



Niederschrift

39. Plenarsitzung des Gemeinderates
31. Mai 2022, 15:30 Uhr
öffentlich
Bürgersaal, Rathaus am Marktplatz
Vorsitzender: Oberbürgermeister Dr. Frank Mentrup

4.

Punkt 3 der Tagesordnung: Soziale Erhaltungssatzung für das Gebiet "Alte Südstadt"

Vorlage: 2022/0311

Punkt 3.1 der Tagesordnung: Soziale Erhaltungssatzung für das Gebiet "Alte Südstadt"

Änderungsantrag: FW | FÜR

Vorlage: 2022/0311/1

Punkt 3.2 der Tagesordnung: Soziale Erhaltungssatzung für das Gebiet "Alte Südstadt"

Ergänzungsantrag: CDU

Vorlage: 2022/0311/2

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt nach Vorberatung im Planungsausschuss und im Hauptausschuss

1. den Erlass einer Sozialen Erhaltungssatzung für das Gebiet „Alte Südstadt“ (Anlage 1) gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuchs (BauGB) sowie
2. die Satzung über das besondere Vorkaufsrecht „Alte Südstadt“ (Anlage 4) aufzuheben.

Abstimmungsergebnis:

Beschlussvorlage: Bei 31 Ja-Stimmen und 14 Nein-Stimmen mehrheitlich zugestimmt
Änderungsantrag FW | FÜR: Ziffer 1 und 2 erledigt, Ziffer 3 bei 17 Ja-Stimmen und 29 Nein-Stimmen mehrheitlich abgelehnt
Ergänzungsantrag CDU: Mit Stellungnahme erledigt

Der Vorsitzende ruft Tagesordnungspunkt 3 zur Behandlung auf und verweist auf die erfolgte Vorberatung im Planungsausschuss am 7. April 2022 und im Hauptausschuss am 17. Mai 2022:

Ich würde jetzt auf eine längere Einführung verzichten. Wir bündeln dann am Ende eher die verschiedenen Themen.

Stadtrat Löffler (GRÜNE): Wir freuen uns, dass die Erhaltungssatzung für die Südstadt jetzt auf der Tagesordnung ist. Wir haben lange daran gearbeitet und dafür gesorgt, dass sie erarbeitet wird, dass die Voruntersuchung gemacht wird und dass schlussendlich auch die Personalstellen im Haushalt dafür vorgesehen wurden, denn für uns ist das ein sehr wichtiges Instrument, um in der Südstadt auf eine voranschreitende Gentrifizierung zu reagieren. Die Südstadt ist ein Stadtteil, der sich gerade in der Mitte der vier Phasen der Gentrifizierung befindet. Wir haben hier ein Vorsorgeinstrument, damit die Immobilienspekulationen und damit auch die Verdrängung in der Südstadt nicht weiter voranschreitet, wie wir es in vielen anderen Großstädten in Deutschland erleben konnten.

Es ist die erste Satzung dieser Art, die erste soziale Erhaltungssatzung, die wir in Karlsruhe verabschieden. Es ist klar, dass damit jede Menge an Unsicherheit verbunden ist, auch ein Evaluationauftrag verbunden ist, wie sie sich tatsächlich am Ende auswirkt. Wenn am Ende dabei herauskommt, dass sich die Bevölkerungszusammensetzung in der Südstadt in drei, in fünf, in zehn Jahren nur wenig verändert hat, dann hat dieses Instrument seine Wirkung gezeigt. Denn wenn wir jetzt nichts machen würden - so zeigen es die Ergebnisse der Voruntersuchung -, dann besteht die große Gefahr, dass bestimmte Bevölkerungsgruppen, die wenig Geld haben, die schlechte Chance auf dem Wohnungsmarkt haben, aus der Südstadt verdrängt werden. Genau das sind Bevölkerungsgruppen, die die Südstadt zu einem charakteristischen Stadtteil machen und die auch die Attraktivität der Südstadt ausmachen. Wenn diese Bevölkerungsgruppen irgendwann verdrängt sind, dann hätte sich der Charakter des gesamten Stadtteils gewandelt, und die Attraktivität würde schlussendlich dann auch verloren gehen.

Uns ist bewusst, dass dieses Instrument sehr kompliziert für Bauherren ist, die dort Veränderungen am Wohnraum vornehmen wollen. Das ist aber auch genau bewusst ein Teil dieser Satzung, weil es eben auch Investoren abschrecken soll, die wirklich nur auf Profit aus sind, die Wohnraum kaufen, die Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umwandeln wollen beispielsweise. Es ist klar, dass es für viele Bürger*innen in der Südstadt eine schwierige Situation ist, wenn sie in ihrem selbstgenutzten Eigentum etwas verändern wollen. Da - um den Antrag der CDU inhaltlich aufzugreifen - wäre schon eine gewisse Öffentlichkeitsarbeit, vielleicht eine öffentliche Veranstaltung plus eine Broschüre sehr hilfreich, um den Menschen in der Südstadt zu zeigen, was ist denn möglich. Denn klar ist, es ist und bleibt eine Einzelfallprüfung bei jedem Vorhaben. Es kann keine harte Kriterienliste geben, die wir dann veröffentlichen, wo man sich ganz genau aussuchen kann, dies kann ich machen und dies nicht. Da wäre in der Öffentlichkeitsarbeit von der Verwaltung noch einiges gefordert, um die mögliche Transparenz für diese Satzung zu schaffen.

Schlussendlich stimmen wir dem Ganzen gerne zu. Wir sind gespannt auf die Entwicklung im Stadtteil.

Stadtrat Pfannkuch (CDU): Zunächst einmal habe ich ein leichtes Problem mit den Hinweisen des Kollegen Löffler, dass die Bürgerinnen und Bürger in der Südstadt jetzt erhebliche Schwierigkeiten haben, wenn sie ihr Eigentum modernisieren wollen. Ich kenne eigentlich die Hintergründe nicht so genau, was er meint und was möglicherweise im Untergrund diskutiert wird.

Wir sorgen uns ein wenig, dass unser Ergänzungsantrag, der eine ganz klare Stoßrichtung hat, nicht beantwortet werden konnte. Das ist vielleicht der Kürze der Zeit geschuldet, aber die Verwaltung muss uns schon noch sagen, wie konkret sie diese Einschränkungen für die guten

Investoren - da komme ich gleich drauf zurück - vorsieht und wie sich das dann nachher abwickeln wird. Eines ist aus Sicht der CDU-Fraktion ganz klar. Hier wird ein schon hinfälliges Pferd, nachdem es am Anfang von politischer Seite auch im OB-Wahlkampf sehr stark bemüht wurde, aber von der Verwaltung immer sehr kritisch bewertet wurde, zur Apotheke gezogen. Wir sind überzeugt, dass es nicht nur das falsche Mittel ist, sondern dass es auch möglicherweise einer erheblichen Anfechtungsgefahr unterliegt. Auf diese Dinge haben wir in vielen Beiträgen zu dem Thema immer wieder hingewiesen, wider besseres Wissen, muss ich sagen. Das ist einfach so zu sehen. Zunächst hat man dann noch aus Berlin Fachbüros herangezogen, die sich auskennen, wie man mit Quartiersatzungen umgeht. In Berlin ist es mustermäßig, auch völlig zu Recht, und sicher auch entsprechend dem Sinn des Baugesetzbuches angewendet worden. Wir, die CDU, sagen, in der Südstadt gibt es sehr hohen Beratungsbedarf. Die Sorge ist auch berechtigt. Aber die soziale Erhaltungssatzung ist nicht das richtige Mittel, um dieser Situation Herr zu werden. Das ist ein Ideologiemonster, das muss man ganz klar sagen. Es führt letztlich auch zu einem Bürokratiemonster. Es hat schon etwas mit Enteignung zu tun, wenn wir, was wir heute nicht aussprechen dürfen, den Bürgerinnen und Bürgern, die dort Eigentum haben, ziemlich genau vorschreiben wollen, was denn rechtens ist und was Objekthai-artig zurückzuweisen ist. Das ist einfach nicht die Art, mit der wir mit unserer Bürgerschaft umgehen wollen.

Wir haben nach wie vor erhebliche Bedenken.

Stadtrat Zeh (SPD): Mit der sozialen Erhaltungssatzung für die Südstadt betreten wir Neuland in Karlsruhe, wenn auch in Freiburg oder in Stuttgart die Erhaltungssatzung bereits wirksam geworden ist. An der Stelle will ich noch einmal Frau Wiegemann-Uhlig für ihren umfangreichen Bericht danken und ein paar Zahlen aus dieser Analyse herausgreifen. Das zeigt auf jeden Fall das Problem auf. Wir müssen uns erst einmal dem Problem stellen.

Die über 65-Jährigen haben in Karlsruhe um 2,8 Prozent zugenommen, hier in der Südstadt in dem Teil nur um 0,4. Ausländische Staatsbürger haben in der Stadt um 3,7 Prozent zugenommen. Hier in dem Teil der Südstadt haben sie um 7,3 Prozent abgenommen. Alleinerziehende haben in der Stadt um 0,5 Prozent abgenommen, hier in dem Teil der Südstadt um 5,5 Prozent und dies in einem Zeitraum von 2016 bis 2020. Da zeigt sich der Verdrängungsdruck in dem Teil der Südstadt. Auch der umgekehrte Teil: Während hier in dem Zeitabschnitt in der Stadt nur 1 Prozent der Gebäude geteilt und als Eigentum weiterverkauft worden sind, ist in der Südstadt bei 2,1 Prozent der Gebäude eine Abgeschlossenheitserklärung erfolgt und dann zur Teilung freigegeben. Auch wenn man die Bürger-umfrage sieht: Modernisierung und Mieterhöhung in den ersten fünf Mietjahren haben einen Großteil der neuen Mieter dort gemacht. Hier sieht man den Veränderungsdruck, der auf die Südstadt wirkt.

Ja, die rechtlichen Mittel, Herr Kollege Pfannkuch, sind bescheiden, was uns das Baugesetzbuch vorgibt. Das ist der einzige Ansatz, den wir tatsächlich haben. Ich hoffe auch, derzeit läuft im Bundestag eine Anhörung über Vorkaufsrechte, dass tatsächlich über Vorkaufsrechte noch weitere Möglichkeiten geschaffen werden. Das ist einer der Gründe, warum hier der Druck so groß ist. Es gibt in dem Bereich fast keine Genossenschaftswohnung, auch keinen großen Besitz der Volkswohnung.

Gerne würden wir solche Immobilien mehr in öffentliche Hand nehmen. Normale Modernisierung - ich kenne noch Häuser, wo die Toilette auf Halbstock ist oder Fenster einfach verglast sind - sind jederzeit möglich und sollen auch durchgeführt werden, denn das gehört zum nor-

malen Wohngefühl. Sicherlich muss man das Ganze evaluiert in drei Jahren überprüfen, was hat es denn tatsächlich bezweckt. Aber natürlich ist es das einzige Mittel, das wir hier haben. Daher stimmt die SPD-Fraktion auch der Vorlage der Verwaltung zu.

Stadtrat Dr. Schmidt (AfD): Wir haben in den ganzen Diskussionen, die wir über die Jahre zur sozialen Erhaltungssatzung in der Südstadt hatten, immer für diese soziale Erhaltungssatzung Position bezogen, weil wir die Situation, wie sie Herr Zeh eben beschrieben hat, auch nicht gut finden, dass tatsächlich ein Verdrängungsdruck da ist, dass Mitbürger mit Migrationshintergrund weniger werden, dass Alleinerziehende weniger werden. Das ist natürlich sehr bedauerlich und man muss dagegen ein Mittel finden. Aber nachdem wir in der letzten Zeit Details bekommen haben, wie diese soziale Erhaltungssatzung überhaupt aussehen soll und wie sie wirken soll, haben wir große Bedenken, dass diese Erhaltungssatzung das Ziel, was sie hat, überhaupt helfen kann zu erreichen. Wir glauben im Gegenteil, dass sie keine Wirkung entfalten wird oder nur sehr wenig. Warum glauben wir das? Weil durch diese soziale Erhaltungssatzung zwar viele Dinge ausgenommen sind, also beispielsweise darf man keinen Parkettboden in die Wohnung legen, weil man damit den Wert der Wohnung erhöhen würde, oder es dürfen teilweise keine Einbauküchen durch den Vermieter eingebaut werden, oder es dürfen Waschbecken unter bestimmten Umständen nicht eingebaut werden. Lauter Regeln, die eigentlich alle treffen, die auch die Menschen treffen, die dort wohnen im eigenen Eigentum.

Gleichzeitig bleibt aber eine Art, ein Wohnhaus zu sanieren, davon ausgenommen, nämlich die energetische Sanierung. Die energetische Sanierung wird weiterhin möglich sein. 60 Prozent der Wohnungen in der Südstadt brauchen eine energetische Sanierung. Das heißt, den meisten Wohnungen dort steht diese energetische Sanierung noch bevor, und die wird weiterhin möglich sein. Es ist so, dass die Kosten für die energetische Sanierung vom Vermieter weitergegeben werden dürfen. Das ist extra gesetzlich so geregelt, damit diese Sanierungen stattfinden. Das heißt, die Mieten werden dann ganz legal erhöht. Das ist übrigens eine der einfachsten Möglichkeiten für einen Vermieter, die Miete zu erhöhen, indem er die Wohnungen energetisch saniert, weil dann von vornerein klar ist, dass er das machen darf, auch über die nächsten Jahre hinweg. Da diese Einschränkung nicht gegeben ist, glauben wir, dass nach wie vor Investoren kommen werden und genau das machen werden, was die Regierung, unsere Bundesregierung von ihnen will, nämlich die Gebäude energetisch sanieren. Dass die Bundesregierung das will, sieht man schon daran, dass jetzt auch die CO₂-Steuer auf die Vermieter umgelegt wird, je nach energetischem Sanierungszustand der Wohngebäude.

Vor diesem Hintergrund glauben wir, dass diese soziale Erhaltungssatzung die Leute nur gängelt, aber keine Wirkung entfaltet. Deswegen stimmen wir heute dagegen.

Stadträtin Binder (DIE LINKE.): Ich glaube, wie der Kollege Zeh beschrieben hat, welche Veränderungen in der Südstadt nachweislich stattfinden in der Zusammensetzung der Bevölkerung, zeigt eindeutig, wie dringend es ist, dass wir hier für eine Sicherung der Menschen Sorge tragen, die dort noch leben, weil noch kein Investor das Haus übernommen und eine Sanierung vorangetrieben hat, die nachher deutlich höhere Mieten zur Folge hat. Das ist doch der Punkt. Die Menschen, die jetzt dort leben, sollen den Schutz haben, dass sie nicht durch solche Luxus-sanierungen verdrängt werden aus einem Stadtteil, der gerade für die Klientel und für die Menschen, die dort leben, so wichtig ist, weil soziale Gefüge da sind und eine Infrastruktur, die auch Menschen in prekären Lebenssituationen dort ein Leben und ein Wohnen in Würde ermöglichen. Das muss man einfach so sagen. Das ist tatsächlich einer der großen Vorteile der

Südstadt. Der würde aber zunichte gemacht, wenn hier massive weitere Veränderungen stattfinden werden. Deshalb ist dieser Schutz so notwendig für die Menschen, die dort leben.

Ich weiß, dass viele Wohnungseigentümer Sorge haben, dass ihre möglichen Verbesserungen, Sanierungen in der eigenen Wohnung schwieriger werden. Das mag im Einzelfall vielleicht sein, aber auch dafür ist in den Prüfkriterien eine Grundlage da, die auch das selbstgenutzte Wohneigentum noch einmal unter eine andere Betrachtung stellt. Ich denke, das ist auch anders zu betrachten, als wenn ein Vermieter hergeht und mit viel Geld teuer saniert und hinterher die Mieten so hoch sind, dass die Leute nicht mehr dort leben können. Das ist für mich der Hauptgrund. Ich meine, es ist dringend notwendig, dass man natürlich das Ganze begleitet, das Ganze auch evaluiert und in ein paar Jahren Resümee zieht. Das ist auch für uns wichtig als politische Entscheider*innen, wie man weiter damit umgeht.

Aus meiner Sicht ist diese Erhaltungssatzung jetzt genau richtig und wichtig und muss heute auch durch, damit gerade diese Eigentümer*innen von Wohneigentum ihre Baupläne und Bauanträge bewilligt kriegen können, die jetzt schon eine Weile zurückgestellt sind. Gerade auch deshalb ist es wichtig, dass wir es heute verabschieden.

Stadtrat Cramer (KAL/Die PARTEI): Meine Fraktion hat am Beginn dieser Diskussion um die Erhaltungssatzung, Milieusatzung diesen Antrag interfraktionell mitgetragen. Heute werden wir unterschiedlich abstimmen zu dieser Verwaltungsvorlage, und zwar deswegen, weil wir, weil mein Kollege Michael Haug und ich von der Karlsruhe Liste, mittlerweile das nicht mehr so sehen, dass der von uns mitgestellte Antrag das praktisch erreichen kann und erreichen wird, was wir uns am Anfang vorgestellt haben. Wir haben ganz klar diesen Antrag gestellt, um einer Luxussanierung entgegenzuwirken in dem Sinn, wie es jetzt auch die Kollegin von den LINKEN genannt hat. Aber wir wissen mittlerweile, dass das so allein nicht mehr möglich ist. Es gibt so viele Schwierigkeiten, baurechtliche und andere juristische, dass wir das so punktgenau gar nicht mehr durchsetzen können. Wir hören aus der Südstadt die Stimmen von Wohnungsbesitzern, die ein, zwei Wohnungen vielleicht im Eigentum haben, auch vielleicht ein ganzes Gebäude und dort im Sinne der Mieter, die sanieren wollen, um heutigen Ansprüchen zu genügen. Das ist offensichtlich so nicht mehr möglich. Wir von der Karlsruhe Liste haben das alles bedacht und werden deswegen diesem Antrag so heute nicht mehr zustimmen können.

Stadtrat Kalmbach (FW|FÜR): Das Grundanliegen tragen wir absolut mit. Das war die Absicht, dass die Gentrifizierung in der Südstadt nicht stattfindet. Aber was dabei herausgekommen ist, ist eine Geburt von einer Satzung, die uns einfach nicht gefällt, die nicht praktikabel ist. Es wurde von Ideologiemonstern gesprochen, ich sage mal, was Bürokratiemonster entspricht, und das ist nicht die Vorstellung, die wir haben. Herr Oberbürgermeister, Sie sagten zwar, es gibt jedes Mal eine Einzelfallprüfung, aber dem hinterliegt eine Liste, und die sagt so manche Dinge konkret aus. Wenn Sie charmant über die eine oder andere Sache hinweggehen könnten, wird das der eine oder andere Sachbearbeiter nicht in der gleichen Weise tun können. Deswegen bin ich überzeugt, diese Liste, die im Hintergrund liegt, wird dann auch maßgeblich sein, wie die Entscheide ausfallen.

Da sagen wir als unsere Fraktion, wir müssen an der Stelle andere Kriterien haben, lockere Kriterien, nicht zu eng gefasst. Es kann doch nicht sein, dass die Bevölkerung wegen neuem Boden einen Antrag stellen muss. Das ist ein Maß von Beschäftigung der Bürokratie, was wir nicht mittragen können. Wir wollten eigentlich die Satzung retten, das war eigentlich das Anliegen. Sie

hatten als Verwaltung schon vorgeschlagen, dass man die soziale Erhaltungssatzung verabschiedet, aber in der Schublade liegen lässt und sie dann, wenn man merkt, dass größere Bewegungen in der Südstadt da sind, zieht. Das war ein Vorschlag, den wir unter anderem für die Verwaltung wieder aufgegriffen hatten. So hatten wir es verstanden, Herr Oberbürgermeister. Da können wir einmal über verschiedene Wahrnehmungen reden.

Darüber hinaus sagen wir, dass, wie gesagt, die Kriterien ein bisschen verändert werden. Es muss die Satzung tatsächlich auch begrenzt werden. Im Endeffekt glauben wir, dass durch diese Satzung die Bürger und Bürgerinnen, besonders Familien, die dort leben, vertrieben werden aus der Südstadt. Die Mischung macht es eigentlich in der Südstadt aus. Das sind Akademikerfamilien, die nicht in diesem Niedrigsegment drin sind, sondern die werden vertrieben, weil sie ihre Wohnung nicht zeitgemäß weiter halten können oder nur unter größtem Aufwand. Deswegen können wir das absolut nicht nachvollziehen, dass es so funktioniert. Darüber hinaus, wenn das denn verabschiedet wird, macht auf jeden Fall Sinn, das auf drei Jahre zu begrenzen, und dann das Monster auch gegebenenfalls zu beerdigen.

Es tut uns sehr leid, aber wir müssen das an der Stelle ablehnen als Verwaltungsvorlage, weil es einfach nicht dies erreicht, wozu es gemacht wurde.

Der Vorsitzende: Vielleicht drei, vier Sätze dazu. Ich sehe das im Moment nicht als Monster, sondern Sie haben uns einen Auftrag gegeben über die soziale Erhaltungssatzung, die Bevölkerungsstruktur in der Südstadt zu stabilisieren und Spekulation, die am Ende die Mieten für alle hochtreibt, einzugrenzen. Das hängt beides miteinander zusammen. Wir haben seinerzeit schon durchaus kritisch angemerkt, dass es nicht möglich sein wird, bei einer sozialen Erhaltungssatzung bei den Dingen, die man dann verbietet - denn Erhalt bedeutet immer eine entsprechende Entwicklung, die man verhindern will -, dann zu unterscheiden zwischen denen, die es aus spekulativen Gründen tun und denen, die es tun, um ihre eigene Wohnung einfach in einen besseren Zustand zu bringen. Darauf haben wir seinerzeit schon hingewiesen. Wir haben auch darauf hingewiesen, dass die Unterschiede der Südstadt im Vergleich zu den restlichen Stadtteilen nicht so ausgeprägt sind, wie Sie das von anderen Städten kennen.

Wir sind jetzt nach der Befragung aber trotzdem der Meinung, dass diese soziale Erhaltungssatzung Bestand hat, weil es einige doch gravierende Unterschiede zwischen der Südstadt und ihrer Struktur und vor allem ihrer strukturellen Entwicklung mit anderen Stadtteilen gibt. Wir müssen dann natürlich auch konkret sagen, was unter einer Erhaltungssatzung erhaltenswert ist und was nicht erhaltenswert ist und können dann diese Unterscheidung, die wir vielleicht alle von der politischen Aussage her gerne hätten, zwischen den Spekulanten und den anderen, den Selbstgenutzten und so weiter, nur in ganz geringem Umfang, aber eigentlich gar nicht groß treffen. Ich glaube, dass das, was jetzt auf dem Tisch liegt, völlig geeignet ist, um komplette Kernsanierungen und Luxussanierungen von Häusern in der Südstadt effektiv zu unterbinden. Davon bin ich überzeugt. Es hat ein bisschen den Kollateraleffekt, dass dann aber auch viele Umbauten, die vielleicht jemand in seiner eigenen Wohnung macht oder die jemand in einem doch ziemlich heruntergekommenen Haus macht, durchaus im Sinne seiner Mieterinnen und Mieter, deutlich eingeschränkt sind. Jetzt würde ich nicht meinen, Herr Stadtrat Kalmbach, dass das ein unzumutbares Monster ist, sondern es ist etwas, wo wir jetzt in der Verwaltungspraxis zum einen feststellen müssen, was bedeutet das, und wir müssen auf der anderen Seite feststellen, haben wir denn am Ende eigentlich eine richtige Entwicklung damit gesteuert oder haben wir sie nicht gesteuert.

Deswegen bin ich dafür, dass wir das nach drei Jahren sorgfältig evaluieren und auch die Erfahrung aus diesen drei Jahren sammeln, dass wir auch permanent Entwicklungen beobachten und hinterfragen und dass wir uns nach drei Jahren überlegen, ob das denn jetzt so sein Ziel erreicht oder ob es sein Ziel nicht erreicht. Das ist aus meiner Sicht im Moment noch offen. Das Ziel, Luxussanierungen zu verhindern im großen Maßstab, werden wir auf alle Fälle erreichen. Ich weiß aber nicht, welche anderen Effekte wir vielleicht am Ende dann trotzdem kritisch finden.

Ich würde dennoch nicht meinen, dass wir es auf drei Jahre begrenzen, das halte ich für rechtlich sehr schwierig. Ich kann nicht eine Satzung, die einen solchen Eingriff bedeutet, für drei Jahre ansetzen, sondern wir müssen sie unbefristet einführen. Wir müssen auch davon ausgehen, dass es das Richtige ist, was wir tun. Aber wir haben die Möglichkeit, und das sage ich Ihnen zu, dass wir uns nach drei Jahren darüber noch einmal unterhalten. Der Gemeinderat ist jederzeit in der Lage zu sagen, wir heben diese Satzung dann wieder auf.

Wenn Sie die von mir schon abgezeichneten Stellungnahme, Herr Stadtrat Pfannkuch, zu Ihrem Antrag noch nicht haben, dann müsste es eigentlich jederzeit kommen. Ich kann Ihnen aber versichern, dass sich eine Informationsveranstaltung für alle Bürgerinnen und Bürger der Südstadt, Mieter*innen/Vermieter, Vorhabenträger und andere Interessierte in Vorbereitung befindet. Es ist ausreichend Informationsmaterial geplant, das in verständlicher Weise Auskunft darüber geben soll, was das dann bedeutet. Auch der von Ihnen angesprochene Zielkriterienkatalog wird kein Geheimpapier sein, denn es muss jeder wissen am Ende, nach welchen Kriterien hier geschaut wird. Wichtig ist aber auch, dass dieser Kriterienkatalog der Interpretation der Begriffe in den Tatbeständen und nicht der Ermessenslenkung dienen soll. Das heißt, wir brauchen eine gewisse Grundlage, um sie als Papier an unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zu geben, wie sie denn dann konkret mit den entsprechenden Bauanfragen oder Bauvoranfragen umzugehen haben. Es ist noch einmal ausdrücklich bei diesen Prüfkriterien vorangestellt, dass es darum geht, das übergeordnete Ziel der Satzung zu erhalten, dass es hier um exemplarische Regelfälle geht, und dass es in jedem Fall eine Einzelfallprüfung ist.

Denn sind wir einmal ehrlich, wenn jemand ein zweites Waschbecken einbauen will, dann wird das nicht zu einer Luxussanierung führen, aber eine Luxussanierung wäre, wenn er gleichzeitig einen hochwertigen Bodenbelag einzieht, aus irgendeinem großen Zimmer ein neues Badezimmer macht, wenn er dann auch noch mehrere Wohnungen zusammenlegt und irgendwelche Treppen einbaut und, und, und. Deswegen muss ich jeden einzelnen dieser Punkte kritisch hinterfragen. Ich kann nicht sagen, nur wenn er das alles gleichzeitig macht, dann verbiete ich es. Ich kann auch nicht sagen, ich mache es nur bei dem nicht, der es vermieten will und bei dem, der es selbst nutzt, mache ich es. Dann müsste jemand, der es für den Eigenbedarf macht, es anschließend wieder ausbauen, wenn er die Wohnung vielleicht doch vermieten will. Da merken Sie plötzlich, dass Sie sich in Teufelsküche bewegen.

Deswegen lassen Sie uns bei aller Aufgeregtheit jetzt diesen Weg gehen, zum Schutz der Struktur und auch der Bevölkerungszusammensetzung in der Südstadt. Lassen Sie uns dann drei Jahre lang die Erfahrungen sammeln, die wir mit den ganzen Einzelfällen eben sammeln. Lassen Sie uns ausreichend die Menschen informieren über das, was wir tun, und das Ganze auch sehr transparent und auch in verständlicher Sprache. Dann schauen wir, ob wir unser Ziel damit insgesamt erreichen oder ob wir neben der Zielerreichung, von der ich absolut überzeugt bin, auch noch eine Reihe von Kollateraleffekten haben, die wir dann aber als eher kritisch einschätzen.

Dann diskutieren wir in drei Jahren noch einmal erneut, ob das der richtige Weg war oder nicht. Herr Stadtrat Kalmbach, einen anderen Weg gibt es nicht. Wir hätten Ihnen den sonst vorgeschlagen. Wir haben auch nicht - da lege ich schon Wert darauf - ich habe nie gesagt, dass man das in die Schublade legt, und wenn dann der Richtige kommt, ziehen wir es aus der Schublade oder der Falsche oder so, sondern das muss dann entweder mit Satzungsbeginn für alles gelten oder wir können sie nicht einführen. Da haben wir uns offensichtlich missverstanden. Das andere wäre zu schön. Dann hätten wir das, wobei ich dann auch nicht entscheiden möchte, wer der Richtige und wer der Falsche ist, davon mal abgesehen.

Stadtrat Hock (FDP): Herr Oberbürgermeister, herzlichen Dank, dass Sie jetzt noch einmal das Wort ergriffen haben und das eine oder andere noch einmal aus Seiten der Verwaltung erklärt haben. Das war für mich wichtig. Ich hätte mir gewünscht, das gleich am Anfang von Ihnen zu hören. Da hätten wir uns etwas leichter getan.

Was ich jetzt noch hinterfragen wollte, auch meine Fraktion war einer der Mitinitiatoren dieses interfraktionellen Antrages. Wir stehen auch weiterhin zu dem, was die Verwaltung jetzt vorschlägt. Ich habe jetzt nur eine Verständnisfrage. Die drei Vollzeitwerte, die dazu befristet vorgehalten werden - steht hier drin - und Sie jetzt auch von befristet gesprochen haben, vorhin kurz in einem Zwischensatz, das geht gar nicht. Wir müssen das unbefristet, also ohne Zeitfaktor machen. Das hätte ich dann gerne gewusst. Ich gehe davon aus, dass das - was im Vorfeld auch besprochen wurde - jetzt erst einmal auf drei Jahre festgelegt wird, dann evaluiert und dann auch diesem Gemeinderat nochmals vorgelegt wird. Davon bin ich ausgegangen. So hatte ich Sie auch verstanden. Vielleicht können Sie dazu noch etwas sagen.

Sie sehen, der Gemeinderat tut sich in diesem Punkt sehr schwer. Auch meine Fraktion tut sich schwer. Ich glaube auch, dass es sich sehr schnell zeigen wird, ob das Ganze Bestand haben wird, denn es wird mit Sicherheit einer sofort klagen. Ich gehe davon aus, dass das ziemlich schnell sein wird. Von daher gesehen werden wir recht bald wissen, ob wir auf der richtigen Fährte sind oder nicht. Aber eines ist klar, der Kollege Zeh hat es vorhin ausgeführt, dass wir in dem Bereich Südstadt eine Veränderung haben, die sich einfach drastisch zeigt. Dieser Veränderung müssen wir uns stellen. Auch die Initiatoren haben damals gesagt, wir wollen der Südstadt in diesem Bereich auch unter die Arme greifen, weil es schwierig ist, dort etwas zu tun für die Südstadt. Deshalb wird meine Fraktion jetzt diesem Verwaltungsvorschlag folgen. Aber für uns ist es klar, dass es eine Befristung gibt für drei Jahre und wir danach automatisch im Gemeinderat das Thema wieder haben, denn das war uns so zugesagt, und davon sind wir auch ausgegangen.

Stadtrat Ehlgötz (CDU): Herr Dr. Mentrup, Ihre Ausführung in aller Ehren, aber ich habe vermisst, dass Eigentum verpflichtet. Das ist in diesem Land so und das wird auch in Zukunft so bleiben. Glauben Sie mir, dass über 90 Prozent aller Vermieter dafür Sorge tragen in dieser Stadt, dass sie ein ordentliches Mietverhältnis zustande bekommen, dass sie ihren Vermietern eine Grundlage geben möchten, wo die Vermieter drin leben können. Sie werden es in Kürze erleben oder wir alle werden es erleben, wenn es darum geht, die Nebenkostenabrechnungen zu kalkulieren und umzuschlagen, was es für einen Aufschrei geben wird in der Bevölkerung bei den Mietern. Da sind die Karlsruher Vermieter im Großen und Ganzen immer sozial gewesen.

Das, was Sie hier vorhaben, auf den Weg zu bringen, wird kontraproduktiv zu dem sein, was wir in Karlsruhe seit Jahren, Jahrzehnten, auf unserem Markt der Vermietung erleben. Ich möchte

aber noch mal auch in aller Deutlichkeit sagen, nichts ist so beständig wie der Wandel. Wir müssen uns auch diesem Wandel stellen. Wenn sich ein Stadtteil ändert, dann sehen Sie zum Beispiel in der Oststadt, wie sich über Jahrzehnte dieser Stadtteil verändert hat. Das ist auch ein Stück Lauf der Zeit.

Bei aller Bescheidenheit, Herr Oberbürgermeister, ich weiß nicht, wie Sie das im Bauordnungsamt unterbringen wollen. Letztendlich - bringen wir es einmal auf die Spitze - jeder, der sich einen neuen Klodeckel anschaffen möchte, muss ihn genehmigen lassen, und ich weiß gar nicht, wie dieser bürokratische Aufwand am Ende des Tages durch Ihre Verwaltung noch zu schaffen ist. Deshalb, wenn überhaupt, eine Beschränkung auf drei Jahre, zudem ich auch felsenfest davon überzeugt bin wie der Kollege Hock, es wird juristisch nicht haltbar sein. In anderen Städten in der Republik ist es bereits am Kippen, das wissen Sie. Deshalb Ablehnung der CDU-Fraktion. Eigentum verpflichtet, aber Eigentum muss auch Eigentum bleiben.

Stadträtin Fenrich (AfD): Mir hat in der Verwaltungsvorlage eines gefehlt, nämlich eine Stellungnahme zum Eingriff in das Eigentumsrecht des jeweiligen Wohnungseigentümers oder Hauseigentümers. Das nur nebenbei, das habe ich vermisst.

Ich würde jetzt vorschlagen, dass Sie sich, Herr Oberbürgermeister, überlegen, ob es möglich ist, einen Punkt 3 in der Beschlussvorlage einzufügen. Da erinnere ich jetzt an das, was der Herr Hock gesagt hat, nämlich, dass diese Erhaltungssatzung unbefristet ist, so, wie Sie das auch sagten, dass aber nach drei Jahren eine Evaluation vorgenommen wird und dann der Gemeinderat die Möglichkeit hat, die Erhaltungssatzung aufzuheben mit Gemeinderatsbeschluss. Das müssten wir natürlich entsprechend formulieren, aber diesen Passus 3 einzufügen, das müsste man einmal überlegen.

Der Vorsitzende: Von mir kam nie der Vorschlag, es auf drei Jahre zu befristen. Ich weiß nicht, wo Sie das hernehmen. Selbst wenn in der Vorlage etwas von befristeten Personalstellen steht, bedeutet das nicht im Umkehrschluss, dass wir die Satzung nur für drei Jahre einführen, sondern aus verschiedenen Gründen, die ich jetzt nicht noch einmal aufführen will, kann ich Ihnen nur dringend empfehlen, diese Befristung nicht zu machen. Das ist schon das Einfallstor, es im Grunde rechtlich anzugreifen. Insofern würde ich Ihnen dringend empfehlen, dass wir jetzt die Satzung einführen. Ich sage Ihnen zu, dass wir in drei Jahren eine Evaluation vorlegen im Gemeinderat. Sollte die so ausfallen, dass selbst die Verwaltung der Meinung ist, die Erhaltungssatzung ist in ihren Konsequenzen nicht sinnvoll, dann werden wir Ihnen einen entsprechenden Vorschlag machen, aber sonst kann der auch aus den Reihen des Gemeinderats selbst kommen.

Herr Stadtrat Ehlgötz, ich würde mir wünschen, dass wir jetzt hier keine Polemik machen. Von Klodeckeln steht nirgends etwas drin, nicht einmal in den geheimen Prüfkriterien, die Sie uns unterstellen, sondern da geht es um ganz andere Dinge. Sie werden bei den Prüfkriterien feststellen, dass die Aktualisierung des Wohnungszustandes in ein normales Maß jederzeit genehmigungsfähig ist. Es geht hier nicht um Klodeckel, es geht nicht um Klos, es geht nicht um Duschen, es geht nicht um einen Bodenbelag. Es geht um die Dinge, die dann im Grunde zu dem führen, was ich mit Luxussanierung bezeichnet habe. Sie kennen alle die entsprechenden Objekte. Ewig lang ist in der Augartenstraße bei ImmoScout ein Objekt gewesen, da wusste man genau, wie viel das vorher gekostet hat, und jetzt ist das für über 20 Euro der Quadratmeter angeboten worden. Da hat man nicht energetisch saniert im Hauptsächlichen. Das hat man sicher auch gemacht, aber man hat vor allem einen neuen Grundriss eingeführt, man hat Woh-

nungen zusammengelegt, man hat großzügige Maisonette-Wohnungen eingebaut, und man hat das Ganze auch noch mit entsprechenden Einbauten versehen. Auch das, Herr Stadtrat Ehlgötz, ist nichts, was ich grundsätzlich kritisiere. Das kann jeder mit seinem Eigentum tun. Nur es führt dann in der Südstadt dazu, dass wir eine Entwicklung bekommen, die wir aus Milieuschutzgründen und aus sozialen Erhaltungsgründen nicht wollen. Dafür gibt es das Instrument dieser sozialen Erhaltungssatzung, zu dem Sie uns übrigens aus dem Gemeinderat heraus beauftragt haben. Ich habe mir das nicht in irgendeinem Traum angelacht. Ich glaube schon, dass wir damit dieses Thema Luxussanierung in den Griff kriegen. Ich rede nicht von den Vermietern im Allgemeinen, und ich rede auch nicht negativ von den Investoren, die ein solches Vorhaben, was rechtlich legitim ist, planen. Aus deren Sicht würde es auch zum Anerkennen des Erhaltungsrechts für das Eigentum oder der Erhaltungspflicht gehören, dass man auch solche Sanierungen vornehmen darf. Es ist nur etwas, was wir aus sozialen Gründen an dieser Stelle kritisch sehen und vor allem die Entwicklung, die dadurch ausgelöst wird. Das ist mir noch einmal ganz wichtig, damit wir nicht in eine Freund-Feind-Stellung kommen, zu der ich sicherlich nicht geeignet bin an der Stelle.

Insofern noch einmal die Klarheit, gerne nach drei Jahren sage ich Ihnen eine Evaluation zu. Wir werden umfangreich informieren über verschiedene Kanäle. Das Ergebnis der Evaluation will ich Ihnen noch nicht vorhersagen, sonst bräuchten wir es nicht evaluieren. Sie könnten an der Stelle auch jederzeit als Gemeinderat das Zepter selbst in die Hand nehmen, wenn Sie zu einem anderen Ergebnis kommen als wir. Die energetische Sanierung ist etwas, was der Gesetzgeber ausdrücklich von solchen Einschränkungen ausnimmt, weil hier ein übergeordnetes Ziel verfolgt wird. Das hat auch ein etwas mit Klimaschutz und solchen Sachen zu tun. Deswegen können wir es an der Stelle auch nicht anders machen. Ich sehe aber auch nicht, dass in der Südstadt das größte Problem die energetische Sanierung ist bei den Luxussanierungen, die ich dort kenne, sondern da ging es um andere Veredelung der entsprechenden Häuser.

Mir ist auch noch mal ganz wichtig aufzugreifen, was auch schon angesprochen wurde. Ich bin auch angeschrieben worden, teilweise von Besitzern, die sagen, wir würden gerne unser Haus sanieren, damit wir die Miete erhöhen können, sonst können wir das Haus auf Dauer gar nicht bewirtschaften, und das macht ihr jetzt zunichte. Das sehe ich nicht so, wenn es um ein maßvolles Sanieren geht, ist das ausdrücklich möglich. Wir werden uns auch selber noch einzelne Fälle angucken. Darüber hinaus möchte ich noch einmal daran appellieren, wir haben auch zusammen mit der Sparkasse und anderen öffentlich aufgerufen, Häuser, die sozusagen ein Stück weit in einer Situation sind, wo der Eigentümer/die Eigentümerin sich überlegt, dieses Mietshaus/dieses Mehrfamilienhaus abzugeben, doch bitte der Volkswohnung oder uns als Stadt anzubieten, damit wir einen Weg finden, auch den Bestand an Mehrfamilienhäuser, insbesondere in der Südstadt zu halten. Das kann ich aber genauso für alle anderen citynahen Innentadtteile sagen. Wir würden diesen Bestand gerne erhöhen, denn nichts stabilisiert solche Quartiere besser, als wenn man in der Hand einer Genossenschaft, in der Hand einer Baugesellschaft mit öffentlichem Auftrag oder in der Hand der Stadt möglichst viele dieser Immobilien behält oder bekommt. Auch dazu noch einmal ausdrücklich den Aufruf. Da werden wir auf den öffentlichen Veranstaltungen aber auch darauf hinweisen. Denn das könnte dann auch eine ebenso gute Prophylaxe dagegen sein, dass hier Haus für Haus vielleicht am Ende dann seinen Besatz wechseln muss.

Gut, dann kommen wir zu den einzelnen Anträgen. Die Stellungnahme auf den CDU-Antrag ist jetzt immer noch nicht da. Ich hatte Ihnen vorgestellt, dass wir alle Punkte aufnehmen, Herr

Stadtrat Pfannkuch, und dass wir die... Soll ich es Ihnen noch vorlesen? „Die Verwaltung beabsichtigt, die Öffentlichkeit nach einem potenziellen Erlass der sozialen Erhaltungssatzung für das Gebiet Alte Südstadt umfassend zu informieren. Aktuell befindet sich bereits eine Informationsveranstaltung für die Bürgerinnen und Bürger der Südstadt, Mieterinnen und Mieter, Vorhabenträger sowie alle anderen Interessierten in Vorbereitung. Zusätzlich ist ausreichend Informationsmaterial geplant. Dieses soll leicht verständlich Auskunft darüber geben, welche Vorhaben im potenziellen Erhaltungsgebiet Alte Südstadt einem Genehmigungsvorbehalt unterliegen, welche davon grundsätzlich genehmigungsfähig und welche nicht zulässig sind. Diese Information soll neben weiteren Hintergrundinformationen rund um die soziale Erhaltungssatzung auch auf der Homepage der Stadt unter www.karlsruhe.de/milieuschutz abrufbar sein.“ Damit glauben wir, dass wir den Antrag erledigt haben. Wenn Sie darüber hinaus noch weitere Wünsche haben, bin ich an der Stelle für völlige Transparenz und würde Ihnen das jederzeit zusagen wollen. Sie können noch ein paar Minuten darüber nachdenken, dann widme ich mich jetzt erst einmal dem anderen Antrag.

Stadtrat Kalmbach (FW|FÜR): Nach unserer Ansicht macht es Sinn, über Punkt 3 abzustimmen. Die ersten zwei Punkte sind dann schon abgevespert.

Der Vorsitzende: Dann rufe ich auf den Änderungsantrag von Freie Wähler|FÜR Karlsruhe, und zwar nur noch die Ziffer 3. Da geht es darum, dass wir die Einsetzung der Satzung auf drei Jahre befristen, so habe ich es richtig wiedergegeben. Ich bitte Sie um Ihr Votum. – Das ist eine mehrheitliche Ablehnung.

Dann frage ich noch einmal die CDU, ob ich den Antrag noch zur Abstimmung stellen soll, aber wir würden das alles so zusagen.

Dann kommen wir zur unveränderten Beschlussvorlage. Da bitte ich Sie um Ihr Votum. – Das ist eine mehrheitliche Annahme. Damit können wir die Satzung in Kraft setzen.

Ich wollte noch darauf hinweisen, dass ich um 17:00 Uhr wieder eine Lüftungspause mache, Sie kennen das Prozedere schon, und wir würden gerne an dieser Strategie festhalten.

Zur Beurkundung:
Die Schriftführerin:

Hauptamt - Ratsangelegenheiten –
13. Juni 2022