



Niederschrift

65. Plenarsitzung des Gemeinderates
18. Juni 2024, 15:30 Uhr
öffentlich
Bürgersaal, Rathaus am Marktplatz
Vorsitzender: Oberbürgermeister Dr. Frank Mentrup

Punkt 13 der Tagesordnung: Grundstücksvergabekonzept für das "Quartier Zukunft Nord (nördlicher Teil)" - quotale Aufteilung und Auswahlgremium
Vorlage: 2024/0563/1

Punkt 13.1 der Tagesordnung: Grundstücksvergabekonzept für das "Quartier Zukunft Nord (nördlicher Teil)" - quotale Aufteilung und Auswahlgremium
Änderungsantrag: GRÜNE
Vorlage: 2024/0563/2

Punkt 13.2 der Tagesordnung: Grundstücksvergabekonzept für das "Quartier Zukunft Nord (nördlicher Teil)" - quotale Aufteilung und Auswahlgremium
Interfraktioneller Änderungsantrag: DIE LINKE., FW|FÜR, KAL/Die PARTEI
Vorlage: 2024/0563/3

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt nach Vorberatung des Hauptausschusses für die Konzeptvergabe im „Quartier Zukunft Nord (nördlicher Teil)“ für die städtischen Baufelder 2 (südlicher Teil), 4 und 5

a) zwei Optionen zur quotalen Aufteilung der Baufelder 4 und 5 gemäß den Erläuterungen in der Beschlussvorlage und damit eine vorläufige quotale Aufteilung bei Option 1 von ca. 64 % nur an Baugruppen und bei Option 2 von ca. 64 % an Baugruppen und Ankernutzer (Genossenschaften oder freier Wohnungsmarkt).

b) die verbleibenden 36 % (Baufeld 2, südlicher Teil) zu einem späteren Zeitpunkt zur Vergabe auszuscheiden. Dem Gemeinderat wird zu gegebener Zeit ein Vorschlag zur Entscheidung vorgelegt werden.

c) die Besetzung des Auswahlgremiums mit 13 Mitgliedern.

d) die Schaffung von 2,0 VZW (jeweils 1,0 Liegenschaftsamt und Stadtplanungsamt) gegenfinanzierten Stellen für die Realisierung des Grundstücksvergabekonzepts „Wohnen“.

Abstimmungsergebnis:

Mündlich geänderte Beschlussvorlage: mehrheitlich zugestimmt (38 Ja, 3 Nein)

(Anm.: vorangestellter Beschlusstext wurde im Sitzungsverlauf geändert, siehe Textteil)

Änderungsantrag GRÜNE: Punkt a) Mehrheitliche Ablehnung (19 Ja, 24 Nein)

Punkt b) Mehrheitliche Zustimmung (26 Ja, 16 Nein)

Änderungsantrag DIE LINKE., FW|FÜR, KAL/Die PARTEI: keine Abstimmung

Der Vorsitzende ruft Tagesordnungspunkt 13 zur Behandlung auf und verweist auf die erfolgte Vorberatung im Hauptausschuss am 6. Juni 2024:

Unter 13.1 haben wir es mit einem Antrag der GRÜNEN zu tun und unter 13.2 mit einem Änderungsantrag ursprünglich der LINKEN, der jetzt aber inhaltsgleich ersetzt wurde durch einen interfraktionellen Antrag der LINKEN, Freie Wähler | FÜR Karlsruhe, Karlsruher Liste/Die PARTEI.

Stadtrat Löffler (GRÜNE): Grundsätzlich freuen wir uns sehr, dass wir jetzt endlich in Zukunft Nord das doch schon seit ein paar Jahren beschlossene Konzept zur Konzeptvergabe anwenden. Das ganze Konzept hat ein bisschen eine längere Historie und entspringt unter anderem einem GRÜNEN-Antrag aus dem Jahre 2017 von der ehemaligen Kollegin Ute Leidig. Von daher sind wir doppelt froh, dass wir jetzt nach so langer Zeit endlich einmal dahinkommen, bei der Vergabe von städtischen Grundstücken für den Wohnungsbau eine Konzeptvergabe anzuwenden, um neben dem Meistbietenden, neben dem freien Wohnungsmarkt auch andere Akteursgruppen zum Zuge kommen zu lassen. Also klar ist, dass eine Volkswohnung, dass Genossenschaften auch in der Vergangenheit schon zum Zuge gekommen sind, um Wohnungsbau in Karlsruhe zu realisieren, aber dass wir es jetzt schaffen, dass Baugruppen und dass auch etwas präzisiert gemeinwohlorientierte Baugruppen zum Zuge kommen. Das unterstützen wir in jedem Falle, denn wir sind der Überzeugung, dass, wenn wir Baugruppen, die sich auch selbst Ziele geben, in die Nachbarschaft hineinzuwirken, dort Grundstücke, Gebäude entwickeln lassen, wir tatsächlich auch eine Stärkung des Quartiers erreichen, eine Stärkung des nachbarschaftlichen Zusammenlebens, neue Angebote im Quartier schaffen, damit wir zum Beispiel auch gesellschaftlichen Herausforderungen wie dem Thema Einsamkeit in so einem Stadtteil auch besser begegnen können, weil einfach mehr Menschen, so die Hoffnung, dann dort leben werden, die sich viel stärker mit ihrem Gebäude und damit auch ihrem Quartier, ihrer Nachbarschaft identifizieren werden.

Daher danken wir der Verwaltung, dass sie diesen Aspekt der Gemeinwohlorientierung jetzt aufgenommen hat für diese Konzeptvergabe in die geänderte Vorlage, wohlwissend, dass zunächst das Auswahlgremium an der Reihe ist, die ganz konkreten Vergabekriterien etc. auszuarbeiten, die wir dann in einigen Monaten dann noch mal beschließen werden, sodass das Verfahren dann richtig starten kann.

Was wir an dieser Stelle aber noch anders sehen, weswegen wir auch den Änderungsantrag eingereicht haben, ist, die Vergabe der städtischen Grundstücke in gewissen Teilen auch an den freien Wohnungsmarkt zu öffnen. Das können wir so nicht unterstützen. Deswegen der Änderungsantrag, den wir auch zur Abstimmung stellen, der sich auch in Teilen deckt mit dem interfraktionellen anderen Änderungsantrag, weil wir das Quartier als Ganzes betrachten. Wir wollen mit dieser Konzeptvergabe ein Viertel für verschiedene

Akteursgruppen zur Verfügung stellen. In diesem Quartier Zukunft Nord hat aber der freie Wohnungsmarkt schon über die Hälfte der Grundstücke. Demzufolge ist dieser Bereich auch schon versorgt. Wenn wir jetzt noch drei städtische Baufelder vergeben, dann an die Gruppen, die wir grundsätzlich mit der Konzeptvergabe stärken wollen, Baugruppen, Genossenschaften, städtische Gesellschaften wie die Volkswohnung, dies in unserem Änderungsantrag.

Stadtrat Pfannkuch (CDU): Auch die CDU-Fraktion unterstützt die Vorlage und die Vorgeschichte, die der Kollege Löffler im großen Teil zutreffend dargestellt hat. Es ist eine Gruppe von Menschen, die in der Tat eigene Vorstellungen entwickelt und das sehr sozial angeht, also ein Projekt, das man wirklich fördern muss, weil es auch interessant sein wird, wie sich diese Gruppierungen dann à la longue entwickeln. Aber anfangen müssen wir endlich, und das ist jetzt ein Anfang.

Von daher bin ich der Verwaltung sehr dankbar. Es ist ein komplexes Thema. Schade, dass das nicht einfacher hier dargestellt werden konnte. Es ist sehr schwierig aufgebaut, diese Vorlage, aus meiner Sicht. Aber eines steht jedenfalls fest, für die Baugruppen ist es ein schwieriger Prozess. Den sollten wir nicht noch schwieriger machen, als es sowieso schon ist. Erfahrungsgemäß sind diese Baugruppen in einer langen Vorbereitungszeit miteinander zusammen. Das macht sie natürlich auch stark, das ist keine Frage. Für uns ist wichtig, dass die Kommission, die dann noch zu bilden sein wird, auch darauf achtet, was die Baugruppen an Regelungen aufbauen, die sozusagen auch den, ich sage jetzt mal, Ewigkeitscharakter eines solchen Unternehmens sicherstellen. Denn es ist sicher auch vorstellbar, dass man diese anfängliche Harmonie sehr schnell verlässt wegen Belanglosigkeiten, und da müssen Vorkehrungen getroffen werden. Sicherlich gibt es auch gute Beispiele, die man anwenden können wird.

Städtebau ist auch ein Problem, was bei solchen Baugruppenprojekten zu beachten ist. Das darf man nicht außer Betracht ziehen, und deshalb ist auch das Gremium sehr wichtig, das sozusagen diese Privatinitiative immer wieder in Einklang damit bringt, dass wir dort ein städtebaulich namhaftes Projekt hinbekommen werden. Es ist eine erstmalige Entwicklung für unsere Verwaltung. Deshalb bin ich auch der Meinung, dass man das in dem Umfang durchziehen und beginnen sollte, so wie es die Verwaltung selbst jetzt vorgeschlagen hat. Eine Erweiterung der Quoten halten wir im Moment nicht für effektiv. Außerdem muss das Thema Tiefgarage von einem erfahrenen Akteur mitbetreut werden. So ist die Vorlage der Verwaltung durchaus nachvollziehbar.

Stadtrat Dr. Huber (SPD): Natürlich freuen wir uns als SPD-Fraktion auch über den heutigen Beschluss, den wir fassen werden. Insgesamt 11.500 Quadratmeter stellen wir gemeinwohlorientierten Baugruppen zur Verfügung und kommen damit einem großen Bedarf nach, der schon lange an uns als Stadträtinnen und Stadträte kommuniziert wurde. Durch die Vergabe nach Konzept haben wir die Möglichkeit, dass wir zwischen den vielen Baugruppen, die sich hoffentlich dann bewerben werden, die besten aussuchen können. Wir freuen uns ganz besonders, dass wir auch festlegen dürfen, was denn für uns das Beste überhaupt ist. Da haben wir nämlich noch gar nicht so detailliert darüber gesprochen.

Für uns als SPD-Fraktion ist ein ganz wichtiges Kriterium, dass wir bei der Vergabe am Ende dann darauf schauen, dass möglichst viel Sozialwohnungsquote erfüllt ist, gerne auch mehr als die sowieso schon geforderten 20 Prozent. Für uns ist wichtig, dass Nachhaltigkeit

in den Konzepten Platz findet, Nachhaltigkeit im Sinne des Klimaschutzes, aber auch im Sinne der Erhaltung der Biodiversität.

Und uns ist es als dritter Punkt ganz wichtig, und damit spreche ich jetzt schon Richtung der Antragstellenden, die den Änderungsantrag eingereicht haben, dass Menschen oder Gruppen, die auch ohne die Ankernutzer auskommen, auch am Ende bevorzugt werden. Die Ankernutzer sind selbstverständlich, oder es wird extrem schwierig, sage ich mal, einen Ankernutzer zu finden, der gemeinwohlorientiert arbeitet, weil Ankernutzer, das wird der freie Markt sein, und der freie Markt arbeitet nicht gemeinwohlorientiert, sondern gewinnorientiert. Das ist auch völlig in Ordnung. Jetzt haben wir aber eine Fläche, wo wir wirklich sagen, wir nehmen die Gemeinwohlorientierung so klar in den Fokus, und da möchten wir, dass es dann auch konsequent durchgezogen wird. Wir wollen aber trotzdem heute die Tür nicht schließen zu den Ankernutzern, weil wir einfach sagen, wir müssen jetzt alle einmal ein bisschen Erfahrung sammeln, und wir wollen jetzt keine Optionen verschließen, die dann möglicherweise zu einem späteren Zeitpunkt aber dann notwendig sein werden. Aber trotzdem auch hier schon die klare Ansage, wir wünschen uns, dass bei den Kriterien, die dann später ausschlaggebend sind, immer die den Vorrang bekommen, die auch ohne Unterstützung des freien Marktes auskommen.

Jetzt zum Änderungspunkt b) vom Antrag der GRÜNEN. Wir freuen uns, dass die Verwaltung auf unsere Anmerkungen aus dem Hauptausschuss eingegangen ist, denn da war ursprünglich in der Vorlage vorgesehen, dass wir als Gemeinderat überhaupt nicht mehr mitreden beim Baufeld 2. Daraufhin haben wir aufmerksam gemacht. Jetzt haben wir diese Öffnung, dass wir noch mal darüber sprechen. Das wäre für unsere Fraktion eigentlich auch in Ordnung gewesen, weil wir gesagt haben, wir müssen jetzt schauen, was die Erfahrung zeigt. Wir können uns aber auch mit dem Änderungswunsch anfreunden, dass wir jetzt schon einen Knopf daran nähen und sagen, wir können uns auch in Zukunft dort eigentlich keinen freien Markt vorstellen, sondern wir wollen diese Fläche dann für Gemeinwohlorientierung oder Genossenschaft nutzen. Deswegen können wir auch mit dem Antrag der GRÜNEN mitgehen, wenn jetzt auf Abstimmung bestanden wird. Andererseits, wir könnten auch ohne Probleme das zu einem späteren Zeitpunkt beschließen. Die SPD hält natürlich ihr Wort.

Stadtrat Høyem (FDP): Auch wenn ich nicht mehr im Stadtrat bin, arbeite ich weiter mit nachhaltigem Wohnungsbau überall in Deutschland. Ich finde, das ist sehr wichtig, dass wir Experimente zulassen, dass wir Möglichkeiten haben, andere Eigentumsverhältnisse zu haben, andere soziale Verhältnisse. Deshalb finde ich, dieser Vorschlag ist wirklich gut, aber das ist auch ein Source Experiment. Es muss ehrlich nachher evaluiert werden. Es ist nicht ein Modell, das wir automatisch in die Stadt Karlsruhe für die Zukunft benutzen sollen. Es ist eine große Baumöglichkeit für Baugruppen, für viele andere, und ich hoffe, dass es richtig gut verläuft. Ich denke, man soll Kreativität auf dem Baumarkt haben, auf die Eigentümer dahinter, aber nicht automatisch für die Zukunft. Wir stimmen dem zu. Wir verfolgen mit großem Interesse, wie das dann tatsächlich verläuft.

Die zwei Änderungsanträge lehnen wir ab.

Stadträtin Göttel (DIE LINKE): Heute ist für mich ein ganz besonderer Tag, weil das einfach ein unermüdlicher Weg die ganze Legislaturperiode über war, heute hierhin zu kommen, dass die erste Konzeptvergabe in Karlsruhe in dieser Form in greifbare Nähe rückt. Klar ist,

natürlich ist das Ganze, die Beteiligung von Wohnprojekten und kleineren Genossenschaften an der Entwicklung unserer Stadt nichts ganz Neues. Wir haben hier mit der MiKa eine unglaublich wertvolle Initiative, die auch gezeigt hat, was für ein Potenzial da drin steckt und die sich auch unermüdlich eingebracht hat, um diesen Zustand heute zu erreichen. Ich freue mich jetzt erst einmal total, und ich freue mich mit den Initiativen, die unglaubliches Durchhaltevermögen bewiesen haben. Ich meine, es sah lange nicht danach aus, dass es Ansprechpartner*innen gab. Das war unfassbar schwierig, und auch wo das Thema genau verortet ist, das war auch sehr schwierig. Es hat sich unfassbar langgezogen, und trotzdem haben die Menschen ehrenamtlich weitergearbeitet, unermüdlich in ihren Initiativen, um dieses Bedürfnis, ihre Stadt mitzugestalten, ihr eigenes Wohnumfeld mitzugestalten, hier zu entwickeln.

Ich glaube, was heute ganz wichtig ist, dass wir eben ein Konzept oder einen Rahmen schaffen, in dem diese Initiativen sich auch wirklich entwickeln können. Da ist, glaube ich, der erste wichtige Punkt, der auch passiert ist, dass wir das Thema Gemeinwohlorientierung hier auch hineingenommen haben, denn Baugruppen kann erst mal ganz vieles sein. Das können auch ganz einfache Eigentümergemeinschaften sein. Wir haben hier städtische Grundstücke. Da sollte es unser Anspruch sein, dass auch ein Mehrwert für die gesamte Stadt geschaffen wird oder für das Quartier. Wir haben auch ein Quartiersentwicklungskonzept, wo es darum geht, Leben in Quartiere zu holen. Hier haben wir die Möglichkeit, schon in der Entstehung eines Quartieres das hineinzubekommen. Und das Schöne ist, dass wir mit den Initiativen, die wir hier haben, Gruppen haben, die von sich aus ganz klar sagen, wir wollen das. Wir wollen einen Mehrwert geben. Wir wollen Gemeinschaftsorte schaffen. Wir wollen neue Wohnkonzepte entwickeln. Wir wollen zeigen, wie Wohnen neu und nachhaltig passieren kann, und wir wollen auch einen sozialen Mehrwert schaffen, indem wir zum Beispiel Gruppen eine Möglichkeit zu wohnen geben, die auf dem Wohnungsmarkt nicht so gefördert sind.

Um jetzt hier weiterzukommen, ist es ganz zentral, dass wir uns solche Sachen angucken wie das Parkkonzept, wie auch der Erbbauzins, wie der ausgeschaltet wird, weil das sind beides Faktoren, die ganz klar den Mietpreis später bestimmen und natürlich auch eine sehr klare Wirkung dann auf das haben, ob das Erfolg haben kann. Ich kann mich jetzt den GRÜNEN sehr anschließen. Wir müssen uns auch darüber unterhalten, in dem Gebiet ist unfassbar viel freier Wohnungsmarkt schon, und das ist auch ein Problem an der Stelle. Deswegen müssen wir uns darüber unterhalten, dass auf den wenigen städtischen Grundstücken ein Mehrwert passieren soll.

Das steht übrigens auch nicht so drin in dem ursprünglichen Konzept, dass wir bei der Verteilung der städtischen Grundstücke nur die städtischen Grundstücke betrachten, sondern da steht nur von Quartier. Und das machen wir heute, indem wir sagen, auch für Baufeld 2 sollen Genossenschaften, Volkswohnung und Gemeinnützige im Vordergrund stehen. Dann kommen wir hier sicherlich auch zu einem ganz tollen Ergebnis, über das wir ganz stolz sein können.

Stadtrat Dr. Schmidt (AfD): Für uns als AfD ist der freie Wohnungsmarkt kein Problem im Gegensatz zu Frau Göttel. Wir sind auch der Meinung, dass man Genossenschaften hier stärker berücksichtigen muss. Für uns ist die Sache mit den Baugruppen ein Experiment, das hat vielleicht der eine oder andere vorhin schon gesagt, ein teures Experiment. Es kostet 250.000 Euro pro Jahr. Es sind 13 Mitglieder im Auswahlgremium, also städtische

Mitarbeiter. Da kann man sich ausrechnen, was dann die Stunde ein Auswahlgremium kostet. Und wir haben noch nicht ganz verstanden, warum eigentlich die Stadt so viel Geld ausgeben soll, um ein Experiment durchzuführen, wo man gar nicht genau weiß, ob es am Ende gelingt. Der Kollege Pfannkuch hat darauf hingewiesen. Das Problem bei den Baugruppen ist, dass es dann oft im Verlauf des Projekts zu Uneinigkeiten kommt. Das weiß man auch aus anderen Städten.

Hier haben wir jetzt ein Filetstück, was die Stadt zur Verfügung stellt, und zwei Drittel sollen dann diesen Baugruppen zur Verfügung gestellt werden. Also uns ist es eigentlich zu viel an dieser Stelle und eigentlich auch die falsche Stelle. Weil einfach so viele Fragen offen sind und weil das so teuer ist, und weil auch dieser Anteil mit 64 Prozent aus unserer Sicht zu hoch ist, werden wir heute dagegen stimmen.

Stadtrat Kalmbach (FWJFÜR): Ich freue mich total über diese Vorlage. Es gibt verschiedenste Baugruppen, die sind schon seit Jahrzehnten unterwegs. Die haben nichts gekriegt, die haben nichts gefunden, die haben sich engagiert. Manche sind schon auseinandergefallen und haben sich wieder zusammengefunden, und es gibt jede Menge Baugruppen, die suchen. Der einzige Punkt bei dieser Vorlage, der schade ist, dass die Baugruppen jetzt alle auf einem großen Gebiet zusammengeballt werden. Eigentlich wäre es ideal, diese Baugruppen über die Stadt zu verteilen, weil diese Gemeinwohlorientierung in der Tat für die Stadt einen hohen Effekt hat. Hier wird gerade über Geld gesprochen, aber es ist so, dass diese Gruppen viel Geld für die Stadt sparen, dadurch, dass sie sich umeinander kümmern, dadurch, dass sie Räumlichkeit zur Verfügung stellen, dadurch, dass sie oft KITAS oder andere Dinge würdig installieren. Wir haben einen großen Effekt als Stadtgesellschaft davon, wenn wir so was fördern. Im Endeffekt ist es unbezahlbar sogar.

Insofern stehen wir sehr hinter dieser Vorlage, ebenso auch in diesem Falle wirklich über das von der Stadt vorgesehene Maß hinauszugehen und zu vergeben an solche Baugruppen. Es wäre unser Herzensanliegen, dass wir hier an dieser Stelle wirklich die Baugruppen mal zum Zuge kommen lassen.

Der Vorsitzende: Ich würde noch gerne ein paar Dinge auseinanderbröseln. Ich habe auch seit Jahren Kontakt zu den Baugruppen. Die Baugruppen haben einfach nichts gefunden bisher, weil es natürlich nicht zwangsläufig Aufgabe der Stadt ist, Baugruppen etwas zur Verfügung zu stellen. Sie haben nichts gefunden auf dem freien Markt. Wir konnten ihnen auch nichts anbieten, weil wir keine geeigneten Grundstücke hatten. Es liegt nicht daran, dass wir das nicht gern gemacht hätten. Und da, wo wir es schon machen konnten, haben wir es auch gemacht. Insofern ist das der eine Strang.

Der zweite Strang ist, und das bitte ich zu trennen, das Thema Konzeptvergabe. Konzeptvergabe hat erst einmal gar nichts damit zu tun, ob es Baugruppen sind, freier Wohnungsmarkt oder wer auch immer. Konzeptvergabe bedeutet, dass ich nicht schon vorschreibe, wie die Gebäude aussehen sollen und was genau passiert, sondern Konzeptvergabe ist etwas, was man in Hamburg zum Beispiel mit ganzen Stadtvierteln gemacht hat, wo man gesagt hat, ich möchte am Ende ein attraktives Umfeld, ich möchte so und so viel Wohnraum, ich möchte die und die sozialen Einrichtungen. Ich will auch eine schön gestaltete Landschaft. Welche Arbeitsgemeinschaft legt mir jetzt einen Gesamtentwurf vor? Und die wird sehr frei gestaltet werden können. Das ist Konzeptvergabe. Das machen wir hier in dieser Dimension das erste Mal. Wir verknüpfen es damit, dass hier die Baugruppen keine

vorgefertigten Gebäude oder festgelegten Gebäudekonturen vorgegeben kriegen, sondern dass sie dadurch natürlich einen noch viel größeren Freiraum haben, es entsprechend ihrer jeweiligen Bedürfnisse zu machen.

Das Dritte ist, dass wir jetzt überhaupt erst ein angemessenes Grundstück zur Verfügung stellen können. Alle diese drei Dinge bringen wir an dieser Stelle zusammen. Ich glaube, das kann ein Riesengewinn für die Stadt werden und ein Nukleus auch in diesem neuen Stadtquartier Zukunft Nord, der schon sehr stark auf soziales Miteinander ausgerichtet ist. Ich habe die große Hoffnung, dass das dann ausstrahlt in das ganze Quartier, am besten auch noch in die Nachbarstadtteile. Das könnte aber eine einzelne Baugruppe gar nicht schaffen. In den Vorgesprächen ist auch deutlich geworden, so habe ich es zumindest verstanden, auch wenn ich nicht dabei war, dass sich die Baugruppen gerade eher positiv darüber freuen, dass wir hier mehreren Baugruppen an derselben Stelle eine gemeinsame Entwicklungsmöglichkeit schaffen, was im Übrigen das Gesamtprojekt auch noch ein bisschen resilienter macht. Insofern glaube ich, ist das heute wirklich ein tolles Zusammenbinden verschiedener Themen, die für sich alleine genommen teilweise über Jahre einfach nicht geklappt haben, denn wir hatten nichts im Portfolio, und die wir uns vielleicht aber auch in größerer Dimension anderswo nicht so getraut hätten. Aber jetzt haben wir es, und jetzt wollen wir es auf den Weg bringen.

Insofern, auch Herr Stadtrat Dr. Schmidt, dieses große Auswahlgremium mit viel Expertise hat vor allem etwas mit dem Thema Konzeptvergabe zu tun. Das hat erst mal nichts mit dem Thema Baugruppen zu tun. Das Thema der Baugruppen wird dann sehr stark eine Rolle spielen, wenn es darum geht, vertragliche Grundlagen zu erarbeiten und, und, und. Aber wir haben die Baugruppen als extrem professionell erlebt und als extrem gut vorbereitet, sodass wir an der Stelle auch relativ zuversichtlich in dieses Thema hineingehen.

Ich würde auch darum bitten, das Thema freier Wohnungsmarkt jetzt nicht überkritisch oder überhaupt kritisch zu sehen. Der freie Wohnungsmarkt schafft uns an der Stelle auch zwischen 20 und 22 Prozent sozialen Wohnraum oder sozial gebundenen Wohnraum, und das ist ja auch nicht nichts. Insofern trägt auch der freie Wohnungsmarkt ganz erheblich dazu bei, dass wir überhaupt wieder zusätzlichen Wohnraum bekommen. Insofern ist auch das ein ganz guter Ausgleich zwischen Volkswohnungen an anderen Stellen, freier Wohnungsmarkt und jetzt den Baugruppen. Von daher ist das, glaube ich, insgesamt eine sehr gute Entwicklung.

Ich darf mich auch noch mal bei allen in der Verwaltung bedanken, denn da hat es auch viel Überzeugungsarbeit bedurft. Es wird auch weiter sehr fordernd sein. Wir werden uns auch Expertise von außen holen, denn Konzeptvergabe ist für uns in dieser Dimension sehr neu und auch das Thema, so viele Baugruppen unter einen Hut zu bringen, wobei die das selber schaffen müssen. Wir müssen sie nur professionell dabei begleiten, das ist auch eine Herausforderung für alle Beteiligten. Also wir freuen uns in der Verwaltung alle sehr darauf und sind sehr gespannt, wie sich das dann entwickeln könnte.

Erste Bürgermeisterin Luczak-Schwarz: Ich würde gerne noch ein paar Punkte ergänzen. In der Tat darf man nicht vergessen, dass es die Umsetzung des Gemeinderatsbeschlusses zur Konzeptvergabe ist. Eine Voraussetzung im Rahmen der Konzeptvergabe ist, dass es sich um Flächen über 10.000 Quadratmeter handeln muss. Wir hatten damals in der Vorlage schon geschrieben, dass als erste Möglichkeit die Entwicklung in Zukunft Nord in Betracht

kommen könnte. Das Zentrum 3 in Neureut steht noch drin plus noch was bei den Bergdörfern. Da hätten wir städtische Flächen in dieser Größe. Seit Anfang des Jahres, sind wir Eigentümer der ehemaligen Landesfläche und hatten damit ab Anfang des Jahres erstmal Potenzial, um überhaupt in diese Konzeptvergabe näher eintreten zu können. Das ist mir an der Stelle wichtig, weil der Zungenschlag war so ein bisschen drin, ihr habt seit 2017 das nicht vorangetrieben. Doch, wir hätten gerne, aber es lag wirklich daran, dass die Voraussetzungen nicht vorlagen, die wir auch benötigen, um hier zum Ergebnis zu kommen. Wir werden, das hatte ich auch in der Vorberatung gesagt, die Richtung Gemeinwohlorientierung ausbauen. Aber mir ist ganz wichtig, dass wir die Definition, was unter Gemeinwohlorientierung zu verstehen ist, zusammen mit den Vergabekriterien im Dezember festziehen. Da werden wir dann einen Vorschlag erarbeiten. Dann werden wir auch darüber diskutieren.

In dem Zusammenhang, Frau Göttel, werden wir auch dem Thema Erbbauzins näher treten, weil wir einen Gemeinderatsbeschluss haben, der eine Gestaltung von Erbbaurechtszins beinhaltet, der aber die Baugruppen an sich noch nicht beinhaltet, weil dort der Fokus mehr auf soziale Einrichtungen gelegt ist. Da werden wir schärfen müssen. Das haben wir im Blick, aber es ist im Moment noch zu früh. Das wird im Dezember im Rahmen der Entscheidung auf den Tisch gelegt werden.

Wir haben in dem Grundsatzbeschluss gesagt, wir verteilen städtische Fläche. Ich kann im Rahmen der städtischen Flächen nicht anrechnen, was ein Privater woanders gekauft hat, weil damit, das ist mein Verständnis, habe ich eine gewisse Benachteiligung. Und wir als Stadt müssen aufgrund von Gleichbehandlung die verschiedenen Akteure gleichrangig behandeln. Deswegen war der Grundsatzgedanke von uns, es gibt eine Option 1, 4 und 5, Baugruppen, ihr schafft das alleine. So auch das Signal, wir können uns das vorstellen, wir sind stark genug, wir schaffen das. Wenn das nicht funktionieren sollte oder es kommt im Verfahren raus, hätten wir noch die Option, dass wir das auch mit Vertretern aus dem freien Markt, gegebenenfalls jetzt auch einer städtischen Gesellschaft oder einer Genossenschaft machen können. Ich wollte wenigstens die Optionen mir offenhalten, damit wir möglichst zügig zum Ergebnis kommen. Ich hoffe, dass die Option 1 sich realisieren lässt, weil die Baugruppen wirklich in den Gesprächen sehr professionell aufgetreten sind und auch sehr stark signalisiert haben, sie können sich eine alleinige Konzeption, Bau einer Tiefgarage, das ist nicht trivial, also dieses Problem zu lösen, auch leisten. Genau, das war eigentlich das Wesentliche, was ich hatte.

Ansonsten haben wir Ihre Empfehlungen auch übernommen, noch einmal zur Konkretisierung bzw. geöffnet, aber ich würde gerne noch einmal plädieren, an unserem Vorschlag, dass wir den freien Markt drin lassen, festzuhalten für dieses Feld 2 als auch für diese Option 2. Das wäre eigentlich noch mal von mir abschließend. Ansonsten ist es wirklich ein toller Gesamtbeschluss, den wir heute treffen. Es wird sehr herausfordernd sein. Wir wissen aus Hamburg und Tübingen, dass das kein Spaziergang ist und keine Kindergartentätigkeit, sondern wir sind in dieser Dimension in der Stadt Karlsruhe noch nie unterwegs gewesen, auch mit dieser Komplexität noch nie unterwegs gewesen. Deswegen brauchen wir auch diese professionelle Steuerung von einem Büro, was Baugruppenkonzeptionen schon begleitet hat. Wir haben uns bei den Experten ganz explizit für Leute entschieden, die solche Projekte schon begleitet haben. Es ist etwas anderes als das, was wir bisher gemacht haben. Wir haben so Kleinigkeiten schon mal in kleineren Dimensionen gemacht, in Grünwinkel oder bei der Volkswohnung, das kann man nicht miteinander vergleichen. Das ist

wirklich ein ganz großer Paukenschlag. Wenn wir das gut hinbekommen, dann wäre es ein toller Leuchtturm für die Stadt Karlsruhe.

Der Vorsitzende: Jetzt haben wir einige Änderungsanträge. Ich versuche, das jetzt ein bisschen zusammenzubasteln, zumal wir keine dritte neue Vorlage einer Beschlussvorlage Ihnen auf den Tisch gelegt haben, sondern in der Antwort und Stellungnahmen auf die Anträge teilweise veränderte Formulierungen Ihnen in Aussicht gestellt haben. Damit wir das protokollarisch auch richtig abzeichnen, will ich das noch einmal kurz in Erinnerung rufen. Wenn Sie die Beschlussvorlage nehmen, so, wie sie Ihnen jetzt auf dem Tisch liegt und die Beschlussvorlage, die wir dann nachher abstimmen, würde bei dem Punkt unter a) ausgetauscht werden zu der Beschlussvorlagenformulierung, die wir in den Stellungnahmen auf den Änderungsantrag der GRÜNEN, der LINKEN und dem interfraktionellen Antrag unter a) formuliert haben. Da wird dann zwei Mal der Begriff „gemeinwohlorientiert“ jeweils vor Baugruppen eingepflegt, und in der Klammer nach dem Ankernutzer tauchen auch die städtischen Gesellschaften auf, die wir bisher vorher so nicht drin hatten. Das sind die zwei Änderungen zum vorherigen Text. Damit tragen wir auch den Antragsbestandteilen Rechnung, die sagen, das Thema Gemeinwohlorientiert soll dort mit aufgenommen werden. Wie das dann definiert wird, das hatten wir geklärt. Das ist jetzt die Veränderung.

Also unsere in den Stellungnahmen dargestellte Formulierung zu a) ist das, was wir jetzt nehmen und unseren ursprünglichen Text austauschen bzw. ergänzen. Jetzt ist für mich die Frage, ob das für die Antragstellenden, die sich auf a) beziehen, damit okay ist oder ob sie da noch weitergehende Änderung wollen.

Stadtrat Löffler (GRÜNE): Die Änderung, die in dem Sinne dann noch besteht, das ist in unserem ersten Punkt und, ich glaube, im Punkt 2 des interfraktionellen Änderungsantrags, dass der freie Wohnungsmarkt in der Klammer sozusagen als Konkretisierung der Ankernutzer in Ihrer Formulierung jetzt noch drin ist. Das begehren wir zu streichen. Ich glaube, die SPD wünscht, getrennt darüber abzustimmen. Deswegen können wir den einen Punkt entsprechend abstimmen und den anderen Punkt b), da geht es im Endeffekt in unserem zweiten Antragspunkt darum und bei dem LINKEN, FW|FÜR-Antrag in ihrem dritten Antrag.

Der Vorsitzende: Wir müssen das jetzt schrittweise machen. Dann würden Sie, ich nehme die jetzt alle einmal zusammen, den Änderungsantrag stellen, dass wir unter a) in der Klammer nach Ankernutzer den freien Wohnungsmarkt streichen? Ja, okay. Da kann ich nur davon abraten, weil Sie damit auch die Optionen der eigentlichen Baugruppen reduzieren. Die werden selber entscheiden, was sie da tun. Ich will es nur noch mal gesagt haben. Das hat jetzt noch nichts mit dem Baufeld 2 zu tun. Das ist eine andere Geschichte, die kommt dann unter b).

Also es gibt den Änderungsantrag gegenüber der städtischen Vorlage, an dieser Stelle das Thema freier Wohnungsmarkt zu streichen. Das stelle ich jetzt hier zur Abstimmung und bitte um Ihr Votum ab jetzt. – Das ist eine mehrheitliche Ablehnung.

Dann wenden wir uns dem b) zu. Beim b) haben wir versucht, eine veränderte Formulierung zu finden, die vor allem auch dann dem Gemeinderat wieder die Entscheidung überträgt. Sie bleiben aber dabei. Ich nehme jetzt den Antrag der GRÜNEN hier zur Hand, dass die verbleibenden 36 Prozent Baufeld 2 südlicher Teil für die Akteure Genossenschaften

oder weitere gemeinwohlorientierte Baugruppen zu einem späteren Zeitpunkt auszuschreiben. Die Ausschreibung erfolgt analog zur Konzeptvergabe durch den Hauptausschuss. Das ist der Text, und der entspricht auch dem, was DIE LINKEN und die interfraktionell unter Ziffer 3 fordern. Das ist inhaltlich identisch, wenn ich das richtig betrachte. Jetzt haben Sie aber an der Stelle die städtischen Gesellschaften nicht mit drin. Darauf will ich nur hinweisen, weil ich das anders verstanden hatte bei Ihrem Wortbeitrag.

Stadtrat Löffler (GRÜNEN): Weil uns aus der Vorberatung bekannt wurde, dass eine relevante städtische Gesellschaft, die Volkswohnung, einfach kein Interesse daran habe, dann auf dem Baufeld 2 unterwegs zu sein. Deswegen, wir könnten sie mit aufnehmen, aber ich glaube, das wäre dann wirklich nur eine Hülle.

Der Vorsitzende: Dann würde ich jetzt die Alternative, die die GRÜNEN in ihrem Änderungsantrag zum Punkt b) vorschlagen, hier zur Abstimmung stellen. Also der Antrag ist im Moment ohne städtische Gesellschaften. Im Gegensatz zu dem, was wir Ihnen vorschlagen, nehmen Sie damit die städtischen Gesellschaften, und Sie nehmen den freien Wohnungsmarkt raus, und Sie ziehen es vom Gemeinderat wieder weg in die ursprünglich anderen Gremien.

Stadtrat Löffler (GRÜNEN): Bisher ist die Option, das an Genossenschaften oder den freien Wohnungsmarkt zu vergeben in der ursprünglichen Formulierung. Unser Vorschlag wäre es, an Genossenschaften, städtische Gesellschaften oder Baugruppen zu vergeben, also die drei Akteure innerhalb der Konzeptvergabe, die nicht der freie Wohnungsmarkt sind. Und dass es am Ende der Hauptausschuss beschließt, ist die ursprüngliche Formulierung der Konzeptvergabe. Deswegen haben wir sie formuliert, was noch vor der geänderten Vorlage der Verwaltung war. Deswegen passte das nicht alles zusammen gerade.

Der Vorsitzende: Ich muss mich am Beschlusstext orientieren, und der aktuelle Beschlusstext, den wir Ihnen empfehlen, sagt, zu einem späteren Zeitpunkt auszuschreiben, dem Gemeinderat wird zu gegebener Zeit ein Vorschlag vorgelegt. Das bedeutet, alle potenziellen Bauherren sind noch mit drin, aber Sie entscheiden es am Ende. Und Sie sagen jetzt, das entspricht nicht dem, was Sie sich vorstellen. Sie wollen es an der Stelle einschränken auf Genossenschaften oder weitere gemeinwohlorientierte Baugruppen oder städtische Gesellschaften. Das haben wir jetzt noch mal aufgenommen.

Das ist der Änderungsantrag an der Stelle, und den stelle ich jetzt zur Abstimmung und bitte um Ihr Votum ab jetzt. – Also das hat eine mehrheitliche Zustimmung gefunden.

Damit stelle ich die komplette Beschlussvorlage jetzt zur Abstimmung. Wir haben den Punkt a) ausgewählt. Beim Punkt a) sind Sie dem gefolgt weiterhin, was wir Ihnen in den Stellungnahmen vorgeschlagen haben. Beim Punkt b) hat sich hier eine Mehrheit ergeben, es zu reduzieren auf Baugruppen, Genossenschaften und auch städtische Gesellschaften. Jetzt haben wir es soweit fertig.

Stadtrat Hock (FDP): Herr Oberbürgermeister, jetzt ist viel auf uns hereingepresselt, aber könnten Sie in diesem Punkt uns die Möglichkeit geben, eine Minute oder zwei Minuten noch einmal untereinander zu sprechen? Sie haben auch jetzt ein bisschen was verändert. Ich würde Sie bitten, jetzt noch mal kurz eine kleine Pause einzulegen, bitte.

Der Vorsitzende: Wenn Sie Sitzungsunterbrechung beantragen, können wir das machen.

Stadtrat Hock (FDP): Dann beantrage ich das jetzt.

Der Vorsitzende: Nein, das müssen Sie nicht beantragen, es ist in Ordnung. Wir unterbrechen die Sitzung, kleine Pause. Sie signalisieren dann, wann Sie wieder zu uns kommen.

(Unterbrechung der Sitzung von 18:16 bis 18:23 Uhr)

Wir haben wir haben unter a) jetzt eine Formulierung drin, also der Änderungsantrag ist sozusagen abgewehrt. Es bleibt jetzt eine Formulierung drin, die, glaube ich, am Ende doch alle mittragen können.

Bei Ziffer b) hat es durch den Änderungsantrag jetzt quasi das Rausstreichen des freien Wohnungsmarktes gegeben. Wir kommen aber wegen der Ziffer b) sowieso noch einmal auf den Gemeinderat zu. Wenn dann unter neuen Erkenntnissen der freie Wohnungsmarkt doch Adressat der Ausschreibung werden soll, können Sie ihn dann auch gegebenenfalls wieder reinnehmen.

Für Ziffer c) und Ziffer d) habe ich bisher keine Änderungsanträge, deswegen gehe ich davon aus, dass es okay ist.

Insofern gibt es jetzt zwei Varianten. Ich bemühe mich jetzt im Moment um eine große Mehrheit. Insofern wäre die Frage, ob die, die jetzt wegen des Rauschmeißens des freien Wohnungsmarktes nicht zufrieden sind, sagen, ich gehe wegen des großen Ganzen dann doch mit, aber ich behalte mir vor, das wieder zu korrigieren, wenn wir dann den konkreten Ausschreibungstext reinnehmen. Oder Sie sagen, wir stimmen jetzt dagegen, wir können annehmen, dass die, die den Änderungsantrag unter b) abgestimmt haben, am Ende auch dem Ganzen eine Mehrheit geben, auch wenn es keine überwältigende Mehrheit hier im Haus ist. Dann wäre ich aber dankbar, wenn wir uns gegenseitig in die Augen gucken und sagen, wir diskutieren das Thema trotzdem noch einmal, wenn wir in eine Ausschreibung gehen im Dezember. Ich würde gerne, dass dieses wichtige Thema jetzt nicht sich in Blöcken auseinanderdividiert.

Jetzt müssten diejenigen, die an der Stelle den freien Wohnungsmarkt gerne drin hätten, überlegen, ob sie deswegen zustimmen oder ablehnen. Ich glaube, wenn wir uns darauf einigen, dass wir das als gemeinsames Projekt dann bei der Ausschreibung, die wir Ihnen wieder vorlegen, noch einmal gemeinschaftlich versuchen, in den Konsens zu bringen, dann ist es heute auch nicht mehr so wichtig, mit welcher Mehrheit das Ganze am Ende durchgeht oder nicht durchgeht.

Insofern stelle ich jetzt die Gesamtvorlage zur Abstimmung und bitte vor allem, dass wir das weiter in einem großen gemeinsamen Konsens miteinander begleiten und auch umsetzen, und dann glaube ich, haben wir das richtige Signal gesetzt.

Ich stelle jetzt die so veränderte Vorlage, wie durch den letzten Änderungsantrag beschlossen, zur Abstimmung und bitte um Ihr Votum ab jetzt. – Das ist eine große Mehrheit, die uns belohnt dafür, was in der Verwaltung alles gearbeitet wurde, die für die Baugruppen

eine Riesenchance ist, die für die Entwicklung des Quartiers Nord eine Riesenchance ist und die für das Experiment Konzeptvergabe in einer neuen Dimension in unserer Stadt auch eine Riesenchance ist.

Damit, glaube ich, haben wir ganz schön viel an guten Chancen hier gebündelt.

Zur Beurkundung:
Die Schriftführerin:

Hauptamt - Ratsangelegenheiten –
5. Juli 2024