



## **Niederschrift**

24. Plenarsitzung des Gemeinderates  
20. April 2021, 15:30 Uhr  
öffentlich  
Gartenhalle, Kongresszentrum  
Der Vorsitzende: Oberbürgermeister Dr. Frank Mentrup

11.

### **Punkt 11 der Tagesordnung: Grundstücksvergabekonzept - Wohnen**

**Vorlage: 2020/0496**

**dazu:**

**Punkt 11.1 Änderungsantrag: DIE LINKE.**

**Vorlage: 2021/0174**

**Punkt 11.2 Ergänzungsantrag: SPD**

**Vorlage: 2021/0473**

**Punkt 11.3 Ergänzungsantrag: DIE LINKE.**

**Vorlage: 2021/0477**

**Punkt 11.4 Ergänzungsantrag: GRÜNE**

**Vorlage: 2021/0510**

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat nimmt von den Ausführungen Kenntnis und beschließt nach Vorberatung im Planungsausschuss am 4. Februar 2021 und Hauptausschuss am 13. April 2021 das neue „Grundstücksvergabekonzept Wohnen“.

### **Abstimmungsergebnis:**

Beschlussvorlage bei 34 Ja-Stimmen, 13 Nein-Stimmen und 2 Enthaltungen mehrheitlich zugestimmt

Punkt 11.1 Ziffer 1 und Punkt 11.4 Ziffer 1 bei 22 Ja-Stimmen und 25 Nein-Stimmen mehrheitlich abgelehnt

Punkt 11.1 Ziffer 6 bei 8 Ja-Stimmen und 41 Nein-Stimmen mehrheitlich abgelehnt

Punkt 11.2 keine Abstimmung

Punkt 11.3 keine Abstimmung

**Der Vorsitzende** ruft Tagesordnungspunkt 11 zur Behandlung auf und verweist auf die erfolgte Vorberatung der Tagesordnungspunkt 11 und 11.1 im Planungsausschuss und im Hauptausschuss sowie die vorliegenden Stellungnahmen der Verwaltung:

Ich will jetzt zur Genese des Projektes gar nichts sagen. Das hat uns ja schon im Hauptausschuss auch intensiv beschäftigt.

**Stadtrat Löffler (GRÜNE):** Uns freut es sehr, dass diese Vorlage heute auf der Tagesordnung steht und zur Abstimmung kommt und wahrscheinlich auch eine sehr breite Mehrheit hat. Es ist ein grünes Anliegen, das wir vor drei Jahren mitbeantragt und vorangetrieben haben. Es war im Februar schon einmal auf der Tagesordnung. Dass dazwischen aber nun noch weitere Gespräche, Nachschärfungen und Feinjustierungen stattgefunden haben, zeigt, dass dieses Anliegen jetzt auch bei Ihnen in der Verwaltung sehr gut angekommen ist, und dass ein sehr guter Austausch zwischen den Beteiligten auf Verwaltungsseite und von verschiedenen Initiativen in Karlsruhe besteht, um das Ganze dann natürlich auch in die Tat umzusetzen.

Für uns ist es so, dass die Konzeptvergabe jetzt eine sehr gute Grundlage ist, um in neuen Quartieren, gerade in etwas größeren Quartieren, für mehr Vielfalt, für mehr Identifikation mit dem Quartier und auch für mehr Zusammenhalt in den Nachbarschaften zu sorgen. Es ist natürlich klar, dass wenig Flächen tatsächlich perspektivisch zur Verfügung stehen, aber wir haben jetzt genau den richtigen Zeitpunkt, damit anzufangen, weil wir in sehr konkreten Überlegungen sind, wie Zukunft Nord in der Nordstadt entwickelt werden soll. Da ist es genau das richtige Werkzeug, um dann auch miteinzusteigen. Auch die Formulierung grundsätzlich in dem Konzept ist erst einmal sehr offen, dass da sehr viel an Gestaltung und auch an Erfahrungsaustausch während des Prozesses noch stattfinden kann. Es ist aber auch wiederum so rückgekoppelt - was wir sehr unterstützen -, dass eben wir über die gemeinderätlichen Gremien auch in allen relevanten Prozessschritten mitentscheiden können, um uns gegenseitig die Auswahlgremien, die Auswahlkriterien zu bestätigen oder gegebenenfalls auch zu ändern.

Uns ist dabei ganz wichtig, dass der soziale Bereich und das Quartiersmanagement noch stärker betont wird und auch wirklich quasi verpflichtend in die Auswahlgremien mitaufgenommen wird, und dass auch dort vielleicht noch weitere Expert\*innen hinzugezogen werden können, die sich mit Bauprojekt in anderen Städten, aber auch in Karlsruhe speziell auskennen oder auch mit fachlichen Spezialthemen des Naturschutzes, der Mobilität oder Ähnlichem.

Grundsätzlich ist es uns sehr wichtig, dass wir damit auch ein Zeichen setzen wollen, dass wir öffentliche Flächen gut und gemeinwohlorientiert entwickeln wollen, deswegen auch ein Teil in unserem Änderungsantrag, dass wir eine Drittelung der Flächen direkt schon als erste Grundlage vorschlagen wollen, an die Volkswohnungen beispielsweise, an Genossenschaften und an verschiedene Bauprojekte, weil wir damit einfach schon ganz klar ein Zeichen setzen, wie wir den Wohnungsmarkt und die Quartiere hier in der Stadt in Zukunft entwickeln wollen.

**Stadtrat Pfannkuch (CDU):** Das Thema Konzeptvergabe ist in dieser Stadt wirklich nichts Neues. Diese Verwaltungsvorlage macht eigentlich aus einer Praxis, die wir hier schon seit Jahrzehnten pflegen, und nicht nur hinter dem Hauptbahnhof Süd, sondern auch in der Vergabe von Wohnbaugrundstücken, kein besonderes Rampenlicht. Wir sehen allerdings in den Baugruppen und den Wohngemeinschaften tatsächlich neue Lebensformen und Wohnformen, die wir natürlich auch fördern und beobachten wollen. Wir sehen in der Quartiersentwicklung durchaus Reflexe, die zu unterstützen sind. Wir sehen gute Initiativen, in Bürgervereinen beispielsweise ganz konkret, und wir sehen auch im Bereich der Seniorenheime, beispielsweise in betreuten Wohngruppen, alles Ansätze, die in der Quartiersverbindung sehr gute Entwicklungen sind, die wir nicht behindern wollen.

Man muss aber eines sehen, wir wissen eigentlich nicht, in welchem Bedarf wir mit dieser neuen Wohnform rechnen und ob es nicht nur eine Quantité négligeable ist. Ich würde mal sagen, dass die Nachfrage steigt, aber man hätte, bevor man diese umfangreiche Verwaltungsvorlage auflegt, das klären müssen. Darauf haben wir immer wieder gedrängt. Die CDU-Fraktion wendet sich also nicht gegen die Intention, aber gegen das Verwaltungs- und Verfahrensaufkommen, das jetzt ausgelöst werden soll. Ich denke, diese komplexen Verfahren, die ich als kompliziert ansehe, werden die Vergabe eher hemmen, das bisherige Verfahren eher bremsen, als - was wir dringend notwendig haben - die Vergabe von Wohnflächen, von Wohneinheiten zu fördern.

Es gibt einfach Ungereimtheiten, ich zähle sie jetzt einmal auf. Wieso sollen Wohngruppen 25 Prozent aller verfügbaren Flächen bekommen? Der Kollege beklagt, dass es noch zu wenig sei. Warum sollen Wohngruppen keine Stellplatzauflagen oder Tiefgaragenauflagen, Innenhöfe, Kitaplätze usw. bekommen? Das gilt alles für die nicht, können wir nicht nachvollziehen. Warum soll sich der Gemeinderat so intensiv hier reinknien? Warum kann man das nicht der Verwaltung überlassen? Ich denke, man hätte den Volkswohnungsprozess durchaus erst einmal evaluieren sollen, um Erfahrungen mit diesem Thema zu sammeln. Das wäre ein Pilotprozess. Das ganze Verfahren ist sehr personalintensiv. Das können wir nicht nachvollziehen. Deswegen sehen wir da Bedenken und lehnen das ab.

**Stadtrat Zeh (SPD):** Die Vorstellung von Wohnen ändert sich immer wieder und entwickelt sich weiter. Es ist nicht mehr das klassische Einfamilienhaus im Grünen, das das Ziel verschiedener Menschen ist. Es sind andere Wohnformen, die sich in letzter Zeit entwickelt haben, sicherlich schon seit ein paar Jahrzehnten, wie Wohngemeinschaften, aber auch das Mehrgenerationenwohnen und anderes und jetzt heutzutage die Baugemeinschaft und die Baugruppen. Letztendlich finden die nicht immer die passenden Immobilien als Wohnungsmieter.

Die Konzepte in der Vergangenheit für Wohnformen waren keine offiziellen Vergaben, bei denen man sich frei bewerben konnten, sondern es waren einzelne Projekte, die vor allen Dingen unsere Baubürgermeisterin Heike Salisch damals realisiert hat. Daher ist es jetzt der richtige Schritt, so eine Vergabe nach Konzept durchzuführen. Wir erkennen natürlich die Problematik. Die Zahl der Grundstücke ist und bleibt beschränkt. Deshalb war auch unser erster Ansatz, es sollen nicht nur freie Baugrundstücke sein, sondern auch Gebäude, wie die Feuerwache, die wir jetzt zur Rettungswache umwandeln. Die wäre sicherlich für den einen oder anderen interessant gewesen. Auch die Bahn hatte mit ihren Bahnhöfen oder alten Rathäusern ähnliche Möglichkeiten. Die Verwaltung hat es Gott sei Dank auch übernommen und zugesagt. Bei der Vergabe muss man schon vor dem Bebauungsplan denken, damit eben auch andere Konzepte, wie zum Beispiel eine Fahrradwerkstatt, auch mitgemacht werden können. Das müssen wir natürlich dementsprechend berücksichtigen bei den Gebieten, bei denen wir dementsprechend verweisen wollen.

Die Vergabekriterien sind für uns auch relevant: dauerhaft, nachhaltig. Erbpacht haben wir gemacht. Es muss ein Mehrwert für das Quartier entstehen. Da sind wir sicherlich auch mit den verschiedenen anderen Fraktionen einig. Wer entscheidet letztendlich? Da ist zumindest bei unserem SPD-Arbeitskreis Wohnen Tübingen ganz besonders im Fokus. Dort wird auch mit Vertretern des Gemeinderats entschieden. Der Mehrwert ist jetzt nicht nur, dass die Vertreter des Gemeinderats mitentscheiden, sondern vor allen Dingen, dass man eine gemeinsame Vorstel-

lung entwickelt, was sollen solche Projekte tatsächlich bewirken. Deshalb stimmen wir nicht ganz zu, dass unser Vergabegremium, der Punkt 6 unseres Antrags, schon damit erledigt ist, sondern wir bitten da um konkrete Einzelabstimmungen.

Gut ist natürlich auch - das ist bei unserem Antrag nicht drin, aber im GRÜNEN-Antrag -, dieser Runde Tisch mit den Baugruppen soll durchaus weiterentwickelt und auch beibehalten werden. Die Verteilung der Grundstücke sehen wir jetzt nicht so eng mit ein Drittel/ein Drittel oder ein Viertel/ein Viertel. Da müssen wir die konkreten Grundstücke anschauen und im Hauptausschuss dann dementsprechend entscheiden, wie was zugewiesen werden soll. In dem Sinne werden wir das weiterentwickeln.

**Stadtrat Høyem (FDP):** Lust und Mut, neue Wege zu gehen, haben wir alle. Vielfalt in der Wohnraumförderung wünschen wir uns auch alle. Baugruppen und Baugemeinschaften können bestimmt stärker eingebunden werden. Trotzdem hat man eigentlich Mitleid mit der Verwaltung. Selbstverständlich muss man Vergabe nach Konzept vorlegen, weil eine Mehrheit im Gemeinderat es verlangt hat. Zuerst sagt die Verwaltung: Bitte nicht das Kind mit dem Bade ausschütten und bitte nicht das Rad neu erfinden. Selbstverständlich hat man immer nach Konzept Grundstücke vergeben und man ist klar willig, das Konzept weiterzuentwickeln. Mit kreativen Ideen kann man die ideologische Fahne so hoch heben, dass die Beine den Bodenkontakt verlieren. Bodenständig muss man feststellen, dass in Karlsruhe Flächenknappheit die harte Realität ist, und dass bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, die gebundene Aufgabe ist.

Auswahlgremium sind unglaublich kompliziert, danke für den Überblick auf den drei Seiten Organigramm. Ich freue mich, dass in dem gelben Fluss von Informationen immer in blau „Hauptausschuss“ steht, wenn es zur Beschlussfassung kommt. In dieser Beschlussvorlage steht bescheiden auf Seite 11, Punkt 6 Personalmehrbedarf. Zweifellos bedeutet dieser Vorschlag viel mehr Bürokratie und mehr Personal.

Die SPD hat einen Ergänzungsantrag gestellt. Die meisten Punkte sind schon in der Beschlussvorlage beinhaltet, aber die SPD wünscht auch Vertreter der Gemeinderatsfraktionen in dem Vergabegremium. Hier ist die Antwort, dass wir als Gemeinderat schon im Hauptausschuss direkt involviert sind. Persönlich finde ich es wichtig, dass wir uns als Politiker nicht direkt in das obere Zielgeschäft einmischen. Die LINKE. wünscht im Änderungsantrag, dass die öffentliche Hand dominiert, ganz weg mit den Akteuren des freien Wohnungsmarkts, reine Ideologie. Die LINKE. wünscht, dass man einen Runden Tisch mit einer Anlaufstelle in der Verwaltung etabliert, also noch mehr Personal und Bürokratie. Die schärfste Kritik dieser ganzen Neuordnung ist - sehr höflich ausgedrückt: die bisherigen Erfahrungen haben gezeigt, dass es außerordentlich wichtig ist, dass Projekte mit dieser Komplexität auf beiden Seiten eine verlässliche Struktur haben. Unsere Fraktion fürchtet, dass dieses Konzept große Gefahr birgt, in Studienzirkeln und Runden-Tisch-Diskussionen zu enden. Dieses Konzept wird bestimmt mehr Geld, mehr Bürokratie und mehr Personal verlangen. Wir bezweifeln, dass unsere begrenzten Flächen schneller mit mehr bezahlbaren Wohnungen bebaut werden.

**Stadtrat Dr. Schmidt (AfD):** Ich möchte mich den Ausführungen vom Herrn Pfannkuch und vom Herrn Høyem anschließen. Wir werden heute hier dagegen stimmen, weil dagegen stimmen bedeutet, für die bisherige Bauvergabeordnung zu stimmen, und die bisherige war so schlecht nicht. In der Vergangenheit war es auch möglich, Baugemeinschaften und Baugruppen mit ihren Interessen zu berücksichtigen. Aber was machen wir jetzt hier? Wir machen doch jetzt die

Ausnahme zur Regel. Es wurde gesagt, dass dieses Grundstücksvergabekonzept, was von der Stadt in Zukunft immer angewendet werden soll, sich orientiert an dem, was wir jetzt vor der Brust haben, nämlich Zukunft Nord. Zukunft Nord ist dadurch geprägt, dass hier ein besonderes Interesse von Baugemeinschaften und Baugruppen besteht, und so sieht dieses neue Konzept auch aus. Es ist voll auf Baugemeinschaften und Baugruppen ausgerichtet, mit denen die Stadt in der Vergangenheit bisher nicht nur gute Erfahrungen gemacht hat. Wenn wir uns einmal die drei Seiten Diagramm anschauen, die durchlaufen werden müssen, wenn man dieses Konzept jedes Mal befolgt, dann muss man sich schon fragen, ob hier nicht die Interessen von wenigen Individuen höher gewichtet werden als die Interessen der Mehrheit der Karlsruher Bürger. Wenn dann vonseiten der GRÜNEN darauf hingewiesen wird, dass der Entscheidungsprozess, also die Regeln während des Spiels noch geändert werden sollen, indem der Gemeinderat mitbestimmt und Kriterien verändern kann, wie wir gerade gehört haben, und zusätzliche Experten einberufen kann, dann muss ich doch wirklich sagen, das ist keine Regel, das ist kein Konzept, sondern das ist Anarchie, und dem sollen wir jetzt zustimmen.

Ich bin gespannt, wie die Verwaltung mit Regeln klarkommt, die unterwegs geändert werden, mit Experten, die unterwegs dazu berufen werden können, mit Entscheidungsprozessen, die von den Gemeinderäten mitbeeinflusst werden. Wir sind mit Karlsruhe nicht in einer relativ kleinen Stadt im Vergleich zu Tübingen. Wir sind in einer der größten Städte Baden-Württembergs. Da wollen Sie als Gemeinderäte bei all diesen Prozessen mitreden. Das kann aus unserer Sicht eigentlich nur im Chaos enden. Deswegen werden wir da nicht mitmachen.

**Stadträtin Göttel (DIE LINKE.):** Wo jetzt im Vorhinein so viele Unkenrufe kamen, muss ich mich erst mal positionieren. Das ist das Pech, wenn man die Letzte ist. Ich kann diese Angst vor zu viel Bürokratie überhaupt nicht nachvollziehen. Sie widersprechen sich doch selbst, wenn Sie sagen, es geht hier um ganz wenige Projekte und gleichzeitig entsteht aber ganz viel Personal. Das ist doch ein Widerspruch in sich. Wir haben wenig Fläche, das wissen wir alle. Aber dann sollte doch unser Anspruch sein, dass die wenigen Quartiere, wo wir wirklich noch entwickeln können, wirklich die allerhöchste Qualität haben, was das Miteinander angeht, was Stadtteilprojekte angeht, was Mehrwert auch für die gesamte umgebende Bebauung angeht. Das kann ich überhaupt nicht nachvollziehen. Ich freue mich, dass wir heute so ein Konzept haben.

Natürlich haben auch wir viele Änderungsvorschläge. Aber es geht hier wirklich darum, was mein Kollege Zeh vorhin schon angesprochen hat, wir hatten das bisher nicht, dass Baugruppenprojekte, Wohnungsprojektinitiativen, die gemeinnützig sind, ein ganz selbstverständlicher Teil der Quartiersentwicklungen sind. Das hatten wir bisher nicht. Es geht uns jetzt auch darum, dass wir in Zukunft nicht mehr nach der Zahl der Kinder oder so etwas vergeben, sondern dass wir plötzlich die Wahl haben zum Beispiel zwischen einem Projekt, das ein kleines Stadtteilzentrum vorsieht, mit Kultur oder einem Mehrgenerationenprojekt in Lehmbauweise oder einem Angebot für ganz besonders benachteiligte Gruppen. Das ist einfach ein Potenzial, dass diese Zivilgesellschaft hier in der Stadt sagt, ich habe so viele Gruppen kennengelernt, die haben Energie, die haben Power, die wollen mitgestalten. Das ist auch ein Angebot an uns, und das einfach anzunehmen und ernst zu nehmen, ist einfach toll. Und da auch eine Anlaufstelle zu haben, ist ganz wichtig. Wir haben so viele Initiativen, ich glaube fast, meine zwei Hände reichen nicht mehr, um die zu zählen, die ich alle kennengelernt habe, wirklich so tolle engagierte Leute. Da ist in der Vergangenheit leider auch vieles im Sand verlaufen. Das ist jetzt die Hoffnung, dass sich das eben jetzt ändert, dass wir diese Energien, dass wir diese Ideen, dass wir diese neuen Wege, die wir bestreiten wollen, was vielleicht auch Wohnen angeht, das platzspa-

render ist, das ökologischer, sozialer ist, dass ein mehr Miteinander haben. Wir haben eine Gesellschaft, in der wir viel Vereinsamung haben. Darum geht es eben, da entgegenzuwirken.

So viel jetzt der Vorrede. Jetzt habe ich eigentlich fast keine Zeit mehr für meine Rede. Die Schleife, die wir eingezogen haben, bevor wir dieses Projekt heute verabschieden, war eine gute Stelle. Die hat an vielen Stellen gutgetan. Es geht zum Beispiel darum, dass wir den Vergabekreis über eine reine Verwaltungsrunde mit Verwaltungserfahrung heraus geweitet haben. Uns ist wichtig, dass man das nicht nur auf zwei Externe begrenzt, sondern dass man dann auch einmal merkt, wir brauchen jetzt eine dritte Person. Dann kann man die ganz selbstverständlich hinzuziehen. Da hat auch Herr Löffler, mein Vorredner, viel angeführt.

Wir haben jetzt in Karlsruhe die Situation, dass wir als Kommune relativ wenig Fläche haben, anders als andere Städte wie beispielsweise Ulm, die Beispiel nur entwickeln, wenn es ihnen selbst gehört. Deswegen sehe ich auch nicht ein, warum wir auch Privaten was geben müssen. Die können sich auf dem privaten Wohnungsmarkt helfen. Uns ist natürlich auch wichtig, dass wir einen Ideenaustausch haben, wie informell dieses Verfahren, auch Erfahrungen und so weiter ausgesprochen werden können. Das wäre der runde Tisch.

**Stadtrat Wenzel (FW | FÜR):** Wenn man sich diese Vorlagen und die ganzen Ergänzungsanträge anschaut, könnte man meinen, wir kämpfen heute um das letzte Grundstück in ganz Karlsruhe. Man könnte meinen, dass in der Vergangenheit nie etwas funktioniert hat, aber es hat geklappt. Ich möchte gleich vorwegnehmen, dass wir die Ergänzungsanträge alle in Gänze ablehnen werden. Ein Grund dafür ist, dass der freie Wohnungsmarkt komplett verschwindet. Das ist der Vorteil der Verwaltungsvorlage, es ist explizit drin, auch wenn sie an vielen Sachen kritisch ist. Wir haben uns das sehr lange überlegt und hin und her diskutiert. Es ist nicht einfach, und es gibt so ein paar Punkte, die mich selber ärgern.

Aber ich möchte die Diskussion hier gar nicht unnötig verlängern, denn ich habe aus meiner Sicht das Ganze betrachtet, und ich bin der Auffassung, ich hätte gar keine Chance, hier in Karlsruhe überhaupt etwas zu erreichen, wenn nicht dieses Konzept klare Linien macht. Deshalb werden wir der Verwaltungsvorlage zustimmen. Wir kennen alle den Spruch: Viele Köche verderben den Brei. Wenn wir diese Verwaltungsergänzungsvorlagen hinzunehmen, glaube ich, dass wir das letzte Grundstück, um das wir hier kämpfen, überhaupt nie bebauen werden. Denn es wird dann so sein wie eine Herzoperation, dass nach dem ersten Schnitt ein Fachmann hinzukommt, dann holt man den Venenspezialisten, zwei Stunden später fragt man den Pneumatiker. Wir werden im Prozess wahrscheinlich den Patienten sterben lassen, weil zu viel nicht klappt.

Dann hat mich etwas verwundert - was hier nicht in der Vorlage ist -; im Planungsausschuss gab es einen kleinen Flyer. Ich glaube, das ist für die Öffentlichkeit, um aufmerksam zu machen, um was es geht. Da habe ich mich auch nicht gefunden. Ich fühlte mich diskriminiert, weil der Mann in meinem Alter, der immerhin mehr als 56 Prozent des Einkommens unserer Bevölkerung macht, da nicht zu finden ist. Also wenn wir schon gerecht sind, dann sollten auch wir - ich möchte jetzt nicht sagen, Leistungsträger - da drin sein. Denn auch die, die das Geld bringen, sollten in solchen Prospekten drin sein. Kurzer Rede, kurzer Sinn: Verwaltungsvorlage Ja. Alle anderen Ergänzungen können wir leider nicht mittragen.

**Der Vorsitzende:** Das waren jetzt alle Wortbeiträge. Ich möchte noch einmal darauf hinweisen, dass sich die Kultur der bisherigen Vergabe dahingehend ändert, dass man den Baugemeinschaften und Baugruppen eine Art festes Ticket in dieser Gesamtvergabe einräumt. Dennoch sind auch diese Viertelquotierungen nicht in Stein gemeißelt, sondern es steht ausdrücklich drin, dass das die Orientierung ist, an der man sich dann den einzelnen Angeboten und einzelnen Flächen zuwendet. Das kann dann im Bedarfsfall auch mal etwas abweichen, aber die grobe Linie ist natürlich vorgegeben und vorgezeichnet.

Mir ist auch noch mal wichtig, dass wir diesen vielen Begehrlichkeiten, auch des Gemeinderats, sich immer intensiv an der Qualitätsfestlegung zu beteiligen, dadurch Rechnung getragen haben, nicht, dass wir die Gemeinderatsmitglieder jetzt in alle Gremien aufgenommen hätten, sondern dass die Gremien die entsprechenden Empfehlungen an den Hauptausschuss geben und der Hauptausschuss dann diesen Dingen zustimmt und natürlich dann auch davon veränderte Gewichtungen, Zusammensetzungen usw. beschließen kann. Insofern ist auch der Vorschlag des Vergabegremiums, wie auch die Auflistung der Vergabekriterien als Empfehlung einer Grundstruktur zu verstehen. In den einzelnen großen Projekten wird man dann noch mal dezidiert erklären müssen, dass man noch diese und jene Bereiche der Stadtverwaltung hinzuzieht oder vielleicht diesen oder jenen anderen Experten hinzuziehen kann. Da haben Sie dann auch durch Ihre Mehrheiten im Hauptausschuss die Möglichkeiten, die Verwaltungsvorlage zu ändern. Dennoch haben wir eine saubere Trennung zwischen Kommunalpolitik und deren Entscheidung und den eigentlichen Fachgremien jetzt versucht durchzuhalten. Das hat durchaus auch was damit zu tun, dass man in den anderen Städten nicht nur positive Erfahrungen gemacht hat mit der Vermengung von politischen Entscheidern und Fachentscheidern. Dass Einzelne von Ihnen durchaus Chancen hätten, in beiden Gruppen berücksichtigt zu werden, will ich damit gar nicht vom Tisch wischen. Aber trotzdem muss man immer wissen, in welcher Rolle man unterwegs ist.

Ich möchte mich deswegen auch noch einmal ganz herzlich bei der Verwaltung bedanken, weil sie, wie ich finde, sehr flexibel auf viele Vorschläge eingegangen ist. Ich habe selbst zwei Runden Tische gehabt mit den Baugemeinschaften, habe auch letzten Freitag zusammen mit der Kollegin und dem Kollegen noch mal eine Stunde mit dieser Vorlage Rede und Antwort gestanden. Ich habe den Eindruck gehabt, dass wir bis auf den Bereich Projektsteuerer, wo es doch einzelne Baugemeinschaften gab, die gesagt haben, das finden sie an der Stelle zu hart, eigentlich nur Zustimmung bekommen haben für das, was wir jetzt vorgeschlagen haben. Aber es gab auch andere, die gesagt haben, das ist genau richtig so, weil wir wissen, dass wir ab dem Zeitpunkt hochprofessionell auftreten müssen und das auch als sehr gangbarer Weg von allen verstanden wird und auch als große Wertschätzung.

Warum jetzt einen eigenen Pfad für Baugruppen und Baugemeinschaften? Das hat nach meinem Verständnis sehr viel damit zu tun, dass Baugruppen und Baugemeinschaften zum einen neue Wohn- und auch oft Mehrgenerationenwohnen, Gemeinschaftsräumlichkeiten, also eine ganz andere Idee im Kopf haben, wie man Wohnen fortentwickelt unter einer stärkeren Verantwortlichkeit der Beteiligten und unter einer stärkeren Berücksichtigung von gemeinschaftlichen Interessen. Viele dieser Baugemeinschaften und Baugruppen sind auch sehr bereit, soziale Aufgaben für das Quartier zu übernehmen und in ihrer Baugemeinschaft und Baugruppe auch mit zu verwirklichen, seien das Anlaufstellen für bestimmte Gruppen aus dem Umfeld, seien das die Übernahme von Verantwortlichkeiten im Sinne von modernerer Mobilität oder was auch immer und damit ein Stück weit auch Gemeinschaftsaufgaben und Allgemeinaufgaben in

ihr Aufgabenportfolio übernehmen und damit einen Mehrwert darstellen, der über genutzte Wohneigentümmöglichkeiten hinausgeht. Wir wollen das aber nicht grundsätzlich zu Lasten einer anderen Gruppe machen. Deswegen ist der Vorschlag der Verwaltung, dass wir jetzt versuchen, alle Gruppen ein Stück weit gleichberechtigt zu berücksichtigen. Wir wissen alle, dass das vor allem nur bei den ganz großen Projekten überhaupt in dieser reinen Form zum Tragen kommen wird. So viele große Projekte, das ist schon festgestellt worden, haben wir in der Stadt nicht vor der Brust. Diese großen Projekte hätten unabhängig davon, ob wir diesen Weg gehen oder andere Planungs- und Vergabewege, immer große Personaleinsätze auch in der Verwaltung gefordert, denn im Wesentlichen unterscheidet sich das von den einzelnen Abschnitten auch nicht von dem, was wir ansonsten mit anderen gemeinsam entwickeln und Ihnen natürlich auch zur politischen Billigung vorlegen müssen.

Ich schlage Ihnen jetzt vor, dass wir durch diese vier Anträge durchgehen. Ich versuche, das Ganze ein bisschen thematisch zu bündeln oder dann eben auch separat abzustimmen, weil sich das zum Teil überschneidet, zum Teil auch nicht. Ich glaube, es ist wichtig, dass wir das alles einzeln angucken.

Ich nehme jetzt erst mal den Änderungsantrag der LINKE. zur Hand, das ist der Tagesordnungspunkt 11.1 und rufe hier die Ziffer 1 auf. Da geht es darum, dass man von der Viertelung weg kommt in eine Drittelung. Das ist, wenn ich das richtig sehe, identisch mit der Ziffer 1 des GRÜNE-Antrags unter 11.4. Das stelle ich jetzt zur Abstimmung und bitte um Ihr entsprechendes Votum. - Das ist eine mehrheitliche Ablehnung.

Ich rufe dann auf die Ziffer 2 des LINKE.-Änderungsantrags, die identisch ist mit der Ziffer 1 des SPD-Antrags. Die würde ich gerne als erledigt betrachten, weil wir Ihnen zugesagt haben, dass wir auch alle anderen Wohngebäude und/oder Gebäude, die zu Wohnzwecken genutzt werden, so steht es in unserer Stellungnahme drin, also dass quasi das Grundstücksvergabekonzept Wohnen bei allen Grundstücken, in denen planungsrechtlich Wohnen allgemein zulässig ist, Anwendung findet. Es gibt keine Unterscheidung, ob die bebaut oder unbebaut sind. Damit hat sich das aus meiner Sicht erledigt.

Dann gibt es die Ziffer 3, die Zuständigkeit einer Federführung für das Verfahren wird geprüft. Da haben wir Ihnen erläutert, wie wir uns das vorstellen und haben noch mal vor allem darauf hingewiesen, dass es immer bei den einzelnen Projekten eine Einzelentscheidung im Hauptausschuss gibt, wer das Vergabegremium ist und wer natürlich ein Stück weit auch die Federführung hat, sodass sich das aus meiner Sicht heute nicht unbedingt zur Abstimmung stellt, sondern, dass wir das dann im Hauptausschuss immer von Projekt zu Projekt miteinander entscheiden können. Insofern wäre mein Vorschlag, dass wir das für heute als erledigt betrachten.

Dann haben wir die Ziffer 4, das Vergabegremium wird neben Mitarbeitenden der Verwaltung, aus Vertreter\*innen der Stadtöffentlichkeit und Expertinnen und Experten gebildet. Wir haben hierzu einen Vorschlag gemacht, zwei sogenannte externe Expertinnen und Experten, die aber auch aus der Region kommen können oder auch aus der Stadt. Uns ging es nur darum, dass Sie nicht Baugemeinschaften aus dieser Stadt repräsentieren, und dass wir dann auch noch aus der Zivilgesellschaft jemanden dazu nehmen. Es gibt an einer anderen Stelle im SPD-Antrag den Vorschlag, dass man Vertreter\*innen noch zusätzlich benennt. Ich würde Ihnen an der Stelle vorschlagen, dass wir von Projekt zu Projekt flexibel sind. Wenn der Hauptausschuss weitere Vertreter empfiehlt, beispielsweise wir haben ein Projekt, in dem spielt das Thema Mobilität



eine große Rolle, dann nehmen wir noch einen Mobilitätsexperten mit in dieses Gremium oder Sie haben über Ihre Mehrheiten sowieso immer die Möglichkeiten, Vergabegremien dann individuell zu besetzen. Von daher würde ich das mit dieser Zusage auch als erledigt betrachten.

**Stadträtin Göttel (DIE LINKE.):** Mir ist nur noch mal wichtig, dass wir diese Zahl „maximal zwei“ das „maximal“ gestrichen wird, und dass es dann auch bei Bedarf drei sein können oder was auch immer. Das ist mir an der Stelle wichtig. Auch das interessiert die Gemeinderät\*innen, dass sie an dem Verfahren beteiligt sind. Damit können wir, nach dem, was Sie mit dem Hauptausschuss alles implementiert haben, auch leben, dass das eben nicht stattfindet. Da würden wir Ihnen dann auch entgegengehen.

**Der Vorsitzende:** Dann nehmen wir das „maximal“ raus, da Sie sowieso selbst die Entscheidung haben. Ich würde trotzdem ankündigen, dass wir als Verwaltung Ihnen immer nur maximal zwei vorschlagen. Wenn es darüber hinaus noch Bedarf gibt, dann können wir darüber entsprechend verhandeln. Damit wäre die Ziffer 4 auch erledigt.

Wir haben Ihnen die Vergabekriterien aufgelistet. Aber auch die werden dann in diesem Auswahlgremium für das einzelne Projekt festgelegt in ihrer Gewichtung und auch in ihrer Qualität. Ich habe Ihre Ziffer 5 so verstanden, dass Sie das nicht im Prozess ändern wollen, sondern dass Sie das von Projekt zu Projekt anpassen wollen. Das haben wir Ihnen durch unseren Vorschlag zugesagt, dass dieses Auswahlgremium die Vergabekriterien festlegt und die Gewichtung. Dann entscheidet der Hauptausschuss darüber, und damit ist es aber auch für den Rest des Verfahrens natürlich festgelegt. Das wäre dann noch mal individuell zu klären von Projekt zu Projekt. Insofern glaube ich, dass wir damit die Entscheidung für heute vertagen können.

Dass natürlich schon durch Ihre anderen Rahmensetzungen, die Sie mit KAI und KaWoF gesetzt haben, dauerhaft preiswerter Wohnraum, der bei uns in der Stadt eine ganz hohe Priorität hat, das natürlich bei den Vergabekriterien auch eine hohe Priorität bekommt, sichere ich Ihnen zu. Wenn Ihnen die nicht ausreicht, können Sie das über den Hauptausschuss immer ändern. Insofern würde ich jetzt ungerne drüber abstimmen, damit wir die Flexibilität aufrechterhalten.

Dann kommen wir zu Ziffer 6, das Vergabeverfahren wird abgeändert, neben einem Projektsteuerer oder –steuererin können auch fest benannte Koordinator\*innen benannt werden. Der Verfahrensablauf wird anhand Verfahrensmodell Tübingen/Hechinger Eck überprüft und präzisiert. Mit der Ziffer B kann ich ehrlich gesagt nicht so arg viel anfangen, weil ich da nicht der Fachmann bin. Wir haben Ihnen heute einen Prozessvorschlag gemacht, an dem ich jetzt festhalten möchte und auch Erfahrungen sammeln. Beim Projektsteuerer, wie gesagt, hatte ich Ihnen gerade dargestellt, dass sich selbst der Runde Tisch nicht ganz einig ist. Wichtig ist für uns, dass für die Baugemeinschaften der Projektsteuerer erst ab der sogenannten Optionsphase nötig ist. Die Optionsphase ist die, wo das Vergabegremium schon gesagt hat, das ist der Erstplatzierte, der jetzt angesprochen wird. Erst ab diesem Zeitpunkt muss ein Projektsteuerer an Bord. Das wurde auch von vielen Baugemeinschaften als richtiger Zeitpunkt und auch als richtige Maßnahme betrachtet. Sollte es dort einen Architekten geben, der die Qualität auch mitbringt als Teil der Baugemeinschaft, sollte das irgendwie anders eine Qualifikation sein, ist das nicht unser Problem. Aber es muss einen qualifizierten Projektsteuerer geben, oder es können auch zwei sein, aber jedenfalls muss es eine klare Verantwortlichkeit dafür geben. Wir sind bei den einzelnen Lösungen durchaus flexibel, aber ich möchte den Punkt explizit nicht aufweichen, weil wir auch aus anderen Städten wissen, wenn man an der Stelle keine richtige Projekt-

steuerung installiert, dann geht das Projekt schief, zumindest in vielen Fällen. Nicht jeder Projektsteuerer führt dazu, dass es gut läuft. Das haben uns die Baugemeinschaften auch bestätigt. Aber das ist deren Sache, wen sie sich auswählen.

Insofern meine Frage, sollen wir über Ziffer 6 noch abstimmen? Dann stelle ich hier die Ziffer 6 aus dem LINKE.-Änderungsantrag zur Abstimmung und bitte um Ihr Votum. - Das ist eine mehrheitliche Ablehnung. Damit haben wir den LINKE.-Änderungsantrag abgearbeitet.

Wir kommen damit zur Ziffer 11.2, das ist der SPD-Antrag. Die Ziffer 1 haben wir eben schon erledigt. Ziffer 2 hat sich auch erledigt. Zu den Vergabekriterien habe ich eben erläutert, da können wir uns vielleicht genauso einigen. Beim Vergabeverfahren kommt noch mal dieses Thema Koordinatoren. Das entspricht dem, was eben abgelehnt worden ist. Vergabegremium, da würde ich Ihnen vorschlagen, dass wir je nach Fachlichkeit noch einzelne externe Personen hinzunehmen und Sie über den Hauptausschuss das Votum haben. Die Formulierung „Vertreter der Gemeinderatsfraktionen“, das können Stadträtinnen und Stadträte sein, ebenso andere, die Sie vorschlagen. In dieser pauschalen Form kann ich Ihnen nicht die Empfehlung dazu geben. Theoretisch will jede Fraktion noch irgendeinen Vertreter benennen. Dann haben wir am Ende in diesem Vergabegremium mehr Politik sitzen oder von der Politik Beauftragte als eigentliche Fachleute. Das würde dann genau diese Überschneidung von Fachlichkeit und Politik nicht mehr abwenden. Ich finde auch wichtig, dass es am Ende eine Entscheidung im Hauptausschuss über die einzelnen Personen gibt und keine Art Vorschlagsrecht, das in einer sicheren Besetzung aus den Reihen der Fraktionen kommt, ohne dass der Hauptausschuss dem zustimmt. Insofern muss ich Ihnen an der Stelle von dem abraten, biete Ihnen aber als Kompromiss an, dass wir über zusätzliche Experten gerne dann im Rahmen dieser Hauptausschussentscheidung verhandeln, wenn das möglich wäre.

Dann kommen wir zum Ergänzungsantrag der LINKE: unter 11.2. Den Runden Tisch haben wir fast im Grunde schon. Der findet sich im Moment beziehungsweise hat sich schon gefunden. Zwei Mal habe ich mit dem auch schon getagt. Wir haben dem Runden Tisch zugesagt, dass wir bei großen Projekten, und da sehe ich in den nächsten zehn Jahren maximal drei, immer vorher mit dem Runden Tisch die Sache durchdiskutieren, bevor wir in einen Vorschlag an den Gemeinderat gehen, damit man sich einfach fachlich austauscht. Ich kann Ihnen zusagen, dass wir das in einer regelmäßigen Frequenz machen.

Das Zweite ist eine verantwortliche Ansprechstelle, bei der Ideen für Wohnprojektinitiativen eingebracht werden können und weiterbearbeitet werden. Das war ein Punkt, den ich mit dem Runden Tisch auch diskutiert habe. Mein Gegenvorschlag war, dass eine Person bei der Volkswohnung benannt werden soll, die dann vor allem für deren Projekte verantwortlich ist. Das hatte Ihnen Herr Bürgermeister Fluhrer auch schon zugesagt, und dass wir Ihnen in der Stadtverwaltung in den einzelnen Ämtern, Liegenschaftsamt, Stadtplanungsamt, immer einen Experten für die jeweiligen Fragestellungen nennen, sodass Sie dann, wenn Sie von außen als Baugemeinschaft Interesse haben und auch jemanden ansprechbar haben wollen, dass wir Ihnen die personalisiert nennen an zwei oder drei Stellen, wo die jeweiligen Themen zu bearbeiten sind. Jetzt eine eigene Stelle noch einzurichten, die das alles bündelt, da würden wir Ihnen eine multiprofessionelle Struktur anbieten mit zwei, drei Vertretern aus der Verwaltung. Denn manchmal gibt es Fragen zur Liegenschaft, dann ist das Liegenschaftsamt sinnvoll, manchmal gibt es Fragen zum Bebauungsplan, dann ist das Stadtplanungsamt sinnvoll. Das muss so transparent sein, dass die Baugemeinschaften wissen, an wen sie sich wenden. Das wäre mein Ge-

genvorschlag an der Stelle, weil ich sonst befürchte, dass wir eine zusätzliche Stelle einrichten müssen mit allem Drumherum. Ich will lieber die Kompetenzen in der Verwaltung bündeln und transparent zugänglich machen. Das wäre mein Vorschlag an der Stelle.

Könnten Sie damit einverstanden sein? Wenn Sie nach einem Jahr feststellen, dass es nicht ausreicht, dann können wir ja immer noch mal drüber reden.

Dann kommen wir zum Antrag der GRÜNEN. Vergabekriterien haben wir schon erledigt. Auswahlgremium, Sozial- und Jugendbehörde können wir gerne in unsere Vorlage aufnehmen, wenn Sie einverstanden sind. Erbpacht, hatten wir schon geschrieben, dass wir das immer vorziehen. Begleitender Prozess, da haben wir den Runden Tisch und damit, glaube ich, können wir das alles als erledigt betrachten.

Damit kommen wir unter Einbeziehung aller dieser Erläuterungen und Zusagen zur Beschlussvorlage der Verwaltung in unveränderter Form. Die stelle ich jetzt zur Abstimmung und bitte um Ihr Votum. Das ist eine deutliche Mehrheit und ich glaube, ein gutes Ergebnis für alle, die an diesem doch sehr aufwendigen politischen Diskussionsprozess beteiligt waren. Auch die Baugemeinschaften und Baugruppen können stolz mit dem sein, was wir jetzt vorbereitet haben. Jetzt muss es am Ende noch auf die Straße. Das wird dann ein spannender Prozess. Wir werden hier auch regelmäßig darüber berichten.

Zur Beurkundung:  
Die Schriftführerin:

Hauptamt - Ratsangelegenheiten –  
12. Mai 2021