auch die Privaten mit ins Boot nehmen und nicht nur die Genossenschaften. Genossenschaft passt zwar gut zu Genossen, ganz klar - ich bin auch Genosse bei der Bäko -, aber ich denke, dazu ist nicht mehr zu sagen. Wir sind uns hier einig, dass wir absolut mehr Wohnungen brauchen, und diesen dereguliert.

Stadtrat Fostiropoulos (Die Linke): Irgendwie traue ich meinen Ohren nicht ganz bei diesem Punkt; alles Wohnbaufans plötzlich. Das Merkwürdige ist, dass wir zu jedem Doppelhaushalt die letzten zehn Jahre benennen, dass wir eine Knappheit haben und haben werden, Vorschläge bringen, und es wird gekleckert. Es wird viel diskutiert. Seit zehn Jahren, auch heute schon wieder, wird erzählt, was wir alles tun müssten. Aber wo sind denn die echten Anträge? Im Doppelhaushalt will ich die sehen. Im Doppelhaushalt will ich dann einmal sehen, ob 114 Mio. € für den Projektwohnungsbau, so wie heute die Mehrheit hier beschlossen hat, auch vorgelegt werden. Dieses Gerede, dieses Sand in die Augen streuen, das verstehe ich nicht. Wem wollen Sie das noch erzählen? Selbst die Presse kann mitzählen, für wie viele Haushalte Sie nicht in der Lage sind, ein ordentliches Wohnbauprojekt zu starten und die Mittel zur Verfügung zu stellen.

Alle wollen jetzt Wohnungen bauen. Wir werden es sehen im Doppelhaushalt. Schaffen wir da auch ein 114 Mio. €-Projekt für den Wohnungsbau? Wir können hier gerne einen interfraktionellen Antrag machen. Wir werden sicher wieder unsere Vorschläge machen.

Der Vorsitzende: Erstens stelle ich fest, dass wir zwar keine Leerstände erforschen sollen, aber möglichst jeden ausfindig machen und auffordern, der noch aufstocken kann

oder ein ungenutztes Dachgeschoss hat. Das stelle ich jetzt einmal so fest. Oder jede ungenutzte Wohnfläche noch ausfindig machen.

Ich würde Ihnen vorschlagen, beides mit der nötigen Sensibilität und der nötigen Konsequenz zu machen.

Zweiter Punkt: Ich kann Ihnen zusagen, dass wir sicherlich einmal exemplarisch und durchaus auch durch Öffentlichmachung vorstellen, was es für Möglichkeiten gibt nachzufragen, ob man noch aufstocken kann, Dachgeschosse auszubauen und all solche Sachen. Und dass wir natürlich auch beim Bauordnungsamt, wenn jemand kommt und einen Antrag stellt, egal zu was, immer auch anregen, hast du schon einmal überlegt, dass... Bei manchen Gewerbebauten haben wir das gemacht. Bei der Firma INIT ist es öffentlich geworden, dass die ursprünglich gar nicht so hoch bauen wollten und es dann durch uns vorgeschlagen wurde, lieber noch eine Schippe draufzulegen.

Wo ich Schwierigkeiten sehe, wäre eine stadtweite Untersuchung von Entwicklungspotentialen oder eine Übersicht, in welchen Quartieren eine gezielte Förderung von Aufstockung von Wohngebäuden möglich ist. Dann bräuchten wir in der Tat zusätzliches Personal. Denn das ist wirklich eine umfangreiche Sache. Sie müssen alle Bebauungspläne durchschauen, sie müssen den Ist-Stand analysieren. Und ob wir dadurch wirklich viel erreichen, wage ich zu bezweifeln.

Insofern, lassen Sie uns diese anderen Wege gehen. Lassen Sie uns das vor allem mit den Wohnungsbaugenossenschaften noch einmal durchgehen, wo die größere Bestände haben. Man kann das dann so machen. Herr Brenk, wenn auf der einen Seite ein Bebauungsplan so ist und auf der andere Seite ist er etwas kleiner, den mal eben so aus der Hüfte auf beiden Seiten gleichgroß zu machen - Sie müssen alle Nachbarn befragen, Sie müssen ein umfangreiches Verteidigungsverfahren anstellen -, das ist auch nicht ganz so einfach.

Aber wir bieten Ihnen in unserer Stellungnahme an, dass wir das exemplarisch gerne angehen. Das ist in Ordnung. Wenn Sie noch Hinweise haben, dann geben Sie die uns. Ich möchte nur nicht den Eindruck erwecken, dass jetzt ab morgen eine zusätzliche Anzahl an Personal unterwegs ist, denn das haben wir nicht. Wenn Sie sehen, was heute schon vom Stadtplanungsamt und vom Bauordnungsamt alles an vorbereiteten Vorlagen auf dem Tisch liegt, dann ist das schon die Grenze der Belastungsfähigkeit. Dann können wir aus meiner Sicht, nicht noch zusätzliche flächendeckende Untersuchungen anstellen.

Wenn wir uns auf diesem Weg so einigen können, dann würden wir darüber auch einmal berichten, was möglich ist. Dann gehen wir der Sache nach. Ich glaube, es geht vor allem darum Bewusstsein zu schaffen, dass jeder, der ein Haus hat, einmal nachfragt, was wäre denn noch drin, ihn zu beraten, wenn er wegen einer Sache sowieso zu uns kommt, und ansonsten mit den großen Wohnungsbauträgern und Genossenschaften und Gesellschaften zu reden. Denn dann geht es immer gleich um ein paar Tausend Wohnungen. Da lohnt es sich auch.

Wenn wir so verfahren können, dann wäre ich Ihnen sehr dankbar. Sonst müssten Sie uns zusätzliche Personalmittel an die Hand geben.

Zur Beurkundung:
Die Schriftführerin:

Hauptamt – Ratsangelegenheiten –
8. August 2016