



Niederschrift

46. Plenarsitzung Gemeinderat
23. Januar 2018, 15:30 Uhr
öffentlich
Bürgersaal, Rathaus Marktplatz
Vorsitzender: Oberbürgermeister Dr. Frank Mentrup

18.

Punkt 18 der Tagesordnung: Mehr Vielfalt in der Wohnraumförderung: Änderung der strategischen Liegenschaftspolitik

Anfrage: GRÜNE

Vorlage: 2017/0789

Beschluss:

Kenntnisnahme

Abstimmungsergebnis:

Keine Abstimmung

Der Vorsitzende ruft Tagesordnungspunkt 18 zur Behandlung auf.

Stadträtin Dr. Leidig (GRÜNE): Wohnungsbau ist Teil der Stadtentwicklung. Je nachdem wie ich ein Quartier anlege, welche Nutzungen ich dort festlege, werden die dort lebenden Menschen mehr oder weniger Gemeinschaft und Austausch pflegen, und auch mehr oder weniger Lebensqualität erfahren. Wir GRÜNEN wollen attraktive und funktionsfähige Stadtteile, wir wollen lebendige und gemischte Quartiere, die der Vielfältigkeit unserer Gesellschaft Rechnung tragen, Quartiere, mit denen sich Menschen identifizieren, in denen sie gerne leben, für die sie sich mitverantwortlich fühlen. Die Erfahrung vieler anderer Städte zeigt, dass die Vergabe städtischer Grundstücke als Vergabe nach Konzept dazu führt, dass solche Quartiere entstehen, denn bei der Konzeptvergabe entscheidet allein die Qualität eines Konzeptes darüber, wer ein Grundstück erhält. So entstehen kreative Ideen, die die Attraktivität des Quartiers, des ganzen Stadtteils, möglicherweise sogar der ganzen Stadt positiv beeinflussen.

Von den positiven Erfahrungen anderer Städte wollen wir gerne in Karlsruhe profitieren. Wir sind uns bewusst, dass es nicht sehr viele Flächen für Wohnungsbau gibt, aber wir haben die Hoffnung, dass mit der Festsetzung des Flächennutzungsplanes 2030 neue Wohnungen für den Wohnungsbau hinzukommen, und dass dann die Möglichkeit besteht, stärker gestaltend in die Entstehung von Quartieren einzugreifen. Die Grundstücksvergabe nach Konzept richtet sich nicht nur an Baugemeinschaften, sondern auch an Genossenschaften und kommunale Wohnungsbaugesellschaften, aber dennoch ist es so, dass die

Erfahrungen zeigen, durch Konzeptvergabe kommen vor allen Dingen auch Baugemeinschaften stärker zum Zug. Die Vielfalt der Wohnformen, die dort verwirklicht werden, wird begünstigt. Wir finden, dass das Karlsruhe als moderne Stadt sehr gut zu Gesicht stehen würde, hier die Vielfältigkeit von Wohnformen tatsächlich auch zu fördern. Viele Menschen wollen Wohneigentum erwerben und dieses selbst nutzen. Aber sie wollen weder in anonymen Wohnblocks leben, noch in Einfamilienhäusern, und viele von ihnen können es sich auch kaum leisten, wenn ich mir so die Zahlen im statistischen Jahrbuch anschau und sehe, wie die Preise in die Höhe gegangen sind.

Konzeptvergabe ist ein Grundstein dafür, dass auch Menschen mit unterem oder mittlerem Einkommen selbst genutztes Wohneigentum erwerben können, und dass Wohnformen mit mehreren Generationen, Wohngemeinschaften von Senioren oder integratives Wohnen realisiert werden können. Von einem Mehr dieser Wohnformen können wir alle profitieren, denn es zeigt sich auch in anderen Städten, dass Wohngemeinschaften sich durch große Initiativen und Identifikation mit dem Quartier auszeichnen, das stärkt den sozialen Zusammenhalt, und das ist unser wesentliches Ziel. Sie antworten auf unseren Antrag, dass die Verwaltung der Vergabe nach Konzept offen gegenüber steht, und das wird auch von uns so wahrgenommen. Wir haben letztes Jahr eine Veranstaltung zu dem Thema „Mehr Vielfalt in der Wohnraumförderung“ durchgeführt, und es waren viele Ämter der Verwaltung vertreten, Liegenschaftsamt, Stadtplanungsamt, Bauordnungsamt, und wir haben von der Verwaltung deutliches Interesse gespürt, solche Wege zu gehen.

Natürlich wurden die städtischen Grundstücke bisher nicht vollkommen willkürlich vergeben, aber die angewandten Vergabekriterien haben Aspekte der Stadtentwicklung, wie lebendige oder vielfältige Quartiere entstehen könnten, nur eingeschränkt berücksichtigt. Die bisherigen Kriterien haben ganz klar auf Einfamilienhäuser und auf Wohnblocks abgezielt. Das wollen wir verändern, und dazu müssen wir auch die Liegenschaftspolitik verändern. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen und Grundstücksverkäufen müssen die Prozesse angepasst werden, das nennen Sie auch in Ihrer Verwaltung, dass wir anders agieren, als es andere Städte tun. Das Optionsrecht ist eine wichtige Marke, um etwas zu bewirken, denn Baugemeinschaften und Baugenossenschaften brauchen einfach mehr Zeit für Abstimmungsprozesse, und sie brauchen Zeit für die Abklärung zur Finanzierung. Letzten Endes sollte die Stadt auch Wege finden, zukünftig Wohnbauflächen zu erwerben, um über die Vergabe der Grundstücke bestimmen zu können.

In Ihrer Antwort signalisieren Sie Offenheit gegenüber unserem Anliegen, Sie sagen, dass Sie so ein Vorgehen entwickeln und dies dem Gemeinderat vorlegen werden, dafür bedanken wir uns. Uns ist es aber auch wichtig, dass die Verwaltung jetzt nicht die Tür zumacht und sagt „wir machen das jetzt alleine, und im Laufe des Jahres bekommen Sie etwas vorgelegt.“, sondern, dass sie tatsächlich auch die Wohnbauakteure und die interessierte Öffentlichkeit miteinbeziehen. Es gibt sehr viele Menschen, die sich mit dem Thema Wohnbaugemeinschaften beschäftigen, und wir bitten doch auch deren Ideen und Erwartungen mit zu berücksichtigen. Wohnungsbau ist Teil der Stadtentwicklung, und an der Entwicklung unserer Stadt sollten wir die daran interessierten Menschen beteiligen, und wir bitten darum uns auch hierfür noch Wege aufzuzeigen.

Stadträtin Wiedemann (CDU): Als ich diesen Antrag zum ersten Mal las, dachte ich, dass er eigentlich in den Planungsausschuss und nicht in den Gemeinderat gehört. Beim zweiten Mal Durchlesen, habe ich mir dann erst die Verwaltungsantwort zurate gezogen, und hier

drin steht eigentlich schon vieles, um nicht zu sagen fast alles, dass schon umgesetzt wird. Diese Kriterien gibt es schon in Karlsruhe, bei den Einfamilienhäusern und dem Geschosswohnungsbau wird alles schon einbezogen, und an ein quartierfreundliches Wohnen gedacht. Ich denke hier an Rintheim, Neureut oder an Knielingen. Es wird alles schon getan, im Fazit wird es auch ausgedrückt, die Stadt ist auf einem guten Wege. Sie tun gerade so, als hätten wir viele Grundstücke zu veräußern, die Stadt hat die Grundstücke gar nicht, und die Grundstücke, die sie hat, die bebaut sie auch oder gibt sie an die Volkswohnung in Auftrag.

Was Sie hier fordern, ist eigentlich ein Konzept, bei dem die Stadt nichts mehr Mitzusagen hat, wo alles von außen kommt, und die Leute sich einbringen sollen. Wir haben es erlebt, was dann passiert, wenn das in den Bauträgern bleibt. Bei dem Projekt Am Albgrün „Mehrgenerationen-Wohnen“ hat es nicht geklappt, die Volkswohnung stand hier da und hat das Projekt gerettet, auch bei Sophia in der Waldstadt stand die Volkswohnung bei Fuß, und ich denke, wir sollten davon abgehen, uns einen Katalog aufstellen zu lassen. Wir wollen kein ideologisches und vormundbezogenes Konzept, das lehnen wir ab! Wir unterstützen die Verwaltung in ihrem Konzept, mit dem was sie jetzt tun, aber ein Konzept auszubauen, wie Sie es wünschen, das lehnt die CDU-Fraktion ab.

Stadtrat Pfalzgraf (SPD): Also der Antrag von den GRÜNEN ist ja gar nicht schlecht, der ist immerhin so gut, dass ihn die Stadtverwaltung schon seit langer Zeit teilweise umsetzt. Und er ist so gut, dass ich bedauere, liebe Kolleginnen und Kollegen von den GRÜNEN, dass Ihr keine Kopie gemacht habt und ihn an eure Fraktion im Landtag geschickt habt, an den Herr Ministerpräsidenten persönlich oder an unsere frühere Stadtratskollegin Gisela Splett. Ich habe da etwas gefunden, es gab eine Anfrage im Landtag. Darauf wurde mitgeteilt, dass in der Zeit von 2016 bis 2017 das Land 66 landeseigene Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 63.000 Quadratmeter veräußert hat. Auf Nachfrage hat die Frau Staatssekretärin Gisela Splett mitgeteilt: „Nach Kenntnisnahme der Landesregierung ist auf den genannten Grundstücksflächen, mangels entsprechender Planungsvorgabe, vor Ort kein sozialer Wohnungsbau realisiert.“ Das heißt, die Stadt Karlsruhe ist viel weiter als das Land Baden-Württemberg, und der Antrag geht buchstäblich an die falsche Adresse. Dennoch ist dieser Antrag gut, die Verwaltung sagt ja auch, dass sie auf der Grundlage dieses Antrages und ihrer bisherigen Aktivitäten weiterarbeiten wird. Aber da habe ich noch einen kleinen Hinweis an die Kollegen von den GRÜNEN, dann seid bitte in Zukunft etwas beweglicher, wenn wir über den Flächennutzungsplan diskutieren, denn da kommt kein besonderes Entgegenkommen, was Wohnbauflächen betrifft. Das haben wir in der vergangenen Zeit festgestellt.

Zum Schluss möchte ich noch an Aussagen und Forderungen von uns als SPD-Fraktion erinnern, Sie werden es in diesem Haus wissen, wir haben mehrfach daran erinnert und gefordert, dass man ein Quartiersmanagement gründen sollte, und man einen Quartiersmanager einsetzt, der sich nicht nur darum bemüht, dass das soziale Gefüge in seinem Quartier stimmt, sondern dass alles zusammen passt, organisatorisch, planungsmäßig, nutzungskonzeptmäßig und auch natürlich im sozialen Bereich. Wenn wir auf dieser Schiene oder auf diesem Weg etwas tun, glaube ich, dass wir auch viele von den Punkten, die in diesem Antrag von den GRÜNEN stehen, bewältigen können. Wir sehen es einerseits wie die Verwaltung ganz positiv, sehen es aber andererseits kritisch, wenn wir als Kommune hier vor Ort mehr tun als das Land. Das Land sollte uns eigentlich Hilfestellung geben, sollte

uns eigentlich die Möglichkeit bieten, dass wir nach entsprechenden Vorgaben unser Gelände und unsere Grundstücke verkaufen können.

Stadtrat Cramer (KULT): Ich denke, es macht an sich keinen Sinn, dass man jetzt sozusagen fast ein Fraktionsbashing macht, nur weil vielleicht nicht alles so im Detail von Ihnen mitgetragen wird. Ich denke, man sollte das Grundsätzliche sehen, in welche Richtung es geht, und da habe ich die versöhnlichen Worte von Herrn Pfalzgraf positiv aufgenommen. Ich möchte für meine Fraktion nur zwei Dinge benennen, die wir in der Politik der Stadt und der Liegenschaft wichtig finden. Uns geht es nicht darum, so schnell Grundstücke zu verkaufen, uns geht es erst mal darum, dass die Stadt Grundstücke kauft, viel mehr als in der Vergangenheit. Wir haben entsprechende Gelder seit Jahr und Tag immer wieder in den Haushalten eingestellt, das ist das Erste, was uns wichtig ist. Und wenn wir Grundstücke veräußern, das ist der zweite Punkt, wäre meine Fraktion auch sehr vorsichtig immer schnell zu verkaufen, sondern eher, dass man sagt, wir geben die Grundstücke nur über Erbpacht raus, also das man das als die große Maßgabe sieht, den großen Weg sieht. Dass es dann im Detail auch sein kann oder muss, dass Grundstücke auch von der Stadt verkauft werden, das ist ganz klar. Wir haben auch innerhalb der Verwaltung eine gewisse Umstrukturierung, und das bedeutet für meine Fraktion, wir müssen auch schauen, inwieweit wir nachjustieren, wohin der Weg gehen soll im Liegenschaftsamt und überhaupt in der Grundstückspolitik der Stadt Karlsruhe.

Stadtrat Høyem (FDP): Auf der einen Seite habe ich Sympathie für diesen Antrag, andererseits bin auch ein bisschen überrascht. Sympathisch ist bestimmt die Absicht, mehr Vielfalt in unserem Karlsruher Wohnungsbau zu schaffen. Eigentlich haben wir, wie die Verwaltung antwortet, die letzten Jahre ganz viel für Vielfalt getan. Aber noch mehr Fokus auf verschiedene Konzepte wäre trotzdem gut. In dem Antrag werden verschiedene Städte genannt, ich persönlich bin von Mannheim beeindruckt, wo man jetzt einen großen neuen Stadtteil Franklin entwickelt. Der Prozess hat nicht nur auf Vielfalt fokussiert, sondern vom ersten Tag ist das große Gebiet in einem engen Kontakt zwischen der Stadt, den Investoren, den Architekten und der Bevölkerung entwickelt worden. Ich denke, dass wir in Karlsruhe von der Franklin-Methode inspiriert werden können. Wie die GRÜNEN Kolleginnen habe ich auch oft den Eindruck, dass wenn Flächen in Karlsruhe verkauft und bebaut werden, sind die Investoren oft die üblichen Verdächtigen.

Wenn der Antrag mich auch ein bisschen überrascht hat das folgende Gründe:

- a) Ich bin überrascht, dass im Antrag nicht die Vielfalt gesehen wird, die wir tatsächlich in vielen Jahren mit städtebaulich wertvollen Konzepten durchgeführt haben.
- b) Ich bin überrascht, dass der Antrag ein Klischee verbreitet, dass Karlsruhe unsere Grundstücke an höchstbietende Kapitalisten verkauft. Wir wissen, dass wir unsere Baugrundstücke nicht gegen Höchstgebot hergeben, sondern bestimmten Kriterien folgen und das zum Festpreis und nicht dem Höchstbietenden.
- c) Ich bin überrascht, weil unsere GRÜNE Kollegin eigentlich im Planungsausschuss und in den anderen Gremien, sehr engagiert und debattierlustig mitarbeitet. Sehr gerne können wir konstruktiv unsere strategische Liegenschaftspolitik diskutieren. Vergabe nach Konzept ist keine schlechte, aber auch keine besonders neue Idee, ist das nicht das, was wir gerade jetzt beispielsweise in den Plänen für das Neureut Zentrum diskutieren? Wir freuen uns sehr, in den Gremien und hier im Gemeinderat so ein Konzept zu diskutieren, weil wir alle Vielfalt und eine Variation von Bauherren und Architekten wünschen.

Stadtrat Dr. Schmidt (AfD): Ich verstehe die Begründung von diesem Antrag nicht. Frau Dr. Leidig, Sie sagen die Leute wollen nicht in Einfamilienhäusern wohnen, die Leute wollen nicht in anonymen Mehrfamilienhäusern oder Eigentumswohnungen wohnen, die Leute wollen ein vielfältig durchmischtes Wohnquartier. Entschuldigung, meine Erfahrung ist genau das Gegenteil, die meisten Leute wollen ein Einfamilienhaus, zumindest die, die ich kenne. Junge Familien wollen ein Einfamilienhaus, und wenn es dafür nicht reicht, dann wollen sie eine vernünftige Eigentumswohnung, das ist genau das, was die meisten Leute wollen. Die wollen nicht in irgendwelchen alternativen Wohnkonzepten wohnen, und wenn Sie das so sehen, dass die das so machen sollten, dann können Sie es Ihnen sagen, es ist aber falsch, dass die Stadt sie dazu zwingt, denn jeder sollte selbst entscheiden, wie er gern wohnen möchte.

Eine Minderheit als Maßstab für alle heranzuziehen ist grundfalsch. Wir müssen uns nach den Bedürfnissen der Familien richten, die wir in unserer Stadt haben, und die wollen in ihrem Einfamilienhaus ihre Kinder großziehen, und sie wollen in einer vernünftigen Eigentumswohnung wohnen, zusammen mit anderen Familien, die auch Kinder haben, damit die Kinder auch mit denen spielen und zur Schule gehen können. Das wollen in unserer Stadt die meisten Menschen, die Familien haben. Das sind die, die Wohnungen und Häuser brauchen, das sind ja diejenigen, für die der größte Bedarf besteht und das ist der Regelfall, und an die müssen wir zuerst denken. Natürlich gibt es daneben auch Leute, auf die solche Konzepte passen, ich will das gar nicht in Abrede stellen. Es gibt natürlich auch Leute, für die so ein integriertes Konzept, wo Jung und Alt zusammenwohnen, auch gut funktioniert, deshalb ist es auch gut, dass wir das in der Stadt haben, der Regelfall ist das aber nicht. Deswegen sollte es weiter beibehalten werden, aber der Regelfall sollte sein, die Bedürfnisse der Familien unserer Stadt zu erfüllen, und ihnen nicht irgendetwas beizubringen, was sie gar nicht haben wollen.

Stadträtin Zürn (Die Linke): Diese Leute, die nicht unbedingt in einem Einfamilienhaus wohnen wollen, davon kenne ich nun ziemlich viele. Ich wohne seit zwanzig Jahren in einem selbstverwaltenden Wohnprojekt, wo wir sehr viele Kinder groß gezogen haben, und sehr viele Familienwünsche noch entstanden sind und ausgelebt wurden. Jetzt nach zwanzig Jahren haben wir uns gewünscht, es möge doch mehr Wohnprojekte in Karlsruhe geben. Wir wünschen uns das schon länger und haben Ende letzten Jahres eine Veranstaltung gemacht, und rumgefragt, wer Lust auf Projektgründung hat, und es kamen aus dem Stand einhundertfünfzig Leute. Der Raum war überfüllt, wir haben dann die Interessierten geteilt, in die, die wirklich wild entschlossen sind, was schon siebzig Leute waren, die gesagt haben, dass sie schon lange gemeinschaftsorientiertes Wohnen suchen, und sie wollen gerne im generationsübergreifenden Wohnen leben oder sie wollen mit mehreren Familien gemeinsam zusammenziehen und so weiter.

Es gab zum Teil sehr viele konkrete Ideen, und diesen kommt, dass was jetzt hier in diesem Antrag gefordert wird, sehr entgegen, weil wir schon festgestellt haben, und dass muss ich auch bei allem guten Willen der Stadt sagen, dass solche Vernetzungsstrukturen oder solche Runden Tische wie es sie zum Beispiel in Mannheim gibt, wirklich fehlen. Da gibt es andere Städte, die deutlich mehr machen. Ich würde es mir extrem wünschen, dass es das in Karlsruhe auch gibt, weil die Nachfrage wirklich da ist. Wir würden uns auch wünschen, dass es nicht noch weitere Wohnprojekte so schwer haben, wie wir vor zwanzig Jahren mit der MiKa. Inzwischen hat sich gezeigt, dass es ein tolles Projekt und ein toller Weg ist. Aus meiner Sicht sind die vielen Eigenheime, eins nach dem anderen, für die ganzen Menschen

in der Stadt, weder ökologisch noch sozial, noch sonst irgendwie politisch vertretbar, und das wollen die Menschen aus meiner Sicht auch gar nicht.

Stadtrat Kalmbach (GfK): Die Vision der GRÜNEN gefällt mir ausgesprochen gut, und ich glaube, wir brauchen das in der Tat, wir brauchen das soziale Miteinander, wir brauchen das Miteinander in den Quartieren. Ich halte das Ziel, wie es schon gesagt wurde, für noch nicht erreicht. Wir stehen da noch völlig am Anfang, ich glaube insgesamt ist unser Wohnungsbau bisher sehr einfältig geschehen, und da wünsche ich mir diese Vielfalt. Die Frage ist nur, wie man da hinkommt. Offensichtlich haben wir alle nicht viel Ahnung. Ich habe zwei Stichworte gehört, die mir sehr gut gefallen haben. Das eine ist über das Quartiersmanagement, und das andere ist über die Bevorratung von Flächen, die wir kaufen. Ich würde sagen, wir beauftragen Sie, daran weiterzuarbeiten und uns das dann vorzulegen, damit wir weiter diskutieren können. An dieser Stelle möchte ich doch noch mal die Kollegen daran erinnern, für so eine Umsetzung oder Vision brauchen wir Flächen, und da haben Sie alle gekniffen, als es drangekommen ist, aber alle. Ich weiß noch ganz genau, als es um den Flächennutzungsplan ging, da haben alle auf eine gewisse Art und Weise zurückgezogen, alleine bei den Prüfflächen haben sie schon gekniffen. Ich frage mich, wie so etwas umsetzbar sein soll, wenn man schon im Ursprung nicht in die Pötte kommt? Ich bin sehr dafür, dass wir hier an der Stelle weitermachen, das finde ich klasse, wir brauchen neue Konzepte, aber wie gesagt, die Grundlagen müssen wir schaffen, indem wir auch Flächen schaffen.

Stadträtin Dr. Leidig (GRÜNE): Man hat es gerne gemütlich und bequem in Karlsruhe. Das habe ich bisher auch schon gewusst, aber dass so jeglicher Weitblick fehlt, dass so gar kein Mut da ist und keine Kreativität irgendwie gefragt ist, das hat mich jetzt schon etwas überrascht. Seid Ihr niemals in anderen Städten und schaut euch an, wie sich Städte entwickeln? Der Planungsausschuss war in Zürich, das weiß ich und Sie haben sich da die Kalkbreite angeschaut. Ein ganz typisches Beispiel dafür, wie sich Quartiere entwickeln können, wenn Nutzungskonzepte zugrunde gelegt werden, davon habe ich hier nichts gehört. Beschäftigen Sie sich auch mal damit, wie wirklich andere Städte wachsen? Also ich bin unter der Woche oft in Heidelberg, ich fahre durch etliche Quartiere durch, die in den letzten Jahren entstanden sind, und ich sehe was urbanes Wohnen bedeutet. Und ich sehe, wie Menschen dort zusammenleben und dass diese Quartiere sehr begehrt sind, insbesondere von Familien, und dass es da nicht darum geht, irgendwelche alternativen parallele Gesellschaften aufzubauen, sondern es geht darum, den Wohnraum zu schaffen, den modern denkende Menschen für sich zum Leben wünschen.

Da können wir auch nicht davon ausgehen, dass wir mit den Konzepten, die sich in den letzten fünfzig Jahren bewährt haben, einfach die nächsten fünfzig Jahre so weiter machen können. Bauen ist immer Stadtentwicklung, und Stadtentwicklung bedeutet, dass wir nach vorne blicken müssen, wir Visionen haben, und es geht darum, dass zu erfassen, was die Menschen in der Zukunft wollen, und welche Wohnformen sie sich dafür auch wünschen. Aber auch wenn Sie da nicht hingehen, wenn Sie sagen, Nein, das interessiert mich alles nicht und ich fahre auch nie in eine andere Stadt, vielleicht schauen Sie dann mal zum Beispiel auf die Homepage des Verbandes der Baden-württembergischen Wohnungs- und Immobilienunternehmen. Dann werden Sie sehen, dass eines der Kriterien, die von diesem Verband, der Baden-württembergischen Wohnungs- und Immobilienunternehmen, gefordert wird, dass in Städten Konzeptvergaben durchgeführt werden. Genau das wird immer gefördert, dass die jetzt besonders alternativ sind, das möchte ich jetzt erst mal in Abrede

stellen, sondern da finden sich zum Beispiel die Volkswohnung, die Gartenstadt und Haus und Grund und so weiter, die sind alle in diesem Verband vertreten und auch die fordern das. Also bitte beschäftigen Sie sich doch einfach mal damit, bevor Sie einfach hier herkommen und sagen, es sei alles ganz super, wie wir es gerade haben. Wir denken zukunftsweisend, wir wollen auch in fünfzig Jahren noch ein attraktives Karlsruhe haben, und dazu müssen heute auch gewisse Weichen gestellt werden, und die Konzeptvergabe ist eine wichtige Weiche dabei.

Stadtrat Pfannkuch (CDU): Frau Kollegin Dr. Leidig, ich glaube Sie haben auch nach acht Minuten Redezeit nicht vermocht, bei der CDU-Fraktion noch größeren Weitblick herauszulocken oder Visionen aufzufächern. Wir haben gar keine Grundstücksangebote, wir haben im Innenbereich nichts zu vergeben. Sie tun jetzt so, wie wenn wir durch Aufstellen von Vergabekriterien, von Nutzungskriterien, unser Angebot, unseren Fächer erweitern könnten. Das ist eine Illusion, die Sie verbreiten, so wie Sie schon jahrelang meinten, dass unser ganzes Wohnungsbauproblem durch Innenentwicklung zu lösen ist. Langsam räumt der eine oder andere von Ihnen dann ein, dass das nicht ausreicht, und Sie haben es heute schon mehrfach gesagt bekommen, wenn wir in der Fläche nicht weiter mutig planen, dann werden wir mit all ihren Konzeptüberlegungen auch nicht weiter kommen.

Und noch ein Letztes, um mal ins Detail zu gehen, Sie haben irgendwo aus einem Architekturschaufenster ganz offensichtlich eine Idee mitgenommen, Frau Dr. Leidig, dass wir in Karlsruhe bisher angeblich nicht kreativ genug an die Dinge herangegangen sind, aber Tübinger Kolleginnen und Kollegen da kreativer drangehen. Das haben Sie in Ihrem Antrag nicht vermocht, uns mit Weitblick zu überzeugen. Das habe ich nämlich noch nicht verstanden, erwarten Sie von der Stadt, dass die sozusagen beinahe ins Reiskorn so weit plant, um dann Konzeptüberlegungen anzubringen? Ich will gerne mit Ihnen konkret diskutieren, ich habe nämlich den Eindruck, dass Sie Ihren Antrag selbst nicht überschaut haben, sonst würden Sie diesen Antrag nicht als Vision verkaufen. Wir werden mit diesem Antrag leider unsere Probleme nicht wesentlich lösen können, aber diskutieren werde ich mit Ihnen.

Stadtrat Dr. Fechler (SPD): Ja, was ich in Ergänzung zu dem, was der Kollege Pfannkuch gesagt hat, noch ausführen wollte, diesem Antrag fehlt die Substanz. Er ist in der Art, wie er vorgetragen wurde, ein Luftschloss, weil das Kernproblem ist und bleibt der Boden. Wir haben keinen Boden, die Konzepte sind gut und die Konzepte sind richtig, aber egal, ob das alternative Konzepte sind, egal ob da genossenschaftliches Wohnen ist, ob es Wohnen oder Bauen durch die Volkswohnung ist, ob das privates Wohnen und Bauen ist, wenn wir keine Grundstücke haben, werden wir hier keine Antwort geben können. Da können wir noch so viele Konzepte und Rahmenpapiere verfassen wie wir wollen, wir finden hier keine Antworten, und das liegt zum Teil auch an einer Blockadehaltung von Ihrer Seite.

Wir könnten hier in vielen Punkten schon deutlich weiter sein, wenn Sie in der Diskussion über den Flächennutzungsplan ein deutlicheres Maß an Flexibilität gezeigt hätten. Es ist eine Unverschämtheit von Ihrer Seite, wenn Sie sagen, Sie hätten als einzige hier im Haus den Weitblick, Sie sind in gewisser Weise kurzsichtig, das ist unverantwortlich! Stutensee hier in der Region gibt Antworten, man kann kontrovers diskutieren, aber der Gemeinderat Stutensee ist bereit, den schmerzhaften Weg zu gehen, um auch Grünflächen im Zweifelsfall als Bauland auszuweisen, und wir hier in Karlsruhe, insbesondere von Ihrer Seite, kön-

nen keine Antworten geben. Es ist wirklich ein Unding hier zu sagen, Sie haben den Weitblick und alle ändern nicht!

Stadtrat Høyem (FDP): Liebe Frau Leidig, Sie fragen, ob wir nur Karlsruhe kennen. Ich war mit Ihnen in Zürich, und ich war auch mit Ihnen in China, und eigentlich komme ich ganz viel in der Welt herum. In meinem früheren Beruf war ich für den ganzen Wohnungsbau im arktischen Gebiet zuständig, das war etwas ganz anderes als hier. In der Regierung von Dänemark, in der ich ein Mitglied war, waren wir zuständig für Christiania in Kopenhagen, und das war auch nicht so einfach. Also Sie kennen bestimmt mehr Städte als nur Karlsruhe, so wie ich auch.

Stadtrat Wenzel (FW): Ich will die Diskussion, Herr Oberbürgermeister, nicht künstlich rausziehen, aber die zweite Runde hat mich doch bewegt, etwas zu sagen. Wir haben die Fläche in der Ebene, und die Fläche nach oben, und wir haben Flächen, die bereits bebaut sind. Hier in diesem Haus muss irgendwann die Mehrheit entscheiden, ob wir höher bauen wollen, oder wollen wir die vorhandenen Flächen abreißen und den Mut haben wie andere Länder, um Stadtteile radikal zu verändern? Denn dann sind Flächen da, ob wir den Mut hier haben, weiß ich nicht. Deshalb ist für mich dieser Antrag, wie schon gesagt leider falsch, und die Aussagen, die getroffen worden sind, sind leider zu weich. Deshalb macht dieser Antrag in diesem Hause auch gar keinen Sinn.

Stadtrat Honné (GRÜNE): Zu zwei Themen möchte ich kurz etwas sagen. Einmal hieß es, wir hätten im Flächennutzungsplan verhindert, dass größere Flächen ausgewiesen werden können, ich darf mal auf den Fakt hinweisen, dass wir neun Stimmen von 49 haben, also wir können gar nicht verhindern, dass der Gemeinderat in seiner Mehrheit Flächen beschließt. Die andere Sache, jetzt habe ich den Punkt vergessen.

(Der Vorsitzende: Jetzt kommt gleich die Pause!)

Der andere Vorwurf war, dass wir gar keine Flächen im städtischen Besitz haben. Wir haben darüber diskutiert, ob wir den Punkt in den Antrag aufnehmen, dann hieß es mehrheitlich bei uns, dass wir das weglassen, damit wir uns auf den Punkt Vergabe nach Konzept konzentrieren können. Aber selbstverständlich gehört er dazu, es wurde auch im Redebeitrag von Frau Dr. Leidig genannt. Wir müssen als Stadt dafür sorgen, dass wir Flächen aufkaufen, um sie dann nach städtischen Kriterien zu vergeben, wie auch immer sie aussehen. Wir müssen da hinkommen, damit wir das als Gemeinderat besser steuern können. Das war im Antrag, wenn auch nur in der Begründung, aber es war enthalten. Es ist uns völlig klar, dass das eine ganz wesentliche Voraussetzung ist.

Bürgermeisterin Luczak-Schwarz: Mir ist es einfach noch mal wichtig, dass auf eine sachliche Ebene runterzubrechen, weil die Emotionen jetzt so überschäumend sind. Wir haben seitens der Stadt in den letzten zehn Jahren städtische Wohnbaugrundstücke hauptsächlich an Familien vergeben, das war ein Schwerpunkt und es ergab sich aus dem Planrecht, aus den Bebauungsplänen, dass da Einfamilienhäuser zu bauen sind. Das ist das eine. Grundstücke für Baugruppen hatten wir nicht, Am Albgrün war eine Ausnahme. Wenn wir Grundstücke hätten, könnte man über ein solches Modell auch nachdenken, das ist ja sehr deutlich rausgearbeitet worden. Ich habe mich im Vorfeld, als ich den Antrag gesehen habe gefragt, was denn eigentlich der Unterschied ist, zwischen dem, was wir hier in Karlsruhe gemacht haben und dem was Tübingen gemacht hat? Es ist ja auch in diesem Archi-

tekturfenster sehr deutlich herausgearbeitet worden, dass zunächst das Planungsrecht stehen muss. Das ist Aufgabe der Kommune, und wenn der Herr Kollege und Sie, das dann beschlossen haben, kann man im Rahmen der Vergabe für Baugruppengrundstücke, solche Konzeptvergaben vorbereiten und auch realisieren. Aber Dreh- und Angelpunkt sind momentan die fehlenden Grundstücke.

Herr Kollege Cramer, jetzt möchte ich doch noch mal sagen, dass die Stadt Karlsruhe es durchaus aufgegriffen hat. Wir versuchen, und Sie wissen das, sowohl bei den Gesellschaften, als auch wir als Stadt, Grundstücke zu kaufen, weil wir natürlich Entwicklungspotenzial in vielen Bereichen benötigen. Deswegen wäre es gut, wenn wir diesen Weg weiter gehen. Wir sind in vielen Gesprächen mit dem Bund, mit dem Land, mit den Kirchen, überall dran und wir versuchen an Grund und Boden heranzukommen, aber Sie kennen unsere Grenzen, wir dürfen auch nicht alles bezahlen, was der Verkäufer sich erhofft. Die fehlenden Flächen sind unsere Achillesferse. Wenn wir die Fläche haben, das Planrecht geschaffen ist, können wir auch über Wohngruppen sprechen. Ein letzter Punkt, Frau Zürn, die MiKa hat eben Glück gehabt, dass diese Konversionsflächen zur Verfügung standen, hätten wir diese damals nicht gehabt, hätte es auch keine MiKa gegeben, was ich übrigens sehr schade fände, weil die MiKa sich durchaus als Einheit in dieser Stadt entwickelt und eingebracht hat. Das war einfach eine Glückssituation, und Sie können nicht verallgemeinern, dass die Stadt das dann verschlafen hätte. Das ergab sich zum damaligen Zeitpunkt so.

Bürgermeister Obert: Ich möchte etwas über die Vergabeart und das Tübinger Modell sagen, das wir uns schon angesehen haben. Die haben Flächen gehabt, aber unsere Konversion ist eben schon rum, das hätte man vielleicht auch anders machen können, aber sie ist im Wesentlichen rum. Die Tübinger haben die Weberei, das Französische Viertel, und jetzt ein ganz neues Gebiet, dessen Namen ich nicht mehr weiß. MiKa, Sophia, Am Albgrün oder wenn Sie sich zum Beispiel für die Strohbauintiative entschieden hätten, diese Projekte sind nie ausgeschrieben worden, sondern die Gruppen haben sich mit einer Idee beworben. Wir haben dann mit denen zusammen, zum Teil in durchaus schmerzhaften Prozessen, etwas entwickelt. Tübingen macht das ganz anders. Tübingen legt einen Bebauungsplan fest, der zum Teil sehr stringent ist, dann kann man sich auf einzelne Häuser oder Bereiche mit einem Konzept bewerben, und darüber entscheidet dann eine Kommission, die in Tübingen akzeptiert wird. Da hätten wir schon wieder ein Problem, weil wir diese erst neu bilden müssten. Das ist eine mit gesellschaftlichen Gruppen besetzte Kommission, und die entscheidet dann, übrigens ohne ein Rechtsmittelverfahren. Das wird in Tübingen akzeptiert, weil sie so eine lange Tradition haben.

Das könnte man durchaus im Planungsausschuss diskutieren, ob wir mit den Gruppen die teilweise auf uns zukommen - obwohl so viele sind es in Karlsruhe auch wieder nicht, es gab mal eine Gruppe in Kirchfeld, die dann wieder abgesprungen ist, weil sie kein Geld zusammenbekommen hat – etwas erarbeiten sollen, ob Sie wirklich ein Modell wollen, in dem wir die Dinge festzurren, und danach kann man sich bewerben, und dann entscheidet eine Kommission verbindlich, Du bekommst es und Du bekommst es nicht. Ob das der richtige Weg ist, ist spannend zu diskutieren.

Der Vorsitzende: Lassen Sie mich zu ein paar Punkten, noch etwas ergänzen. Ich möchte mich erst mal für die Emotionalität bedanken, möchte aber bitten, dass wir jetzt nicht versuchen, unsere Fachdiskussion auf der Ebene zu führen, wer sind die moderneren oder

weniger modernen Familien, so oder anders. Ich kenne Leute, die offensichtlich der Herr Dr. Schmidt auch kennt, die wollen alle nur ein Einfamilienhaus. Ich kenne aber auch Leute, wie die Frau Zürn kennt, die sagen, wir würden uns in so einem Mehrgenerationenwohnen im Rahmen einer Baugemeinschaft wohlfühlen. Ich glaube, dass ich auch meine Einstellung im Laufe des Lebens vermutlich schon verändert habe und vermutlich noch weiter verändern werde. Ich glaube, es lohnt sich nicht, verschiedene Gruppen gegenseitig ausdiskutieren zu wollen, sondern es gibt hier Bedarf für beides.

Wir sind uns aber einig, dass wir mehr Geschosswohnungsbau, statt freistehende Einfamilienhäuser brauchen, und wir brauchen mehr gemeinsinnförderndes Wohnen als einzeleressengeleitetes Wohnen. Ob dann aber Baugemeinschaften oder Baugruppen automatisch bessere Modelle sind, als vernünftige Wohnentwicklung mit Quartiersmanagement, ist nicht gesagt. Vor allem wenn ich auch schauen muss, für welche Gruppen in Karlsruhe ich etwas bauen muss, möchte ich nicht unbedingt in der einen oder anderen Gruppe auflösen wollen, was im Französischen Viertel in Tübingen in der Gründergeneration super geklappt hat, nämlich dass vor allem die Kinder auf großen Gemeinschaftsflächen miteinander gut klar kamen, aber als dann die Kinder irgendwann weg waren und die Ursprungsbewohner etwas älter wurden, ist dies plötzlich zum sozialen Problem untereinander geworden. Die verbleibenden Kinder sind dann nicht mehr von jedem genauso goutiert worden, wie das am Anfang mal der Fall war. Und so wechseln sich manchmal auch im Laufe der Lebensabschnitte durchaus ein bisschen die Perspektiven. Das war das Eine.

Dann das Zweite ist, wir können nur dann das Ding wirklich vernünftig miteinander von Anfang bis Ende durchdiskutieren, wenn wir diese Grundstücke selber besitzen, und da sind in der Stadt Karlsruhe einfach fatale Fehlentscheidungen passiert, man hätte damals das ganze Zukunftsgebiet Nord kaufen müssen, als es ein Vorkaufsrecht gab, und ich könnte die Litanei fortsetzen. Jetzt machen wir es seit ein paar Jahren komplett anderes, ich habe von Anfang an gesagt, jedes Grundstück, das man kaufen kann, müssen wir prüfen und im Zweifelsfall kaufen wir lieber eins mehr, als dass wir eins nicht kaufen. Mittlerweile können wir die Marktpreise nicht mehr bezahlen, das ist im Moment unser größeres Problem, wir hätten im Moment das Geld, wir würden es auch gerne tun, aber wir müssen auch eine gewisse Wirtschaftlichkeit garantieren, und da ist der Markt zum Teil ein bisschen absurd.

Der dritte Punkt, den ich gerne erwähnen möchte, wir sollten durchaus von anderen Modellen lernen, und wenn Sie da welche kennen, dann sagen Sie uns das bitte. Frau Zürn, Sie haben Mannheim erwähnt, in Mannheim sind zwei Dinge in den letzten zehn Jahren ganz spannend gewesen, das eine sind, dass man Grundstücke und Projekte an Baugruppen und Baugemeinschaften abgegeben hat, ich habe das damals noch miterlebt, das war ein C-Quadrat, ich glaube es hat damals zehn Jahre gebraucht, bis es dann fertig war. Weil man plötzlich gemerkt hat, dass man das alleine mit den Baugruppen, auf dem Gelände wirtschaftlich nicht gestemmt bekommt. Ich kenne ein anderes Projekt, da hat man ein größeres Hochhaus der damaligen gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft übernommen, und hat ein altengerechtes, selbstorganisiertes Wohnen implementiert, das war auch ein ganz schwieriger Prozess. Das deckt sich mit den Erfahrungen, die wir zum Teil selbst gemacht haben. Heute können Sie in fast allen großen Zeitungen etwas über Mannheim lesen. Es geht um diese irrsinnig großen Konversionsflächen und über diese, Herr Høyem, hat man am Anfang eine Grundplanung gelegt und einen Wettbewerb gemacht. Das entspricht ziemlich eins zu eins dem, was wir bei unserer städtischen Rahmenplanung Zukunft

Nord auch gemacht haben. Das hätte man auch im Rahmen einer Konzeptplanung, Konzeptausschreibung nennen können, aber das können Sie auch nicht ohne Vorgaben machen. Sie müssen vorher wissen, wie viel Wohnraum Sie haben wollen, wie viel Sozialräume und Kitas Sie brauchen, und so weiter. Wie das in einer solchen großen Fläche gestaltet wird, macht Hamburg brillant vor. Sie können dort eine Konzeptausschreibung machen, um erst mal ein Konzept zu finden, und der, der dann so ein Konzept auf den Tisch legt, muss auch in der Lage sein, es wirtschaftlich umzusetzen. Das unterscheidet sich zum Teil von unserer Vorgehensweise, dafür haben wir aber zwischendrin mehr Gestaltungsspielräume. Das sollten wir mal fachlich miteinander ausdiskutieren.

Der vierte Punkt betrifft Baugemeinschaften und Baugruppen, da hat Frau Erste Bürgermeisterin Luczak-Schwarz auf den wesentlichen Unterschied zwischen Tübingen und uns hingewiesen. Wir sollten mal überlegen, ob es geeignete Objekte gibt, wo wir die Baugemeinschaften später dazu nehmen, aber vorher schon mal unsere Vorstellungen vorgeben, was dann passiert, damit wir den Zeitverzug nicht haben, der passiert, wenn die sich erst mal zurechtrütteln müssen, und dann plötzlich in die Funktion einer Planung und Bauherrenschaft gedrängt werden, die glaube ich, dann schon mal das ganze System überfordern kann. Das sollten wir auch im Detail noch mal ausdiskutieren.

Die Verwaltung wird Ihnen dazu Vorschläge machen, und mir wäre es sehr recht, wenn Sie das dann fachlich diskutieren, mir wäre es aber auch recht, wenn Sie bei jedem der sonstigen Objekte, über die wir diskutieren, für sich immer noch mal reflektieren, ob das ein geeignetes Objekt wäre, um auch mal so ein Modell zu fahren, damit wir auf beiden Schienen gehen. Am Ende ist es dann Sache des Gemeinderates, die Entscheidung zu treffen, wie hoch es wird, wie will ich an die Sache rangehen, welche Zielgruppe habe ich denn jetzt besonders im Auge, und da wird man dann Mehrheiten organisieren müssen. Ich möchte Sie jetzt erst mal gerne ermuntern, diese fachliche Diskussion erst dann zu führen, wenn wir die entsprechenden Antworten Ihnen etwas vertiefter auf den Tisch legen.

Damit sind, glaube ich, alle einverstanden. Am Ende wollen wir für alle Karlsruherinnen und Karlsruher etwas machen, die die nach vorne schauen, die die nach hinten schauen, die die jünger sind, die die älter sind, mit Vision und ohne Vision. Die Grundlage ist, glaube ich klar, wir müssen mehr nach oben, wir müssen mehr Geschosswohnungsbau machen, und wir müssen am Ende ein gutes Zusammenleben in den Quartieren fördern. Das ist schon Herausforderung genug. Wir unterbrechen die Sitzung und treffen uns in einer halben Stunde wieder.

Unterbrechung der Sitzung von 19:08 Uhr bis 19:38 Uhr.

Zur Beurkundung:
Die Schriftführerin:

Hauptamt – Ratsangelegenheiten
5. Februar 2018