



Niederschrift

8. Plenarsitzung des Gemeinderates
25. März 2025, 15:30 Uhr
öffentlich
Bürgersaal, Rathaus am Marktplatz
Vorsitzender: Oberbürgermeister Dr. Frank Mentrup

Punkt 15 der Tagesordnung: Quartier Zukunft Nord: Grundstücksvergabe

Punkt 15.1 der Tagesordnung: Grundstücksvergabekonzept für das „Quartier Zukunft Nord (nördlicher Teil)“ – Auswahlkriterien für die Baufelder 4 und 5
Vorlage: 2025/0141

Punkt 15.2 der Tagesordnung: Erbbaurechtskonditionen für gemeinwohlorientierte Baugruppen
Vorlage: 2025/0140

Punkt 15.3 der Tagesordnung: Quartier Zukunft Nord. Grundstücksvergabe
Interfraktioneller Änderungsantrag: GRÜNE, KAL, Die Linke, Volt
Vorlage 2025/0141/1

Beschluss:

TOP 15.1:

Der Gemeinderat beschließt nach Vorberatung des Haupt- und Finanzausschusses für das Grundstücksvergabekonzept „Quartier Zukunft Nord (nördlicher Teil)“ die in den Erläuterungen näher ausgeführten Auswahlkriterien (Zulassungsvoraussetzungen, Bewertungskriterien, Umsetzungssicherung) für die Baufelder 4 und 5.

TOP 15.2:

Der Gemeinderat beschließt nach Vorberatung des Haupt- und Finanzausschusses den Erbbauzins für gemeinwohlorientierte Baugruppen i.H.v. 3 % aus dem um 30 % ermäßigten Verkehrswert zu erheben, sofern eine in der Gesamtumsetzung überwiegend gemeinwohlorientierte Nutzung (mehr als 50 % der Geschossfläche) nachgewiesen wird.

Abstimmungsergebnis:

Verwiesen in den Haupt- und Finanzausschuss am 8. April 2025

Der Vorsitzende ruft Tagesordnungspunkt 15 zur Behandlung auf und verweist auf die erfolgte Vorberatung im Haupt- und Finanzausschuss am 11. März 2025:

Erste Bürgermeisterin Luczak-Schwarz: Heute ist wieder ein wichtiger Schritt nach vorne im Rahmen unseres Grundstücksvergabekonzeptes Wohnen. Sie erinnern sich, dass wir einen Grundsatzbeschluss im April 2021 beschlossen haben. Damals haben wir gesagt, wenn wir Flächen haben - das war unser großes Problem, im Gegensatz zu anderen Städten hatten wir keine eigenen städtischen Flächen, die geeignet waren -, werden wir dieses Grundstücksvergabekonzept Wohnen umsetzen. Zukunft Nord war schon auf der Agenda bei uns. Nachdem der Teilumlegungsplan 1 dann in Kraft getreten ist, hat der Gemeinderat im Juni 2024 entschieden, die Baufelder 4 und 5 auszuschreiben und die quotale Aufteilung beschlossen und auch das Auswahlgremium mit entsprechender Expertise besetzt.

Ich möchte nochmals zum Ausdruck bringen an dieser Stelle, wir haben lange diskutiert, auch das Baufeld 2 zu priorisieren, weil es verkehrstechnisch einfacher gewesen wäre, aber die Baugruppen sehr deutlich gemacht haben, dass sie großen Flächenbedarf haben und dass sie hinsichtlich der Tiefgarage durchaus sich in der Lage sehen, das umzusetzen. Dieses Expertise-Gremium hat in verschiedenen Sitzungen sehr intensiv sich mit den Vergabekriterien befasst und das, was sie erarbeitet haben, wird Ihnen heute als Beschluss vorgelegt. Wenn Sie diesen Auswahlkriterien so zustimmen werden, könnten wir die erste Phase der Konzeptvergabe, das heißt die Ausschreibungsphase für die Baufelder 4 und 5 einleiten, weil alle wichtigen Aspekte entsprechend vorbereitet worden sind. Wenn der Beschluss befasst wird, würde ab morgen auf der Internetseite auch über die Konzeptvergabe ganz aktuell informiert werden. Die entsprechenden Homepages sind überarbeitet worden. Die relevanten Informationen zum Quartier Zukunft Nord, zu den Baufeldern 4 und 5 und zum weiteren Vorgehen werden ab morgen dann, falls Zustimmung, abgerufen werden können.

Wir haben mittlerweile auch die beiden Stellen besetzt, die wir dank Ihnen und Herrn Oberbürgermeister erhalten haben beim LA und bei der Stadtplanung. Damit steht jetzt ein Expertise-Team von Mitarbeitenden aus dem Stadtplanungsamt und dem Liegenschaftsamt den Baugruppen für Rückfragen zur Verfügung. Kontaktmöglichkeit, konkrete Namen werden dann auf der Homepage auch zu finden sein. Wir haben vor, eine erste Informationsveranstaltung am 6. Mai als Auftaktveranstaltung zur Vergabe der Baufelder 4 und 5 durchzuführen, um alle bauwilligen Baugruppen, Genossenschaften, Bürgerverein Nordstadt oder weitere Interessierte über die Konzeptvergabe entsprechend zu informieren und den Ablauf der Vergabe zu erläutern und auch noch mal einen Austausch mit den Betroffenen herbeizuführen. Wir würden uns freuen, wenn wir da auch bald starten können.

Die Ausschreibungsphase, in der die Bewerbung dann einzureichen sein wird, wird noch vor der Sommerpause gestartet werden, und der genaue Beginn wird frühzeitig über die einschlägigen Medien dann auch kommuniziert werden. Also Sie sehen, wir sind voll in den vorgegebenen Rahmenbedingungen, die Sie uns gegeben haben. Hinsichtlich des Änderungsantrags verweise ich auf unsere Stellungnahme. Ich denke, da werden wir im Lauf der Debatte noch vertieft darauf eingehen.

Der Vorsitzende: Ich möchte vielleicht ergänzen, ich habe es immer so wahrgenommen, dass sich die Baugruppen ausdrücklich auf das Baufeld 4 und 5 konzentriert haben, obwohl klar war, dass hier eine Tiefgarage notwendig ist. In den entsprechenden runden Tischen vorab wurde das zwar als Problem, aber als ein nicht unlösbares Problem gesehen. Wenn wir dann mit einem solchen Ergebnis bei Ihnen in den Gemeinderat einlaufen und Ihre Zustimmung für das Verfahren bekommen und dann melden die Gruppen an, dass das

aber mit der Tiefgarage nicht geht, und damit würde, wenn sie, wenn Sie heute diesen Beschluss fassen, das Ganze aus unserer Sicht auf zwei bis drei Jahre wieder in die Zukunft geschoben, dann bitte ich Sie an der Stelle noch einmal ernsthaft darüber nachzudenken. Natürlich wäre es ohne Tiefgarage einfacher, aber lassen Sie doch bitte möglichst bald die Ausschreibung losgehen. Wenn wir dann feststellen, es bewirbt sich niemand oder es bewerben sich alle, sagen aber das mit der Tiefgarage, dann können wir immer noch den zweiten Schritt gehen. Insofern, ohne dass ich mich jetzt auf die inhaltliche Diskussion einlassen will, halte ich das aber im Moment für einen schon vom Zeitablauf sehr schwierigen Vorgang, das jetzt alles noch mal wieder anzuhalten und in eine neue Richtung zu bringen und damit um Jahre, aus unserer Sicht, zurückzuwerfen.

Stadträtin Anlauf (GRÜNE): Zu unserem interfraktionellen Änderungsantrag, das wäre schön, endlich ein neues Zentrum gemeinschaftlichen Wohnens in Karlsruhe zu schaffen, in dem die Mieten bezahlbar sind, die Quadratmeter pro Person niedrig, ein Projekt, von dem kreative Ideen auch für das Quartier ausgehen, in dem sich Alt und Jung gegenseitig unterstützen und die Einsamkeit deutlich weniger Chancen hat. Endlich wurde dem Engagement von vielen Karlsruherinnen und Karlsruhern Raum gegeben, die Ideen für klimafreundliche Bauen und für klimafreundliche Verkehrskonzepte haben, alles initiiert durch Menschen, die seit Jahren geduldig ehrenamtlich aktiv sind und seit vielen Jahren darauf warten, dass sie in Karlsruhe eine Chance haben und dass es mit Zukunft Nord endlich losgeht. Auch die Verwaltung hat in dieses Thema viel Zeit und Engagement gesteckt, jetzt auch sehr intensiv im Ausschuss, der die Konzeptvorgabe entwickelt.

Nun besteht die Gefahr nach unserer Information, so sind wir informiert worden von den Initiativen angesichts der gestiegenen Baukosten, dass dieses Konzept mit einer Tiefgarage nicht realisierbar ist und bezahlbares Wohnen nicht möglich wäre, wenn man die Tiefgarage bauen müsste. Ein Scheitern steht im Raum, obwohl der Erbbauzins herabgesetzt ist. Wir brauchen aber dringend bezahlbaren Wohnraum und erst recht Wohnprojekte, die sich positiv auf unsere Stadt in sozialer und ökologischer Hinsicht auswirken. Tatsache ist, dass es Städte gibt wie Heidelberg und Stuttgart, wo es möglich ist, ohne Tiefgarage ein solches Konzept zu verwirklichen. Wir wollen dringend darum bitten, dass die Stadt sich damit noch mal gründlichst auseinandersetzt und nach Lösungen sucht, dass man herunkommt, denn die Bauten, um die es geht in Heidelberg und Stuttgart, sind auch nicht irgendwo am Rande. Es ist einfach unfassbar, wenn bei der heutigen Wohnungsnot der überflüssige Bau einer Tiefgarage, der vermutlich dann leer stehen wird und wenn ein entsprechendes Verkehrskonzept entwickelt wurde, ist er nicht notwendig, wenn der den Bau bezahlbarer Wohnungen verhindert.

Wir schlagen deshalb den Fraktionen, die nicht bei dem Ergänzungsantrag dabei sind, vor, auf jeden Fall dem Punkt 1 unseres Änderungsantrags zuzustimmen. Dann ist der Punkt 2 nämlich überflüssig. Vor vier Wochen hat das schon mit dem einmaligen Projekthaus R in Rüppurr nicht geklappt, weil wir für manches kein Geld haben, für anderes schon. Jetzt dürfen die Vereine nicht wieder enttäuscht werden. Dafür treten wir ein.

Stadtrat Pfannkuch (CDU): Um es vorweg zu sagen, die CDU-Fraktion unterstützt die Verwaltungsvorlage, die bereits vorbereitet wurde, weidlich. Damit unternehmen wir einen sehr guten Schritt zur Förderung von privaten Baugruppen. Das ist ein Anfangsschritt. Wer hier suggeriert, dass wir jetzt auf einmal eine Welle bezahlbaren Wohnens auslösen, der handelt wirklich mit Zitronen. Auch hier zeigt sich, dass gemeinwohlorientiertes Bauen

nicht ohne erhebliche Vorüberlegungen möglich ist. Dafür danken wir der Verwaltung. Es bedarf eines Auswahlprems, das die Gemeinwohlorientierung sicherstellt. Mit den zu erarbeitenden Zulassungsvoraussetzungen sind wir durchaus einverstanden. Wichtig ist nur, dass die Einhaltung der festgesetzten Ziele vertraglich zuverlässig auch gesichert wird. Hier wäre es vielleicht ein Vorschlag, dass uns in Bälde ein Mustervertrag vorgelegt wird, aus dem sich nachvollziehbar ergibt, wie Sie diese Ziele auch wirklich sicherstellen müssen. Denn das darf nicht für die jetzt absehbare Kurzfristigkeit gewährleistet sein. Das muss für die lange Zukunft sichergestellt sein.

Zum Änderungsantrag der linken Gruppierungen hier im Haus sagen wir Ablehnung. Insbesondere wollen wir, dass die Grundkonzeption des Wettbewerbs, der erarbeitet wurde, was die Planung angeht, nicht infrage gestellt wird. Das gilt vor allem auch für das Parkraumkonzept, weshalb wir auf die Einrichtung der Tiefgarage nicht verzichten wollen. Dies wäre ein Einfallstor für andere Investorengruppen und Interessenten, die mit ähnlicher Begründung ebenfalls entbunden werden wollen, Stellplätze nachzuweisen. Ein weiteres Absenken des ebenfalls durch Beschluss festzuschreibenden Erbbauzinses halten wir ebenfalls nicht für zulässig und auch haushaltsrechtlich bedenklich. Die Tiefgarage kann unseres Erachtens über die Beteiligung eines Ankermieters wirtschaftlich zumutbar realisiert werden. Da sich hier die bestehende Problematik ergibt, könnte eine Interessengruppe für das Baufeld 5 durchaus aktiv werden. Dieses Problem war, wie die Frau Erste Bürgermeisterin angeführt hat, bereits absehbar. Gleichwohl hat man sich für Baufeld 5 entschieden. Jetzt im Nachhinein meinen wir, kann man davon nicht abweichen. Insofern stimme ich den Worten des Herrn Oberbürgermeisters zu.

Und überhaupt jede Abweichung von der Planung könnte dazu führen, dass wir von neuem anfangen müssen, indem wir nämlich einen neuen Bebauungsplan aufstellen müssten.

Stadtrat Dr. Fechler (SPD): Mit dem Beschluss fassen wir einen wegweisenden Beschluss zur Konzeptvergabe, ein Anliegen, was hier im Haus, aber auch in der Bevölkerung schon seit mehreren Jahren den Menschen am Herzen liegt. Wir sehen in der Vorlage ein ausgewogenes Konzept, genau diesen Vorgaben zur Grundstücksvergabe für gemeinwohlorientierte Baugruppen gerecht zu werden. Mit dem Änderungsantrag wird letztendlich das Gesamtkonzept Zukunft Nord infrage gestellt. Die Tiefgaragen oder Quartiersgaragen, wie sie jetzt auch hier von den Baugruppen, in Anführungszeichen, verlangt werden, sind Teil eines Gesamtkonzepts. Eine Aufweichung des bisherigen Vorgehens wird das gesamte Vorgehen prolongieren, wie es der Herr Oberbürgermeister dargelegt hat, weitere Kosten verursachen und letztendlich auch dem Begehren der Baugruppen entgegenstehen. Letztendlich ist Bauen immer mit Risiken verbunden, und diese Risiken können wir nicht vollumfänglich auch von den Baugruppen nehmen. Es gibt ein Entgegenkommen vonseiten der Stadt mit dem reduzierten Erbbauzins, der aus unserer Sicht auch angemessen ist. Ein Restrisiko bleibt bei den Baugruppen wie dargelegt. Und zu hoffen, dass es hier günstigen oder vergünstigten sozialen Wohnraum gibt, ist, glaube ich, auch illusorisch, weil mit Blick auf Realitäten und den allgemeinen Rahmenbedingungen wird es auch hier um einen privilegierten Teil der Bevölkerung gehen. In der Gesamtschau sehen wir den Weg als den richtigen an, auch mit der Tiefgarage und den aufgezeigten Optionen, mit oder ohne Ankernutzer, der die Tiefgarage realisieren kann, oder gegebenenfalls kann es auch die Baugruppe in Eigenverantwortung tun.

Wir sehen auch das aufgezeigte Auswahlgremium als ausgewogen an, indem verschiedene Interessensgruppen eine Möglichkeit haben, sich zu artikulieren, und entsprechend werden wir diesen Weg auch vollumfänglich mitgehen und freuen uns auf die weitere Diskussion.

Stadtrat Schnell (AfD): Der Berg kreiste und nein, er gebar keine Maus, sondern ein bürokratisches Monster. Für zwei städtische Grundstücke im Areal Zukunft Nord hatten wir bereits ein Vergabekonzept beschlossen, nach welchem Genossenschaften, Baugruppen, städtische Gesellschaften sowie der freie Wohnungsmarkt zu je einem Viertel berücksichtigt werden sollten. Das soll heute zugunsten einer Vergabe von fast zwei Dritteln der Grundstücke an gemeinwohlorientierte Baugruppen mit sattem Rabatt entsorgt werden. Damit da kein Schindluder getrieben wird, soll es ein Auswahlgremium geben, das darüber entscheidet, wer nun in den Genuss dieses Rabattes kommen wird und wer nicht. Das ist eine zweistellige Zahl von Vertretern städtischer Dezernate, Ämter, Behörden, Dienststellen, dazu noch externe Experten, aber wenigstens auch noch jemand vom Bürgerverein. Einmal abgesehen davon, dass jedwede Baugruppe sich bereits gemäß der alten Konzession um Baugrundstücke bemühen kann, nur ohne Rabatt, bedeutet dieses Verfahren einen enormen bürokratischen Aufwand. Es bindet Personal der Stadt, das sicherlich auch anderes zu tun hätte, was dann mehr oder weniger auf die lange Bank geschoben werden muss. Der Rabatt entzieht unserer finanziell klammen Stadt zudem Mittel, die wir an anderer Stelle dringend bräuchten, denn höhere Grundstückspreise für Genossenschaften oder städtische Gesellschaften, den freien Wohnungsmarkt, die dann zur Kompensation massiv über dem Verkehrswert liegen müssten, lassen sich wohl nur sehr bedingt durchsetzen. Und dem Ziel, sehr günstigen Wohnraum für Karlsruhe zu ermöglichen, kommen wir damit auch nicht wirklich näher.

Es wurde schon gesagt, die Baukosten haben sich in den letzten Jahren aufgrund gesetzlicher Vorgaben massiv erhöht. Wir haben jetzt mitbekommen, Projektentwickler sind ins Straucheln gekommen. Zur Situation bei der Volkswohnung sagte Bürgermeister Fluhrer vor einiger Zeit: „Als kommunale Wohnungsgesellschaft stehen wir mehr noch als die gesamte Immobilienbranche im Sturm, da wir die deutlich angestiegenen Kosten nicht an unsere Mieter weiterreichen wollen.“ Wir sehen auch nicht, dass uns in dieser Lage jemand zur Seite springen wird. Also diese Neukonzeption bringt außer bürokratischem Aufwand letztendlich nichts, außer der Befriedigung von linksgrünen Partikularinteressen. Daher lehnen wir diese Vorlage ab.

Das gilt ebenso für den Antrag zum Verzicht auf eine Tiefgarage. Das hätte man vielleicht machen können, wenn die öffentlichen Parkplätze entlang der Erzberger Straße noch existieren würden, aber die mussten aus erzieherischen Gründen, Stichwort Mobilitätswende, weg.

Stadträtin Berghoff (Die Linke): Zunächst möchte ich auch Danke sagen für die Beschlussvorlage, und ich fasse mich jetzt auch kurz. Ich möchte aber noch kurz auf den Kollegen Pfannkuch eingehen. Uns ist bewusst, dass wir damit keine Welle bezahlbaren Wohnens auslösen. Es geht uns darum, es überhaupt erst einmal zu ermöglichen, und zwar in einem Bereich, in dem Karlsruhe wirklich noch Nachholbedarf hat.

Dann wollte ich noch ein paar Worte zu Tiefgaragen generell verlieren. Tiefgaragen sind teuer, Tiefgaragen machen Wohnen teuer. Tiefgaragen sind bei einem schlüssigen Konzept auch einfach unnötig, ein Faktor, den man aus der Gleichung rausnehmen könnte, wenn

seine Anwendung der tatsächlichen Nutzung entgegensteht. Wie im Antrag formuliert, gibt es durchaus Beispiele von gemeinschaftlichen Projekten, bei denen auf eine Tiefgarage verzichtet werden konnte. Ein gutes Beispiel ist München. Da ist es möglich, mit einem entsprechenden Mobilitätskonzept die Stellplatzverpflichtung zumindest auf 0,3 zu drücken. So ein Konzept beinhaltet zum Beispiel Carsharing vor Ort, gemeinschaftlich nutzbare Lastenräder, aber auch das Zurverfügungstellen von ÖPNV-Tickets für die Bewohnerinnen und Bewohner. Karlsruhe ist nicht München, Baden Württemberg ist nicht Bayern. Auch die Landesbauordnung ist in dem Punkt extrem schwammig. Aber mit Blick auf die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum und das Ermöglichen solcher Projekte, die Stärkung gemeinschaftlicher Wohnprojekte und mit Blick auf das Vorantreiben der Verkehrswende müssen wir einen Weg finden, Ausnahmen zu definieren, entsprechende Regelungen umzusetzen, und wenn nicht jetzt, dann eben wenigstens perspektivisch.

Stadtrat Cramer (KAL): Meine Fraktion hatte vor der Hauptausschusssitzung, wo dieser Punkt auf der Tagesordnung war, beantragt, dass die Hauptausschusssitzung öffentlich sein soll. Das wurde von der Verwaltung abgelehnt, was wir nicht verstehen. Wir sind heute in der Situation, dass wir überhaupt keine Rücksprachen mehr machen können mit den Wohngruppen. Auch die Antwort dieses Zusatzantrages wegen der Tiefgaragen ist erst heute eingestellt worden. Wir sind der Meinung, dass es ein schlechtes Vorgehen ist, ein unglückliches Vorgehen ist, wenn man wirklich die Wohngruppen mitnehmen will. Das bedeutet auch für uns als Fraktion, dass wir aufgrund der Beschlussvorlage das auch mit den Initiativen besprechen können. Das konnten wir bei der Hauptausschusssitzung nicht, weil es nicht öffentlich war. Von daher beantragen wir, dass die Entscheidung über diesen Tagesordnungspunkt auf die Sitzung in vier Wochen vertagt wird.

Der Vorsitzende: Wir können das gerne in den April verschieben, ich habe damit keinen Schmerz. Sie ziehen die Angebote für die Wohngruppen immer weiter in die Zukunft, aber machen Sie uns anschließend daraus keinen Vorwurf. Es waren jetzt zwei Wochen seit dem Hauptausschuss, da hätten Sie das mit den Wohngruppen besprechen können. Ich verstehe die Argumentation überhaupt nicht.

Das, was hier zum Teil diskutiert wird, Sie haben einen Bebauungsplan, nicht Sie als Linke, weil da waren Sie noch nicht dabei, aber Sie haben einen Bebauungsplan beschlossen, der nur Tiefgaragenplätze vorlegt. Selbst ein Satzungsding von 0,3 kriegen Sie ohne Tiefgarage auf dem Gelände nicht realisiert. Das müssen Sie einfach akzeptieren. Da nutzt mir kein Vorbild in München und keins in Heidelberg oder sonst wo. Es ist an der Stelle halt so.

Mir ist jetzt auch noch einmal ganz wichtig, deutlich zu machen, wir versuchen mit einem irrsinnigen personellen und auch sonstigen Aufwand, den Wettbewerbsnachteil, der sich schon aus dem Zeitablauf ergibt, für die Wohngruppen zu minimieren und ihnen überhaupt eine Chance zu geben. Das Haus R ist doch genau das Beispiel, dass es ohne eine solche Unterstützung nicht geht. Nur hier müssen wir jetzt nicht irgendein privates Haus oder Grundstück aufkaufen und dann hoffen, dass die Wohngruppen irgendwann in der Lage sind, sich so zu organisieren, dass sie das finanziell hinkriegen, sondern hier nehmen wir sie auch noch alle bei der Hand. Die Kollegin macht das laufend bei den runden Tischen. Insofern waren die sowieso schon lange informiert, was da drin steht. Das ist überhaupt kein Geheimnis. Jetzt die Mär aufzumachen, das seien jetzt alles überraschende Dinge und man müsste jetzt noch und so weiter, es geht am Ende darum, ob wir morgen beginnen können damit. Dann werden wir sehen, ob sich Wohngruppen finden, ob mit

Ankermieter oder ohne. Wir sind für alle Beratungen offen, aber lassen Sie uns doch bitte einmal anfangen.

Wir kommen ohne Tiefgarage nicht weiter, weil der Bebauungsplan es nicht zulässt. Ich kann natürlich die Tiefgaragengröße vielleicht minimieren mit einem Mobilitätskonzept. Darüber müssen wir dann verhandeln im Rahmen einer Baugenehmigung, aber von vornherein zu sagen, ich mache gar keine Tiefgarage, das ist der Killer für dieses Projekt. Und auch zu sagen, jetzt gehen wir mit dem Erbpachtzins noch mal runter, und es geht hier auch nicht um arme Menschen, die sich in Hilfsgruppen zusammenschließen, sondern es geht hier um eine gemischte Gruppe von Bürgerinnen und Bürgern, die ihr eigenes Schicksal als Gruppe in die Hand nehmen wollen. Das ehren wir außerordentlich. Das unterstützen wir wirklich in einer massiven Weise, mit zusätzlichem Personal und allem Möglichen. Jetzt muss aber irgendwann mal der Start sein, mit diesen Rahmenbedingungen mal versuchen, einen Schritt weiterzukommen. Alle Sozialromantik an der Stelle bringt uns nichts, wenn wir es auch haushaltswirtschaftstechnisch einfach irgendwann gar nicht mehr dürfen. Wir werden irgendwann gefragt werden, warum wir denn diese Gruppe von allen Seiten nur begünstigen und alle anderen müssen gucken, wie sie zurechtkommen. Also da kriege ich die Krise langsam.

Wir können das gerne deswegen vertagen. Ich bin da völlig entspannt. Wenn hier eine Fraktion den Antrag stellt, haben wir das meistens auch so gemacht, das ist alles okay, aber ich bitte Sie noch einmal, lassen Sie uns doch die Chance nutzen, überhaupt einmal zu gucken, ob sich jemand bei uns um dieses... Und das ist eines unserer wertvollsten Grundstücke, wir haben so wenig Grundstücke in der Zukunft Nord. Und dann lassen Sie uns das doch jetzt mal als positive Chance einen Schritt weiter nutzen.

Stadtrat Löffler (GRÜNE): Es wäre schön, wenn wir jetzt sofort loslegen könnten, aber das Problem ist bei Zukunft Nord, dass wir schon ewig und drei Tage darüber diskutieren. Und wir diskutieren die ganze Zeit über die Tiefgarage. Warum tun wir das? Weil ein Tiefgaragenstellplatz eine Größenordnung von 30.000 bis 60.000 Euro kostet. Das sind einfach Mehrkosten, die eins zu eins zu der Wohnung zugeordnet werden. Das sind Kosten, die am Ende wieder erwirtschaftet werden müssen, wenn man diese Wohnungen in die Vermietung bringt. Das steigert natürlich dann den Mietzins des Ganzen. Das heißt, diese Forderungen, die auch in der Konzeptvergabe drin stehen, nach geringen Mieten, nach sozial gebundenem Wohnraum et cetera pp., unter Mietspiegel, werden quasi in sich schon fast verunmöglicht, wenn man auf teure und teilweise unnötige Infrastrukturen besteht. Das ist das ganze Problem. Das haben wir schon die ganze Zeit im Rahmen des Bebauungsplans thematisiert. Wir sind auch die ganze Zeit auf taube Ohren gestoßen. Wir hätten dieses Problem einfach vorher schon gelöst haben können und müssten es jetzt nicht zum zehnten Mal wieder einfordern. Das ist eigentlich das Grundproblem, dass wir das nicht vorher auf den Weg gebracht bekommen haben. Vielleicht finden wir eine Lösung, dass auch ein Konzept erarbeitet werden kann, dass die Tiefgaragengröße verringert, das sagt, dieser Stellplatzschlüssel, der da drin steht, wenn man da ein schlüssiges Konzept liefert, kann man das vielleicht im Prozess dann auch noch reduzieren. Aber es ist schon ein bisschen schwierig, bei dem Thema dagegen anzukämpfen, weil wir reden die ganze Zeit bei Zukunft Nord von einem modernen Stadtquartier, klimaangepasst und nachhaltige Mobilität. Es ist halt, das muss man auch einmal so klar sagen, keine nachhaltige Mobilität, wenn man die Autos einfach nur unter die Erde steckt. Dieses Stadtquartier ist einfach nicht das, was vorne draufsteht. Genau an diesem Problem hängen wir auch jetzt einfach noch in

diesem Bebauungsplan. Natürlich ist er rechtskräftig, aber wir haben trotzdem immer wieder kritisiert, da ist aber einfach so viel drin, und wir kommen in diesem Verfahren doch überhaupt nicht dahin, einmal konstruktiv zu Ergebnissen zu kommen, weil es einfach viel zu viel ist und wir uns dann über irgendwelche Details aufregen, und dann am Ende nicht merken, dass wir Wohnraum teuer machen.

Der Vorsitzende: Wenn jetzt auch eine große Fraktion sagt, wir können das jetzt so...

(Zurufe)

und wir können jetzt kein Konzept aus dem....

(weitere Zurufe)

Ich vertage jetzt den Tagesordnungspunkt, wir gehen in eine öffentliche Beratung im Hauptausschuss. Ja, sorry, der Beitrag ergänzt jetzt noch einmal die Forderungen der Karlsruher Liste, und dann gehen wir in eine öffentliche Debatte. Ich weise nur noch einmal ausdrücklich darauf hin, ein anderes Mobilitätskonzept in Zukunft Nord hätte bedeutet, dass wir oberirdische Stellplätze erstellen wollen. Das wollten wir ausdrücklich nicht, sondern wir wollten möglichst viel öffentlichen Raum für Begrünung, Aufenthalt und alles mehr haben. Dann hätten Sie seinerzeit beim Bebauungsplan sagen müssen, wir wollen öffentlichen Platz reduzieren, um Stellplätze einzurichten. Das wäre eine spannende Diskussion geworden, aber jetzt ist der Bebauungsplan, wie er ist. Das ist das Ergebnis Ihrer Einsprüche, und keine der Baugruppen hat gesagt, sie setzt sich nicht an den Tisch wegen Zukunft Nord, weil sie das nicht realisieren können. Sie heben jetzt die Standards, nicht die Baugruppen. Die haben gesagt, das ist für sie schwierig, ich weiß auch nicht, ob wir einen Ankermieter finden. Alles okay, aber lassen Sie es uns dann doch bitte gemeinsam mal drauf ankommen. Wenn Sie aber bei der Position bleiben, müssen wir entweder den Bebauungsplan ändern, dann sitzen wir noch mal drei Jahre hier herum, oder wir sagen, Zukunft Nord ist für eine Baugruppe kein geeignetes Gebiet. Das ist auch in Ordnung, dann reden wir über Neureut 3 oder über den Unteren Säuterich. Das können wir auch gerne machen, aber das ist die Alternative. Alle anderen Alternativen sehe ich im Moment nicht.

Okay, jetzt haben sich ganz viele zu Wort gemeldet. Ich glaube, ich habe das Recht, wenn hier Vorberatung öffentlich angemahnt ist, einfach zu sagen, wir nehmen es in den nächsten Hauptausschuss öffentlich, und vielleicht sortieren wir uns im Vorfeld ein bisschen dazu, dass wir vielleicht noch lieber einen Monat ins Land gehen lassen, als dass wir uns hier völlig verkeilen. Wir arbeiten noch mal am Versuch, einen Kompromiss zu finden und gehen auch noch mit den Baugruppen an einen Tisch, wenn sie einverstanden sind. Damit ist das vertagt.

Zur Beurkundung:
Die Schriftführerin: