



## Niederschrift

27. Plenarsitzung des Gemeinderates  
27. Juli 2021, 15:30 Uhr  
öffentlich  
Bürgersaal, Rathaus am Marktplatz  
Vorsitzender: Oberbürgermeister Dr. Frank Mentrup

8.

### Punkt 9 der Tagesordnung: Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen

Vorlage: 2021/0777

Dazu:

Ergänzungsantrag: GRÜNE

Vorlage: 2021/0777/1

Der „Stadtentwicklungsstrategie 2035“ neuen Schwung verleihen!

Änderungsantrag: CDU

Vorlage: 2021/0777/2

Menschen mit Behinderung berücksichtigen

Ergänzungsantrag: FW|FÜR

Vorlage: 2021/0777/3

KAI auf den Außenbereich ausweiten

Ergänzungsantrag: DIE LINKE.

Vorlage: 2021/0777/4

Ergänzungsantrag: GRÜNE

Vorlage: 2021/0777/5

### Beschluss:

Der vorliegende Bericht „Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen“ schreibt die Analyse des Karlsruher Wohnungsmarkts seit dem letzten 8. Sachstandsbericht „Wohnen und Bauen 2015“ fort. Neu hinzugekommen ist die Ableitung von Zielsetzungen, Leitlinien und weiterentwickelten oder neuen Maßnahmen für eine zielgerichtete Stadtentwicklungsstrategie 2035 zur Ertüchtigung der Wohnbautätigkeit im Stadtgebiet. Die „Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen“ wurde im gemeinderätlichen „Runden Tisch Wohnraum“ vorab diskutiert.

Der Gemeinderat nimmt die Zielsetzungen und Leitlinien der „Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen“ zustimmend zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung, den Maßnahmenkatalog der Stadtentwicklungsstrategie sukzessive bis 2035 umzusetzen, um das Szenario eines langfristig nur noch moderat angespannten Wohnungsmarkts mit rund 10.300 realisierten Wohneinheiten bis 2035 insbesondere in Segmenten für besonders von der engen Wohnungsmarktsituation betroffenen Haushalte zu erreichen.

**Abstimmungsergebnis:**

Beschlussvorlage: Bei 39 Ja-Stimmen und 3 Nein-Stimmen mehrheitlich zugestimmt

Ergänzungsantrag GRÜNE (Vorlage Nr. 2021/0777/1), Ziffer 1 und 2 mit Stellungnahme erledigt; Ziffer 3 bei 18 Ja-Stimmen und 25 Nein-Stimmen mehrheitlich abgelehnt

Ergänzungsanträge Vorlagen Nrn. 2021/0777/2 bis 2021/0777/5 mit Stellungnahme erledigt

**Der Vorsitzende** ruft Tagesordnungspunkt 9 zur Behandlung auf und verweist auf die erfolgte Vorberatung im Planungsausschuss am 8. Juli 2021 sowie die vorliegenden Stellungnahmen der Verwaltung zu den Ergänzungsanträgen.

**Bürgermeister Fluhrer:** Als Baudezernent darf ich für uns beide sprechen. Herr Dr. Käuflein als Verantwortlicher des federführenden Dezernates hat mit mir freundschaftlich abgestimmt, dass es naturgemäß eines Baudezernenten zu Gesicht steht, Ihnen ein paar Kommentare zu dieser Analyse vorzutragen. Ich darf mich zunächst ganz herzlich bedanken, auch beim federführenden Amt für Stadtentwicklung, Frau Dr. Wiegelmann-Uhlig und bei allen beteiligten Kolleginnen und Kollegen, die Ihnen ein sehr dickes und sehr professionelles Kompendium vorlegen. Wir haben das intern intensiv beraten. Wir haben einen gemeinsamen Runden Tisch gehabt, es im Planungsausschuss vorberaten. Wenn Sie sich fragen, wie Sie eine Kommune steuern mit den ganzen Herausforderungen und wie Sie strategische Ausrichtungen und darauf aufbauend operative Entscheidungen treffen können, brauchen Sie zunächst ein gutes Navigationsinstrument. Dieses ist dieser Bericht. Sie können also wirklich hier in die Tiefe gehen. Ich möchte mit Ihnen an drei ganz einfachen Fragen versuchen, hier entlang zu hangeln.

Die erste Frage ist, wo stehen wir, die zweite, was erwarten wir bzw. was erwartet man von uns und das Dritte schlussendlich, was müssen wir denn tun.

Wo stehen wir? Sie wissen, dass sich die aktuelle Wohnraumsituation weiter verschärft. Faktisch ist die Lage heute schon schwierig. Die Nachfrage übertrifft bei weitem das Angebot. Diese Schere geht perspektivisch, das zeigen unsere ganzen Berechnungen, weiter auseinander. Gleichzeitig erleben wir in Karlsruhe deutliche Zentrifugalkräfte. Das bildet sich vom Stadtkern in die ortszentraleren Lagen bis hin zu unseren Höhenstadtteilen ab, dass unsere Bürger immer weiter zentrifugal wandern in den Umzügen, aber auch in die Region hinaus und, was sehr bedauerlich und schwierig ist, wir verlieren mit dieser Zentrifugalkraft faktisch all die Haushalte, die nach neuem Wohnraum, der zu klein ist, suchen, die Eigentumserwerb, Eigentumbildung betreiben wollen. Also auch die ganzen Familien in ihrer Familiengründungsphase verlieren wir im Wesentlichen an das Umland. Unser Wohnraum wird knapp bleiben, und er wird teuer bleiben.

Was erwarten wir bzw. was erwartet man von uns? Wenn Sie sehen, dass unsere Hochrechnungen den Bedarf von weiteren 14.000 Wohneinheiten ausmachen in den nächsten Jahren, dann sind es, salopp gesprochen, zwei Stadtteile an Wohnraum, die wir benötigen in Karlsruhe. Wir können mit allen optimistisch betrachteten Optionen, die wir haben, maximal 10.000 Wohneinheiten dagegensetzen. Das heißt, Karlsruhe kann einen Beitrag von zwei Drittel leisten. Die Region muss ein Drittel übernehmen, um überhaupt

einen, wie wir ihn nennen, moderat angespannten Wohnungsmarkt dann auch noch zu haben. Daran sehen Sie schon, wie ambitioniert das Programm ist, das wir Ihnen vorlegen und auch wie schwierig. Denn Sie wissen, dass wir auch in diesem Rahmen alle Flächennutzungsplanoptionen, die wir aktuell in unserem ganz druckfrisch genehmigten Plan haben, auch entwickeln müssen und in diesem Plan ja schon mit der Region ausgetüftelt wurde, dass die Region schon ihre Kontingente übernimmt. Das heißt, wir müssen weiter in die Region verlagern und hoffen, dass die Region ihren Beitrag dazu leistet.

Was müssen wir also tun? Zunächst ist es wichtig, dass wir uns dieser Verantwortung stellen und die auch übernehmen. Am Ende des Tages müssen neue Wohneinheiten auf den Markt. Das ist immer am Ende das konkrete Ergebnis, das wir sehen müssen. Da nützen alle gut gemeinten Programme, Initiativen und Rahmenbedingungen nichts. Am Ende braucht die Familie den Wohnraum oder diejenigen, die nachfragen, und die Konsequenz ist, dass, wenn die Nachfrage weiterhin das Angebot übersteigt, wir natürlich weiter Vorsorge treffen müssen für diejenigen, die in diesem Konkurrenzkampf um die wenigen Wohneinheiten naturgemäß ins Hintertreffen kommen, Alleinerziehende, Personenkreise mit Handicap, die besondere Grundrissstrukturen benötigen, Personen mit kleinem Geldbeutel und so weiter. All das wollen wir tun, all dem werden wir uns auch gemeinsam stellen müssen.

Unsere Bitte ist, dass wir nicht an den Symptomen alleinig operieren, sondern dass wir faktisch zurück an die Wurzel gehen. Dann ist es naturgemäß so, je weniger wir oder je mehr wir den Mangel verwalten, desto höher werden die Aufwendungen und Notwendigkeiten, in diesem Mangel dann einzugreifen. Das heißt, wir haben hohe Kraft, die da reingesteckt wird, um diesen Mangel dann gerecht zu verteilen. Andersrum würde es natürlich mehr Sinn machen. Wir brauchen mehr Wohneinheiten, wir brauchen günstigen und bezahlbaren Wohnraum. Da können alle Akteure und müssen alle Akteure ihren Beitrag leisten. Wir haben heute bei der Volkswohnung den neuen Jahresbericht vorgestellt auf der Pressekonferenz und haben ihn hier auch gezeigt, dass alle zukünftigen Wohneinheiten über 50 Prozent Sozialbindung ergeben werden und wir auch einen wichtigen Baustein leisten. Aber das wird alleine nicht reichen.

Faktisch haben wir auch den richtigen Schritt gemacht als Stadt Karlsruhe mit der neulich beschlossenen Grundstücksvergabe, sodass wir die Marktsegmente auch bedienen. Es hängt aber in Karlsruhe auch nicht an denen, die wollen, sondern es hängt am Ende bei uns immer an Flächenverfügbarkeit. Auch da müssen wir schauen, wie wir in Zukunft neue Flächen generieren. Wir haben das ganze Spektrum an Managementprozesse optimieren, Bebauungsplanverfahren möglichst optimieren, wobei, da scheitern wir oft am großen Recht, alle Nachverdichtungsoptionen, Höhenentwicklungen, bauliche Transformation, alte Struktur in neue überführen. All diese Register müssen wir gemeinsam ziehen. Wir müssen uns auch politisch diesem stellen, weil Sie wissen, konkret ist es immer schwierig, das Papier ist geduldig. Wir werden aber dieses System Ihnen jeweils monitoren. Das heißt, wir werden uns immer wieder mit diesen Themen auseinandersetzen, um dieses Thema nicht aus den Augen zu verlieren. Denn wir haben das Thema mit diesem heutigen Bericht nicht erledigt. Es darf also nicht in die Schublade verschwinden, sondern wir müssen uns dieser Verantwortung stellen, daran zu arbeiten. Am Ende geht es drum, dass wir konkrete Ergebnisse liefern. Denn das ist unsere Herausforderung.

**Stadtrat Löffler (GRÜNE):** Dass Wohnraummangel und steigende Mietpreise enorme Herausforderungen für die Stadt Karlsruhe sind, das dürfte niemanden überrascht haben in diesem Bericht. Allerdings sind die einzelnen Zahlen dann doch schon sehr bemerkenswert. Beispielsweise hat sich die Vergleichsmiete im Stadtgebiet schon seit 2012 um 23,5 Prozent erhöht. Das ist schon eine ordentliche Hausnummer. Das ist vielleicht noch nicht so schlimm wie in Berlin, aber wir wollen es auch nicht so weit kommen lassen. Gleichzeitig sind es gerade auch junge Familien, die ins Umland ziehen, was viele weitere, aus unserer Sicht, negative Effekte von zusätzlicher Mobilität, von zusätzlichem Flächenverbrauch bedeutet. Diese Familien wollen eigentlich auch gar nicht aus Karlsruhe wegziehen. Ihnen fehlt aber der Wohnraum hier und sie suchen zu lange. Immer mehr Menschen suchen mehr als ein Jahr nach einer neuen Wohnung, zum Beispiel nach der Familiengründung, und werden in Karlsruhe nicht fündig.

Diese vorgelegte Strategie zur Verbesserung der Wohnraumversorgung hat das Ziel, den notwendigen Wohnraum, aber auch im Umfang des schon beschlossenen Flächennutzungsplans 2030, zu realisieren und das ist ein Ziel, das wir ausdrücklich unterstützen. Es würde aus unserer Sicht auch überhaupt nicht schneller gehen, wenn wir jetzt noch weiter an Neuflächenausweisungen oder so was gehen, weil wir schon mit dem, was jetzt an Arbeitseinsatz da ist, noch nicht so schnell sind, dass Flächen wie Neureut-Zentrum III oder ähnliches so schnell in die Entwicklung kommen, dass man dann schon wieder über neue Flächen nachdenken könnte. Und deswegen ist es eben auch ein ganz elementarer Bestandteil, dass die Innenentwicklung hiermit im Vordergrund steht, dass die Baulücken und Reserven, die in den inneren Stadtquartieren vorhanden sind, wo schlecht ausgenutzte Grundstücke vorhanden sind, auch besonders aktiviert werden im Zuge dieser Strategie.

Neuer Wohnraum darf nicht zu einer Mietsteigerung führen gesamtstädtisch, und genau deswegen sehen wir auch die Volkswohnungen und die Genossenschaften hier als die wichtigsten Akteure auf dem Wohnungsmarkt. Denn diejenigen sind die, die bisher schon gerade das Karlsruher Innenentwicklungskonzept KAI am stärksten nutzen, überdurchschnittlich nutzen und überdurchschnittlich viele sozial geförderte Wohnungen bereitstellen. Private Wohnungsbauunternehmen müssen sich aus unserer Sicht hier noch deutlich steigern und in den Gesprächen über Grundstücksverpachtungen, Erbpachtverträge dann auch darauf einlassen, KAI anzuwenden in vollem Umfang. Wir müssen auch gleichzeitig KAI weiterentwickeln. Wir haben beantragt, dieses auf 50 Prozent anzuheben und sind entsprechend dankbar, dass dieses dann auch aufgegriffen wird als Prüfauftrag. Wir stimmen dieser Strategie insgesamt gerne zu, weil sie vor allem auch einen Fokus legt auf bestimmte Gruppen, die es aktuell sehr schwer haben auf dem Wohnungsmarkt, mit einer Ergänzung, die auch, glaube ich, einige andere Fraktionen tragen, eben dass Menschen mit Behinderungen auf dem Wohnungsmarkt noch mal besonders berücksichtigt werden, gerade in der Art und Weise, wie die Volkswohnung Wohnungen zur Verfügung stellen kann.

**Stadtrat Pfannkuch (CDU):** Diese Strategie, die jetzt vorgelegt wird, ist eine ganz wichtige Vorbereitung für politische Analysen, die man daraus ziehen muss. Ich sage es gleich, die CDU-Fraktion ist ein wenig enttäuscht gewesen über den Analysenteil. Was Sie heute, Herr Bürgermeister Fluhrer, ausgeführt haben, das führt in die richtige, aber so nicht ausgeschriebene Richtung, denn wir brauchen mehr Wohnraum. Da ist bisher von der politischen Mehrheit eigentlich das Zauberwort nicht gesagt. Sie gehen um den heißen Brei

herum. Ich will deswegen auch gleich Ihren Ergänzungsantrag aufgreifen, in dem Sie nämlich sagen, wir müssen Bauverpflichtungen aussprechen. Gut, die Verwaltung sagt zu, dass das überprüft wird. Das ist immer wieder auch zugesagt worden, aber nie hat sich das Ergebnis herausgestellt, dass wir wirklich relevante Effekte im Wohnungseinheiten ausstoßen, erzielen können. Dadurch wird sich nicht viel ergeben und gewisse Potenziale geringfügigster Art an leeren oder nichtbebauten Flächen wird man immer wieder haben. Also, das ist nicht die Lösung.

Ich bitte darum die Verwaltung - da sind Sie auf unseren Ergänzungsantrag eingegangen, und dafür danke ich, ich danke überhaupt für die Riesenarbeit, die dahintersteht - indem Sie sagen, wir wollen ausloten, was beispielsweise bei der Innenentwicklung wirklich drin ist. Wir wollen ausloten, was wir noch an Reservegrundstücken haben, mit denen wir Wohnungseinheiten entwickeln können. Bitte jetzt aber mal eine Rechnung draus machen und sagen, was haben wir noch. Und dann muss die politische Mehrheit jetzt einmal Klartext bekennen. Wer noch in irgendein Wahlprogramm etwas von bezahlbarem Wohnraum schreibt, aber nicht zur Kenntnis nimmt, dass wir auch Grundlagen dafür schaffen müssen, dass wir bezahlbaren Wohnraum bauen können, der ist nicht ehrlich. Sie müssen hier ehrliches Spiel betreiben. Ich will es auch einmal am Beispiel an dem Wegzug junger Familien, das muss man bedauern, ins Umland aufzeigen. Dort werden die gleichen Flächen verbraucht, wie sie bei uns verbraucht werden müssen. Nur kommt hinzu, was angeklungen ist, dass jetzt noch Umweltkosten entstehen durch diese Transferfahrten und so weiter. Also, das macht keinen Sinn. Wir müssen uns zu einer Raumpolitik bekennen. Da war unlängst die Umfrage und Stellungnahme zu den Planungen des Regionalverbandes, das war eigentlich eine Fehlanzeige. Da hätte die Stadt viel mehr daraus machen müssen.

**Stadtrat Dr. Huber (SPD):** Im Gegensatz zum Kollegen Löffler war ich doch etwas überrascht, als ich vergangene Woche die BNN gelesen habe. Man denkt ja als Vertreter der Bürgerinnen und Bürger dieser Stadt, dass man irgendwie verpflichtet ist, glauben zu wissen, was die Menschen am allermeisten bewegt. Für mich war das immer eine ganz klare Antwort, das ist der Klima- und Umweltschutz, musste aber feststellen, als ich den BNN-Artikel zu dem sogenannten Baden-Württemberg-Check gelesen habe, eine repräsentative Umfrage, die 45 Baden-Württembergische Zeitungsverleger in Auftrag gegeben haben. Dort kam nämlich heraus, dass die größte Angst oder der größte Wunsch der Menschen hier in Baden-Württemberg der nach mehr bezahlbarem Wohnraum ist. Das hat mich ehrlich gesagt schon etwas stutzig gemacht. Es ist natürlich wenig überraschend, und da gebe ich jetzt dem Kollegen Löffler voll und ganz Recht, wir kennen die Zahlen nicht erst seit diesem Bericht. 21 Prozent der Mieter in dieser Stadt geben bis zu 40 Prozent, nein, über 40 Prozent ihres Nettolohns aus. Was ich am absurdesten finde an dieser Zahl, ist, dass die Studierenden, was eine ganz große Menge der Menschen in dieser Stadt ist, noch gar nicht mit eingerechnet sind in diese Statistik. Die kommen natürlich dann noch mal on Top.

Wir haben es schon gehört, hohe Mietpreissteigerung im Neuvermietungsbereich von 4 Prozent, überinflationär, wenn es um das Kaufen geht, noch viel schlimmer, bis zu 9 Prozent Preissteigerung pro Jahr. Das als ein Faktor. Und als anderer Faktor natürlich die vielen Monate, teilweise Jahre, die man braucht, um dann irgendetwas Adäquates zu finden, und die Konsequenzen, dass gerade jungen Familien aus der Stadt rausziehen, haben wir eben schon gehört. Deswegen ist es zwar ernüchternd, aber durchaus auch eine logische Konsequenz, dass unser großes Ziel, das wir in dieser Strategie festlegen, ist, dass

wir anstreben, einen nur moderat angespannten Wohnungsmarkt hier in Karlsruhe zu erhalten. Das muss man einfach zur Kenntnis nehmen.

Für uns als Fraktion spielt natürlich die Forderung nach bezahlbarem Wohnraum eine ganz entscheidende Rolle in den nächsten Jahren. Wir sind mit der Volkswohnung natürlich hervorragend aufgestellt. Es ist ein ganz großes und wichtiges Pfund. Deswegen werde ich auch nicht müde zu sagen, im Namen meiner Fraktion, dass wir einer Gewinnabschöpfung der Volkswohnung sehr konsequent entgegenstehen. Mit KAI und mit KaWoF haben wir sehr gute Instrumente, wie wir generell bezahlbaren Wohnraum schaffen, auch wenn es nicht nur um die Volkswohnung geht, auch wenn die natürlich sehr erfolgreich abgreift hier. Mit diesen Programmen, die uns so wichtig sind, weil sie solche Erfolgsgaranten sind, wollen wir sehr behutsam umgehen. Deswegen finden wir es gut, dass der Vorstoß jetzt kam zu sagen, wie weit können wir das denn ausreizen. Wir möchten das aber heute nicht beschließen. Wir möchten Evaluation abwarten, wir möchten prüfen, wie weit wir denn gehen können, bevor es dann wie in Freiburg nicht mehr funktioniert. Damit möchte ich schließen und möchte einfach zum Abschluss noch einmal sagen, dass wir die Strategie, so, wie sie vorliegt, unterstützen möchten.

**Stadtrat Høyem (FDP):** Zuerst danke für diese Stadtentwicklungsstrategie. Das ist wahrscheinlich eines der wichtigsten politischen Themen, die wir überhaupt haben. Das ist wichtig, dass wir dieses Strategiepapier haben. Rund um Bauen und Wohnen haben wir auch unglaublich viel - entschuldigen Sie dieses Wort – Heuchelei, und dass wir nicht direkt sehen, wo die Probleme sind. Es ist doch klar, wenn wir einen Bedarf für Wohnungen haben, dann müssen wir mehr Wohnungen bauen. Herr Löffler, Entschuldigung, aber immer wieder zu sprechen über Innenentwicklung, das reicht nicht. Wir haben genug Probleme, wenn wir Verdichtungen machen, aber es gibt nicht Flächen genug für Innenentwicklung. Das bedeutet, wir haben einen politischen Konflikt. Da müssen wir mit offenen Augen sehen zwischen dem Flächenbedarf und den Wohnungen.

Wir haben dieses in anderen Situationen, gerade auch mit unseren grünen Kollegen diskutiert. Hier ist ein Konflikt. Wir können nicht sagen, wir wollen keine Flächen benutzen und gleichzeitig sagen, dass wir mehr Wohnungen haben wollen. Ein anderer Konflikt ist, es ist als Politiker nahezu nicht zu hören, wenn man bezahlbare Wohnungen sagt, dieses Wort bezahlbar. Gleichzeitig verlangen wir immer höhere Standards. Wir verlangen mehr und mehr verschiedene Klima- und andere Standards. Dann können wir nicht gleichzeitig über bezahlbare Wohnungen sprechen. Eine besondere Entwicklung ist klar, dass wir in den Regionen denken müssen. Ich bin persönlich involviert in zwei sehr große Projekte mit vielen hunderten Wohnungen, einmal in Graben-Neudorf und einmal in Ötigheim. In beiden dieser großen Projekte ist klar, dass zukünftig viele Leute, die dort wohnen, in Karlsruhe arbeiten. Die betrachten Karlsruhe als Zentrum, auch wenn die Wohnungen in Ötigheim oder in Graben-Neudorf sind. Wir müssen also im Regionalverband dieses Thema mehr diskutieren. Danke für dieses Strategiepapier.

Sie haben, Kollege Pfannkuch, klar Recht, früher oder später müssen wir auch ohne Klischees diese ernstesten Probleme, die wir haben als Kommunalpolitiker, ins Auge fassen. Wir müssen mehr bauen, und mehr bauen bedeutet, mehr Flächen benutzen. Wir müssen bezahlbar bauen, und das bedeutet, weniger verlangende höhere Standards.

**Stadtrat Dr. Schmidt (AfD):** Seit sieben Jahren bin ich hier im Gemeinderat, und seit sieben Jahren haben wir dieses Thema. Es liegt einfach daran, dass das ein bundespolitisches Thema ist, was nicht gelöst wird, was in den letzten sieben Jahren nicht gelöst wurde und auch nicht in der Zeit davor. Wir haben jetzt bald Bundestagswahl. Da können die Wähler ihre Enttäuschung über die verpassten Gelegenheiten der Bundesregierung, was das Wohnen angeht, zum Ausdruck bringen. Wir dürfen nicht vergessen, dass die Probleme, die wir hier haben, und das haben viele Vorredner gesagt, in vielen anderen Großstädten genauso, wenn nicht noch schlimmer vorliegen. Der Bericht, der jetzt hier vorliegt und für den wir uns bedanken und den wir auch zustimmend zur Kenntnis nehmen, weist aus, dass wir gar nicht in der Lage sind, das Problem zu lösen. Wir kurieren so gut wir können an den Symptomen.

Gleichzeitig möchte ich noch drauf eingehen, wenn dann Parteien wie die GRÜNEN fordern, dass mehr Wohneinheiten gebaut werden, dann muss das auch einhergehen mit mehr Infrastruktur. Aber tatsächlich ist in den letzten Jahren ein Rückbau der Infrastruktur, insbesondere was die Straßen angeht, der Fall. Wenn wir feststellen, dass wir die Umgebung brauchen, um die Menschen, die hier in Karlsruhe arbeiten, mit vernünftigem Wohnraum zu versorgen, dann brauchen wir auch mehr Straßen und dürfen die nicht andauernd weiter zurückbauen.

Die erste Hälfte des Beschlusses tragen wir mit. Bei der zweiten Hälfte beauftragt der Gemeinderat die Verwaltung, den Maßnahmenkatalog der Stadtentwicklungsstrategie sukzessive umzusetzen bis 2035. Mit diesem Maßnahmenkatalog haben wir massive Probleme, weil dieser Maßnahmenkatalog, also einige Punkte davon, nicht geeignet ist, mehr Wohnraum zu schaffen, sondern es geht eigentlich darum, die Rechte der Immobilienbesitzer einzuschränken. Bei anderen Vorschlägen ist eigentlich eine Sozialisierung des Wohnungsmarktes zu erkennen. So sehen wir die generelle Aktivierung von Nachverdichtungspotenzial kritisch. Man kann nicht immer mehr Wohnraum schaffen und dabei die Wohnqualität der Leute, die bereits hier wohnen, immer mehr reduzieren. Was wir aber besonders kritisch sehen, ist, dass ein Gesetz gegen die Zweckentfremdung eingeführt werden soll. Wir haben nur 2 Prozent Leerstand in Karlsruhe. Es gibt keinen Grund, ein solches Gesetz einzuführen. Das bedeutet nur, dass die Rechte der Immobilienbesitzer weiter eingeschränkt werden. Es bedeutet, dass zum Beispiel Bed and Breakfast, was einige gerne machen und was auch sehr gut nachgefragt wird, in Zukunft verboten werden soll und das, finden wir, geht viel zu weit.

Genauso halten wir es nicht für richtig, dass die Wohnraumakquise auf andere Zielgruppen ausgeweitet werden soll, weil die Wohnraumakquise, so gut sie bisher ist, in dem was sie leisten soll, nämlich Menschen, die wenig Geld haben, mit Wohnraum zu versehen, gleichzeitig Wohnraum vom Markt nimmt. Sie ist ein Eingriff in den Wohnungsmarkt, und damit bin ich am Ende.

**Stadträtin Göttel (DIE LINKE.):** Angesichts des Handlungsbedarfs, von dem wir schon vorher wussten, wie dieses Papier eben aufzeigt, bin ich optimistisch, dass es nicht einfach sang- und klanglos in der Schublade verschwindet. Denn die Probleme tun es bestimmt nicht. Vom Vorredner ist bereits angesprochen worden, das ist schon eine Zahl, wo man schluckt, wenn man hört, dass jeder fünfte Haushalt durch die Miete überlastet ist. Dann muss man hier natürlich auch noch einmal besonders herausheben, dass es besonders alleinerziehende und erwerbslose Menschen sind, wo nahezu jeder Zweite vom eh schon

nicht besonders großen Einkommen 40 Prozent oder mehr für die Miete ausgibt. Und das zeigt natürlich ganz klar, dass wir vor allem in bestimmten Bereichen einen ganz extremen Bedarf haben, nachzusteuern.

Das gibt uns natürlich zwei Aufgaben, einerseits die Aufgabe zu bauen, aber hier auch das zu bauen, was wir brauchen, und das heißt natürlich Wohnungen, die groß genug sind für Familien, aber auch Wohnungen, die für Familien bezahlbar sind, genauso natürlich, und darauf nimmt das Programm auch ein Augenmerk, günstige Wohnungen im Bestand zu erhalten. Das freut mich auch, dass der Maßnahmenkatalog hier explizit Themen wie ein Ankaufsprogramm für Wohnungen oder auch diese Erhaltungssatzungen nicht nur auf die Südstadt beschränkt, sondern auch für weitere Stadtteile in die Debatte bringt. Das können wir auf jeden Fall nur unterstützen. Denn es ist, glaube ich, Unsinn zu bauen und dann auf einen Trickle-Down-Effekt zu warten, sondern man sollte gleich die günstigen Wohnungen schaffen und natürlich hier das Augenmerk auf den sozialen Wohnungsbau legen.

Und ich freue mich dann natürlich, dass jetzt ein Antrag von den Grünen kommt, in Zukunft 50 Prozent bei allen neuen Bebauungsplänen Sozialwohnungen zu schaffen. Ich finde es gut, ich hätte das gerne selber gemacht, aber ich habe dann gedacht, das sind vielleicht ein bisschen zu schwere Türen, die ich dann einrennen muss. Aber wenn das heute klappt, dann freut mich das natürlich besonders. Denn wenn wir sehen, was für ein Personenkreis Sozialwohnungen in Anspruch nehmen kann, wenn wir hier an fast alle Alleinerziehenden denken, die dort günstig Wohnraum finden könnten.

Dann ist noch ein ganz wichtiges Thema, wenn wir über KAI und KaWoF sprechen, dass wir dann auch den Außenbereich in Anspruch nehmen. Sehr viele große Baugebiete, die wir in Zukunft in Angriff nehmen, sind im Außenbereich. Die sollten dann auch einen Beitrag leisten. Ich freue mich, dass wir heute noch in mehr Punkten offene Türen eingerannt sind, zum einen natürlich mit dem Thema Zweckentfremdungssatzung. Es geht hier nicht nur um Leerstand, sondern eben auch um die Kurzübernachtung. Es ist mit der DEHOGA kein des Sozialismus verdächtiger Verein, der das fordert. Das kann man an der Stelle, glaube ich, auch noch bemerken. Ich will auch dieses Thema Langzeitleerstand ansprechen. Das wird viel zu oft bagatellisiert. Mir fallen allein in der Oststadt, in der Straße, wo ich gewohnt habe, zwei Häuser ein, die nahezu vollkommen leer gestanden haben. Das sind zehn Wohnungen, das muss man sich mal überlegen, die wir sonst sehr viel teurer und auch aufwendiger an anderer Stelle schaffen sollten. Deswegen, klar, das mögen nicht die großen Maßstäbe sein, aber allein aus Gerechtigkeitsgründen muss man das auch thematisieren.

**Stadtrat Wenzel (FW|FÜR):** Niemand hat die Absicht, eine Mauer um Karlsruhe herum zu bauen. Mehr oder weniger kennen wir diesen Spruch aus der Geschichte. Sie hat auch ein bisschen Wahrheit, vor allem wenn ich so einige Redebeiträge höre. Die Wahrheit ist, es geht hier um Flächen. Einige Vorredner haben es erkannt. Wenn wir billigen und günstigen Wohnraum schaffen wollen, angesichts vieler, wie soll ich sagen, Auflagen, die wir haben und angesichts dessen, dass wir keine Flächen versiegeln sollen, dann müssen wir eine Mauer bauen. Denn der Knackpunkt ist ganz einfach die Innenentwicklung. Das zeigt auch diese gut erarbeitete Vorlage und auch die Anhänge. Viele Menschen verlassen die Innenstadt. Die Innenstadt ist unattraktiv. Auf der Seite 39 der Vorlage bzw. der Anlage sehen wir, die Verluste der Innenstadt nach außen sind immer größer. Ich denke, wir haben in vielen Bereichen die Innenentwicklung und die Innenverdichtung schon beim Maximalen

erreicht. Die Nachfrage nach Wohnraum für Karlsruhe ist groß und jeder Pendler, dem wir in Karlsruhe Wohnraum schaffen, ist ein doppelter Gewinn, ein Gewinn für die Umwelt, und ein Gewinn für die Stadt.

Nachfrage - daher auch unser Ergänzungsantrag - sind vor allem die Nichtbenennung von Menschen mit Behinderung, denn sie haben ein doppeltes Handicap. Ich möchte auch erwähnen, dass Barrierefreiheit nicht gleich behindertengerecht bedeutet. Auf diese Gruppe müssen wir besonders Rücksicht nehmen, denn sie haben von allen die geringsten Möglichkeiten, Wohnraum selbst zu schaffen oder Wohnraum zu finden. Auch möchte ich erwähnen, dass die geplante Grundsteuererhöhung, und das ist ein Satz, den ich immer wieder höre, sich durchschlagen wird auf die Mieten. Jeder, der heute sagt, er möchte billigen Wohnraum und das auch in den nächsten Wahlen kommuniziert, muss sagen, wie es gehen soll, ohne den Knackpunkt Flächenversiegelung. Mein Kollege Høyem hat recht gehabt, was wir hier nicht versiegeln, würde in unseren Nachbargemeinden versiegelt. Wir stimmen den Vorlagen zu, einigen Ergänzungsanträgen aber nicht.

**Stadtrat Cramer (KAL/Die PARTEI):** Auch meine Fraktion stimmt der Vorlage zu. Aber es ist schon richtig, wir müssen sehen, wo wollen wir noch bauen innerhalb der Stadt, wo wollen wir nachverdichten. Und da hat meine Fraktion die Prämisse, dort, wo versiegelte Flächen sind, kann nachverdichtet werden, aber nicht dort, wo unversiegelte Fläche ist. Ich denke, das wird sich in der Zukunft immer mehr zeigen, dass Städte diesen Weg nicht gehen sollen. Ich stelle auch die Frage in den Raum, die ich noch nicht beantworten will, aber die Frage, wie stark soll und muss Karlsruhe wachsen? Ich denke, das ist schon eine Frage, die wir uns stellen müssen. Das heißt nicht, dass eine Mauer um Karlsruhe gebaut wird, aber das heißt für unsere Fraktion, dass man das Thema, wie groß soll Karlsruhe werden, anspricht. Wollen wir den Prognosen, die es gibt, Vorschub leisten, oder wollen wir diesen Prognosen keinen Vorschub leisten.

**Der Vorsitzende:** Dann können wir in die Abarbeitung gehen. Vorher würde ich gerne an drei Punkten noch einmal aus meiner Sicht etwas ergänzen.

Es ist der Vorwurf gekommen, dass wir hier massenweise Straßen rückbauen. Ich kann mich nicht erinnern, dass wir eine Straße rückgebaut hätten, sondern wir haben lediglich zugunsten des Umweltverbundes die Straßen umgebaut. Damit sind die tendenziell in der Lage, eher mehr Verkehr zu bewältigen als weniger. Das bitte ich zu berücksichtigen.

Der zweite Punkt, es ist die Behauptung aufgestellt worden, wir würden Nachverdichtung machen zulasten derer, die dort wohnen. Das mag man teilweise aus entsprechender persönlicher Betroffenheit nachvollziehen. Ich möchte aber grundsätzlich feststellen, dass wir immer versuchen, auch was die Entsiegelung, Versiegelung und all diese Fragen betrifft, hier eine größtmögliche gute Bilanz für alle Beteiligten hinzubekommen.

Das Dritte ist, das Thema Zweckentfremdung hat nicht direkt etwas mit Leerstand zu tun, sondern mit Zweckentfremdung, also dass eben Wohnraum für etwas anderes verwendet wird. Das ist teilweise ein bisschen vermischt worden. Ich bitte, dass wir das auseinanderhalten.

Jetzt kommen wir zur Abarbeitung der zahlreichen Anträge. Da rufe ich zunächst den ersten Ergänzungsantrag der GRÜNEN auf, der aus drei Ziffern besteht. Ich hatte es jetzt so

verstanden, dass Sie damit einverstanden wären, dass wir das bei den entsprechenden Neuformulierungen von KAI und KaWoF dann diskutieren nach einer Evaluation. Jetzt die Rückfrage, bezieht sich das auf alle diese Punkte?

**Stadtrat Löffler (GRÜNE):** Mit der Stellungnahme zu 1 und 2, also zur Evaluierung KaWoF und KAI sind wir einverstanden, ebenso auch zum Thema Baugebot, aber den dritten Punkt würden wir gerne abstimmen lassen zum Thema Leerstandskataster.

**Der Vorsitzende:** Dann würde ich die Ziffer 3 jetzt zur Abstimmung stellen. Die Verwaltung empfiehlt, dieses Thema nicht weiter zu verfolgen. Sie haben es alle gelesen. Sollte man dazu noch zusätzliche Kosten begleichen müssen, dann würden wir das noch einmal im Rahmen der Haushaltsberatungen aufrufen. Aber jetzt geht es erst einmal um so etwas wie eine Grundsatzentscheidung.

Ich bitte um Ihr Votum. – Das ist eine mehrheitliche Ablehnung.

Dann rufe ich als Zweites auf den Ergänzungsantrag der LINKE., KAI auf den Außenbereich ausweiten. Dem stehen wir sehr offen gegenüber und würden es aber auch gerne im Kontext mit der Evaluation und dann der Neuformulierung von KAI miteinander besprechen, wenn Sie damit einverstanden wären. Das sollten wir auch dieses Jahr noch hinkriegen, würde ich jetzt mal so formulieren.

Dann kommt der Änderungsantrag der CDU-Fraktion. Da haben wir relativ aktuell eine Stellungnahme vorgelegt. Abstimmen brauchen wir nicht, vielen Dank.

Dann kommen wir zum zweiten Ergänzungsantrag der GRÜNEN. Da geht es noch einmal um das Thema Menschen mit Behinderung, Kooperation mit entsprechenden Akteuren. Wir würden es hier aufnehmen.

Dann kommen wir zum Ergänzungsantrag Freie Wähler|FÜR Karlsruhe. Da geht es auch noch einmal speziell um diesen Personenkreis. Wir nehmen das auf und berücksichtigen das, das ist klar.

Dann stelle ich insgesamt das Papier hier zur Abstimmung und bitte um Ihr Votum. – Das ist eine mehrheitliche Annahme und eine schöne Bestätigung für die dezernatsübergreifende Zusammenarbeit in der Erstellung dieses Konzeptes, vielen Dank.

Jetzt müssen die schon von Herrn Bürgermeister Fluhrer erwähnten Taten folgen, um diese Themen anzugehen.

Zur Beurkundung:  
Die Schriftführerin: