



Niederschrift

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

Punkt 6 der Tagesordnung: Soziale Erhaltungssatzung "Alte Südstadt": Jährlicher Tätigkeitsbericht und Evaluation
Vorlage: 2025/0875

Beschluss:

Kenntnisnahme von der Vorlage

Abstimmungsergebnis:

Keine Abstimmung

Der Vorsitzende ruft Tagesordnungspunkt 6 zur Behandlung auf und verweist auf die erfolgte Vorberatung im Haupt- und Kulturausschuss am 11. November 2025:

Ich will darauf hinweisen, dass das ein Thema ist, das uns während der Haushaltsberatung noch einmal begegnet. Insofern sollten wir die Diskussionsbeiträge oder Inhalte vielleicht versuchen, ein bisschen zu trennen und darauf hinweisen, dass das eine Informationsvorlage ist. Das heißt, es steht an dieser Stelle heute keine Entscheidung an.

Stadtrat Löffler (GRÜNE): Es ist die Informationsvorlage zu dem Evaluationsbericht nach drei Jahren Bestehen der Erhaltungssatzung in der Südstadt. Das war mit einer Randbedingung, die der Gemeinderat mit auf den Weg gegeben hat, als wir dann doch auch mit einer eher knapperen Mehrheit für die Einführung dieser Satzung uns entschieden haben. Wir haben dabei die Ziele gesehen in der Südstadt, dass die Menschen, die dort wohnen, vor Verdrängung geschützt werden sollen, weil in diesem Stadtteil ein relativ großes Potenzial für Wohnraummodernisierung, Eigentumsumwandlung und Ähnliches gegeben ist und wir dadurch tatsächlich auch im Vorfeld schon festgestellt haben, dass durch solche Effekte die Bewohnerstruktur in diesem ganzen Stadtteil, die sozialen Infrastrukturen in diesem Stadtteil gefährdet sind, gefährdet sein können, dass auch schon erste Phasen der Gentrifizierung dort auch stattfinden. Das Ziel war es, diese Struktur im Stadtteil, diese sozialen Infrastrukturen zu erhalten und auch das Angebot an relativ preiswertem Mietwohnraum im Karlsruher Stadtvergleich dort auch zu erhalten. Und ich glaube, das sind auch durchaus Ziele, die mehr Menschen, mehr Fraktionen vielleicht auch teilen, als es am Ende Fraktionen waren, die sich für dieses Instrument entschieden haben. Das ist, glaube ich, auch

noch einmal relevant, voneinander zu differenzieren, dass es hier grundsätzlich darum geht, welche Maßnahmen der Südstadt, der Bevölkerung der Südstadt dort auch langfristig helfen.

Wir sind damals wie heute der Überzeugung, dass die Erhaltungssatzung ein sinnvolles Instrument ist. Die Stadtverwaltung, namentlich jetzt hier das Amt für Stadtentwicklung, hat es in der Evaluation auch dargestellt, dass die Kriterien weiterhin gegeben sind. Das heißt, das Verdrängungspotenzial, das Aufwertungspotenzial ist in der Südstadt weiterhin gegeben, daher sind aus unserer Sicht die Sachgründe für diese Satzung weiterhin relevant. Es ist natürlich noch einmal eine größere Diskussion, ob wir diese Satzung nun aufheben oder nicht. Das steht heute nicht zur Debatte, Herr Oberbürgermeister, Sie haben es aber angekündigt, dass die Verwaltung diese Debatte in den Haushaltsberatungen noch einmal aufmachen wird.

Zu guter Letzt geht es dann schon noch ein bisschen darum, zu hinterfragen, welche Personalaufwendungen seitens der Stadtverwaltung dafür denn tatsächlich notwendig sind. Das kommt jetzt aus der Berichterstattung nicht so sehr hervor. Es sind relativ wenige Fälle. Vielleicht ist es tatsächlich auch möglich, diese Satzung mit einem geringeren Aufwand weiterhin zu erhalten und weiterhin auch diese Beratungsangebote bestehen zu lassen.

Stadtrat Pfannkuch (CDU): Sie haben zu Recht auf die bloße Kenntnisnahme heute hingewiesen. Trotzdem ist es nicht ganz unwichtig, auch heute schon sich im Klaren zu sein, was uns diese Satzung gebracht hat. Der Bericht enthält leider keine Angaben über die Erfahrungen, die betroffene Hauseigentümer oder Wohnungseigentümer gemacht haben. Der Bericht enthält keine Angaben darüber, was Architekten und Planer berichten in der notwendigen Zusammenarbeit mit den Behörden. Auch Grundstücksmakler und am Grundstücksverkehr Beteiligte werden nicht gefragt. Das sind andere Reflexe, die Sie nicht berücksichtigen in Ihrer Betrachtungsweise. Sie erwähnen lediglich die idealen Ziele solcher Satzungen, die aus unserer Einschätzung sicherlich für erheblich größere Stadträume konzipiert waren und für unsere Situation nicht das ideale Instrument darstellten. Ich meine, 65 Fälle in drei Jahren, das kann man jetzt überhöhen. Wir wissen nicht, wie viele Eigentümer durch diese Satzung vor Modernisierungsmaßnahmen abgehalten worden sind. Das ist mir viel wichtiger.

Insofern retardiert dann eigentlich auch die Bauentwicklung in der Südstadt. Das kann uns auch nicht recht sein. Also die Wirkung der Satzung ist nicht wirklich überzeugend, eher diffus. Faktisch ist eine Hemmung von Investitionen einfach nicht zu übersehen. Ich habe das durch Fachleute, die selber in dem Bereich geplant und organisiert haben, bestätigt bekommen. Und wenn ich mir dann noch überlege, wie viel Verwaltungskraft in dieser Satzung gebunden wird, das sind nicht nur die zweieinhalb Personalstellen, die in der Vorlage aufgeführt sind. Es wird immer wieder mit runden Tischen, das JD wird da und dort einbezogen. Also das bindet die Verwaltung erheblich. Ich denke, dass wir jetzt aufgerufen sind, gerade in der Haushaltsberatung, in Kenntnis des Berichtes die Empfehlung der Verwaltung ernst zu nehmen. Dieses Instrument hat uns wirklich nicht wesentlich weitergebracht, aber viel gekostet.

Stadtrat Dr. Fechler (SPD): Die Idee, den Inhalt der Satzung, den können wir weiterhin voll und ganz mittragen. Das Thema Gentrifizierung betrifft nicht nur die Südstadt, das betrifft verschiedene Quartiere hier in Karlsruhe, aber auch in anderen Städten. Aber was sich auch

zeigt in der Auswertung, dass es doch ein vergleichsweise stumpfes Schwert ist, dass die Kommunalpolitik hier deutliche Grenzen hat und dass die Musik sozusagen auf Bundes- und Landesebene spielt, und wir versuchen Dinge zu retten, die nur bedingt auf kommunaler Ebene zu retten sind. Nichtsdestotrotz sollten wir uns der Problematik stellen, was es aber bleibt, es ist eine soziale Frage.

Das Thema Wohnraum wird uns auch die nächsten Jahre beschäftigen, aber hier müssen wir entsprechende Antworten finden. Und in meiner Wahrnehmung, in unserer Wahrnehmung haben wir uns in der Vergangenheit dieser Verantwortung nicht gestellt. Da erinnere ich immer wieder gerne an mein Lieblingsthema Flächennutzungsplan. Es geht immer darum, dass die sozial Benachteiligten aus diesen Quartieren verdrängt werden. Wer die entsprechende wirtschaftliche Kraft hat, die wirtschaftliche Potenz, wird sich Wohnraum in unserer Stadt leisten können. Wer diese Möglichkeit nicht hat, wird wie in anderen Städten auch an den Rand verdrängt.

Diese Satzung ist gut vom Inhalt, aber die Frage ist, wie wollen wir uns der politischen Verantwortung stellen, wie wollen wir das Thema Schaffung von Wohnraum mit Inhalt füllen. Und ansonsten bleibt es aus meiner, aus unserer Sicht nur eine reine Worthülse. Wir können da Ressourcen reinpacken, dann ist es eine Kosten-Nutzen-Betrachtung. Die werden wir am Ende des Tages im Zusammenhang mit der Haushaltsdebatte führen müssen. Aber mein Appell hier ans Haus ist, gehen wir endlich das Thema Wohnungsbau an. Und es geht aus unserer Sicht, aus meiner Sicht auch nur dann, wenn wir bereit sind, entsprechende Flächen einzubringen.

Stadtrat Schnell (AfD): Im Gegensatz zu manchen Vorrednern nehme ich die Vorbemerkung vom Herrn Oberbürgermeister ernst und habe deshalb meine Rede eingestampft. Deshalb nur ein Satz, wir nehmen den Bericht zur Kenntnis und denken uns unseren Teil.

Stadtrat Dr. Noé (FDP/FW): Zunächst Dank an die Verwaltung für die Erstellung dieser Vorlage und des Evaluationsberichtes. Ich muss jetzt in meinem Statement doch noch ein bisschen deutlicher werden, als Kollege Pfannkuch das getan hat. Nach unserer Einschätzung ist es hoffentlich auch eine der letzten bürokratischen Maßnahmen für diesen Bürokratiemoloch dieser sozialen Erhaltungssatzung. Ich muss natürlich auch ganz selbstkritisch sagen, unsere Vorgängerfraktion FDP hat damals dieser Satzung zugestimmt. Trotz heftiger Bauchschmerzen und Bedenken haben wir uns auf das Experiment eingelassen, denn Liberale müssen auch einmal was ausprobieren.

Jetzt sind allerdings die Befürchtungen wahr geworden. Es ist ein unheimlich hoher Aufwand für die Immobilienwirtschaft und für die Wohnungseigentümer, selbst einfache Verbesserungen des Wohnraums zu erreichen. Es ist eine Gängelung der Eigentümer, die noch nicht einmal bei Eigennutzung einfache Aufwertungen vornehmen können, denn es könnte potenziell irgendwann in der Zukunft einmal Mietwohnraum werden. Es wird dadurch nicht nur nicht investiert, sondern auch zusätzlicher Wohnraum wird überhaupt nicht geschaffen. Diese Ablehnung des Ausbaus eines Dachgeschosses sollte uns ein mahnendes Beispiel sein, denn so sichert und schafft man keinen neuen Wohnraum. Einfaches Bauen wäre die Lösung für bezahlbaren Wohnraum. Mehr Engagement im sozialen Wohnungsbau durch unsere Volkswohnung wäre Engagement für bezahlbaren Wohnraum, aber nicht diese soziale Erhaltungssatzung.

Deswegen finden wir es gut, dass die Verwaltung nun im Lichte der Sparbemühungen selbst vorschlägt, die Satzung aufzuheben und diese bürokratische Irrlichterei zu beenden. Und wir werden das im weiteren Haushaltsprozess auch unterstützen.

Stadträtin Berghoff (Die Linke): Es ist immer schön, wenn jemand schon etwas Kluges gesagt hat. Es ist in dem Fall der Kollege Löffler, dem kann ich mich vollumfänglich anschließen und kann dementsprechend meine Rede auch einstampfen. Aus unserer Sicht beweist der Bericht, für den auch wir uns herzlich bedanken, ziemlich deutlich, dass die Erhaltungssatzung eine gute Sache ist und dass sie wirkt. Man kann mit der Leseart an die Sache herantreten, dass verhältnismäßig wenig Anträge gestellt wurden. Dabei wird aber vergessen, dass die Existenz der Satzung an sich schon eine filternde Wirkung hat. Wir halten die Satzung nach wie vor für richtig und unbedingt erhaltungswürdig, und wir werden uns dafür auch stark machen, mindestens erhaltungswürdig. Denn eigentlich ist es an der Zeit, sie auf andere Gebiete auszuweiten, und lieber Herr Kollege Pfannkuch, dann hätte man auch größere Stadträume abgedeckt

Stadtrat Cramer (KAL): Meine jetzige Fraktion und die Vorgängerfraktion, besonders die Vorgängerfraktion, hat dieser Erhaltungssatzung zugestimmt und die mitgetragen. Wir müssen aber sagen, dass wir das natürlich genau beobachten, was in der Südstadt passiert, und sind dazu gekommen, die Sache noch einmal neu zu bewerten. Wir müssen heute keine Entscheidung treffen. Wir haben damals der Erhaltungssatzung zugestimmt, damit die angestammte Bewohnerschaft in der Südstadt nicht hinausgedrängt wird. Wie sagt man das heute? Gentrifizierung oder so, aber letztendlich ist es damit gemeint, dass Leute, die Geld haben, in die Südstadt ziehen und die bisherigen Mieter verdrängen.

Was wir mitbekommen, ist, dass Architekten, Hausbesitzer unheimliche Schwierigkeiten haben, auch bei kleinen Veränderungen, bei kleinen Sanierungen. Das war sicher nicht die Sache, die wir uns vorgestellt haben, als wir der Sache zugestimmt haben. Von daher nehmen wir den Bericht heute zur Kenntnis. Wir sind aber auch in der Diskussion weiter und werden letztendlich dann eine, glaube ich, gut fundierte Entscheidung bei den Haushaltsberatungen fällen.

Stadtrat Kalmbach (FÜR): Die Satzung wirkt nicht. Das ist das Problem. Die Absichten sind gute, da stehen wir voll dahinter, ich stehe auch dahinter, aber sie wirkt nicht. Der Bericht sagt uns eigentlich nur, dass die Anträge gestellt worden sind und dort wirkt sie, dort, wo die Anträge gestellt sind, aber es wird keine Aussage gemacht, dass in dem Geltungsbereich überhaupt eine Wirkung erzielt worden ist. Da wird nichts darüber gesagt. Im Gegenteil, uns wird berichtet, dass Leute trotzdem gebaut haben, und es wurde nicht kontrolliert. Oder wenn sie eine Strafe gekriegt haben, haben sie die gezahlt und trotzdem einfach weitergemacht. Deswegen, aus unserer Sicht, wird es höchste Zeit, die abzuschaffen.

Der Vorsitzende: Vielen Dank, das waren alle Wortmeldungen. Es ist eine Informationsvorlage, von daher können wir jetzt in der Tagesordnung weiterfahren.

Zur Beurkundung:
Die Schriftführerin: