



Niederschrift

19. Plenarsitzung des Gemeinderates
22. Dezember 2025, 15:30 Uhr
öffentlich
Bürgersaal, Rathaus am Marktplatz
Vorsitzender: Oberbürgermeister Dr. Frank Mentrup

Punkt 5 der Tagesordnung: Bauturbo: Änderung der Hauptsatzung
Vorlage: 2025/1076

Punkt 5.1 der Tagesordnung: Bauturbo: Änderung der Hauptsatzung
Änderungsantrag: Die Linke
Vorlage: 2025/1076/1

Beschluss:

1. Der Gemeinderat beschließt die aus Anlage 1 ersichtliche Satzung zur Änderung der Hauptsatzung der Stadt Karlsruhe.
2. Die Erläuterungen der Stadtverwaltung zum weiteren Vorgehen im Umgang mit den neuen Abweichungsmöglichkeiten im Rahmen der BauGB-Novellierung und der vorläufige Kriterienkatalog (Anlage 4) werden zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis:

Ergänzungsantrag Die Linke: Mehrheitliche Ablehnung (17 Ja, 27 Nein)
Beschlussvorlage Verwaltung: Mehrheitliche Zustimmung (38 Ja, 34 Nein, 3 Enthaltungen)

Der Vorsitzende ruft Tagesordnungspunkt 5 zur Behandlung auf und verweist auf die erfolgten Vorberatungen im Haupt- und Finanzausschuss am 9. Dezember 2025 und im Planungsausschuss am 10. Dezember 2025:

Wir haben einige Zuschriften bekommen, die ein bisschen Unverständnis zeigen, dass jetzt ausgerechnet der Oberbürgermeister und die Verwaltung mit etwas beauftragt werden sollen. Deswegen, Herr Bürgermeister Fluhrer, würde ich kurz bitten, dass wir nochmal erklären, was das denn jetzt damit auf sich hat und dass hier mitnichten der Eindruck entstehen soll, die Verwaltung wollte jetzt alles an sich reißen, bitte schön.

Bürgermeister Fluhrer: Die Bundesregierung hat uns ja gewissermaßen ein Geschenk überreicht. Ende Oktober, ein ganz großes, schön eingepacktes Riesengeschenk. Da steht

drauf, Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und der Wohnraumversorgung. Wenn man das jetzt aufpackt, das Geschenk, so kurz vor Weihnachten, dann sieht man, wenn man so sinngemäß sich überlegt, da ist so ein Bausatz drin für neuen Wohnungsbau. Es sind viele, viele Bausteine ganz unterschiedlicher Art und Weise, aber es gibt keine Anleitung, sondern, da steht mit freundlichen Grüßen, Ihre Bundesregierung, zusammenbauen dürfen Sie selbst. Jetzt ergibt sich sozusagen Freiheit, die wird zum einen durch die E-Mails, die auch reingekommen sind, klar artikuliert, was heißt es eigentlich, wenn wir das selber zusammenbauen. Zum anderen ist es auch eine Verpflichtung, weil wir faktisch ja einen Bauturbo zünden sollen, und das ist nicht so ganz einfach in der aktuellen Zeit.

Wenn man mal schaut, was mit der gesetzlichen Regelung verbunden ist, was die Kommune in Zukunft selber regeln darf, dann sind es im Prinzip drei große Blöcke. Zum einen dürfen Grundsätze von Bebauungsplänen von diesen abgewichen werden. Das sind im Moment immer die Hürden, wo wir selber sagen, selbst wenn vor 30, 40 Jahren ein Bebauungsplan in Karlsruhe aufgestellt worden ist, das ist ja ein örtliches Recht, wenn man so möchte, dann kann man über den damaligen Rechtsrahmen nicht befreien, selbst wenn heute die Zeit weiter ist und man sagt, heute wäre es eigentlich sinnhaft. Das ist zukünftig möglich. Man kann, auch wenn kein Bebauungsplan vorhanden ist, den sogenannten 34er-Fall, den man ja so kennt, man muss sich einfügen als Bauvorhaben in die Nachbarschaft, da auch großzügiger sein. Und es gibt noch einen weiteren Paragraphen, den § 246 e, der noch mehr Sonderrechte für die Kommune darstellt. Aber man muss da sehen, das sind alles eigentlich Rechtsanwendungen, wie wir unser eigenes kommunales Recht auslegen können. Ganz viele Rechtsgebiete, Naturschutzrecht, Artenschutzrecht, alle Themen bleiben weiter bestehen. Beim Lärmschutz gibt es gewisse Regelungen, die eingegrenzt werden können.

Jetzt fragt man sich ja: Warum braucht man überhaupt einen Bauturbo? Sie wissen alle, die Baukonjunktur lahmt, und das hat auch Gründe. Deshalb ist auch im Moment die Frage, wen kann man denn zum Bauen animieren? Im Moment krankt ja das Thema an zwei Seiten. Zum einen ist das Bauen viel zu teuer geworden. Das Bauen ist rechtlich völlig überreguliert, beziehungsweise wenn Sie heute bauen, haben Sie sehr viele teure Auflagen in vielerlei Hinsicht. Seit 2000 hat sich das Bauen verdreifacht. Also wenn Sie ein Gebäude vom Jahr 2000 bis zum Jahr 2026, also nach 25 Jahren vergleichen, kostet es heute den dreifachen Eurobetrag. Das ist ein echter Hammer. Das heißt, das Bauen ist einfach teuer. Und das werden wir auch nicht aushebeln dadurch, dass wir jetzt so einen Bauturbo zünden.

Zum anderen sind die Zinsen für das Bauen gestiegen. Im Übrigen, letzte Woche sind die Bauzinsen noch einmal um einen Prozentpunkt hoch. Und man kann so sinngemäß sagen, wenn Sie heute gut bauen und Sie 6.000 Euro pro Quadratmeter rechnen, inklusive Grundstück, Tiefgarage und was so vielleicht ein mehrgeschossiger Baukörper benötigt, wenn Sie 1 Prozent Zins und 2 Prozent Tilgung rechnen, dann können Sie es umlegen auf eine Miete von 15 Euro für eine Wohnung. Wenn Sie allein 2 Prozentpunkte Zins erhöhen, also statt 1 Prozent Zins auf 3 Prozent und die gleiche Rechnung machen, müssten Sie schon 25 Euro pro Quadratmeter verlangen. Und da sehen Sie schon, das ist ein Preis, den man in Karlsruhe selbst nicht abrufen kann. Das heißt, diese Bauwirtschaft faktisch und viele Bauträger, viele Gesellschaften haben sozusagen eine Rechnung vorliegen, die einfach nicht möglich ist. Also man sieht, das wird nicht der Markt einlösen. Also es gibt dann keinen, der so eine Wohnung abnimmt, weder kaufen wird noch mieten wird. Insofern krankt im Moment die

Bauphase an zwei Themen. Das Bauen ist zu teuer, und die Finanzierung ist zu teuer. Die Einzigen, die aktuell bauen - und das muss man sich auf der Zunge zergehen lassen, wir fragen ja auch immer, warum bauen Sie noch, kriegen Sie das hin oder wollen Sie noch bauen - das sind Personenkreise oder Gesellschaftsstrukturen, die das Geld sinngemäß auf dem Konto haben, also die diese Zinsproblematik nicht haben. Das heißt, es schränkt auch den Bauturbo in den nächsten Monaten ein. Es werden nämlich nur Personen aus unserer Sicht bauen, die das sich finanziell leisten können.

Jetzt schichten wir das ganze Thema mal ab. Zum einen ist die erste Frage, wir müssen es mal ordnen, wie können wir überhaupt in eine Handlungsfähigkeit kommen. Im Moment sagt das Gesetz Folgendes, dass jeder einzelne Bauantrag nach diesem Bauturbo hier im Gemeinderat diskutiert werden müsste. Also jeder kleine Anbau zum Einfamilienhaus wäre hier eine große Debatte, und das funktioniert natürlich nicht. Insofern ist diese Vorlage so, dass Sie sozusagen das Recht, das Sie als Gemeinderat hätten, durch diesen Bauturbo jedes Einzelprojekt zu genehmigen, delegieren auf den Oberbürgermeister. So ist das eben vom Rechtssystematik. Der Oberbürgermeister wird auch nicht alle Einzelfälle einzeln persönlich bearbeiten, sondern delegiert es weiter auf sein Baudezernent, auf die Ämter und so weiter. So ist die Formulierung. Deshalb muss man jetzt keine Sorge haben, dass der Oberbürgermeister plötzlich den Turbo zieht, sondern er gibt dieses Recht quasi weiter, und wir müssen alle dann gemeinsam in den Verwaltungsstrukturen schauen, dass wir diesen Turbo auch einlösen. Wir haben aber gleichzeitig gesagt, dass wir natürlich als Verwaltung jetzt auch nicht dieses Geschenk sozusagen so überziehen wollen, dass wir jetzt alles komplett anders machen wie bisher. Das heißt, wir haben Ihnen zugesagt, dass wir Kleinvieh selbst bearbeiten, aber alle politisch, städtebaulich wichtigen Projekte Ihnen im Planungsausschuss zukünftig, nicht-öffentlich allerdings, vorstellen, und zwar möglichst zu einer Phase, wo noch kein Signal an den Bauherren gegeben ist, Hopp oder Top.

Und wir haben für uns zwei Kategorien. Wir sagen, wir haben eine kleine Arbeitsgruppe, die im Prinzip im Vorfeld eines solchen Bauturbos ins Gespräch geht mit den Bauherren, wir diese Projekte uns anschauen, das eingruppieren in Themen - ist es machbar, ist es sozusagen das, was wir schon immer wollten, aber bisher nicht genehmigen konnten, ist es grundsätzlich wünschenswert, aber sind es größere Themen, die man Ihnen dann vorstellen würde, oder ist es aus unserer Sicht auch gar nicht sinnvoll, dieses Projekt überhaupt weiter zu projektieren. Insofern gibt es diese unterschiedlichen Kategorien. Und wir sagen, auch Kleinvieh macht Mist. Also alles, was so an Einzelobjekten ist, würde man eher durchwinken, aber es gibt natürlich weiterhin klare Kriterien. Und die haben Sie in Karlsruhe ja ganz klar vor Augen und die stehen ja auch in allen möglichen Papieren und Grundsatzpapieren, dass Karlsruhe weder im Außenbereich weiter wächst, also wir gehen nicht in die Fläche auf wertvolle Flächen, wir wollen aber auch nicht im Innenbereich komplett alle Innenhöfe zubauen, ganz im Gegenteil auch die großen grünen Quartiere, die wir zum Teil haben, auch erhalten. Das heißt, wir werden auch nicht die Grundstruktur über den Haufen werfen wollen, sondern wir wollen ganz speziell schauen, was haben wir bisher beispielsweise in den Bebauungsplänen für Ideen, für Entwicklungen, was haben wir in den vielen Rahmenplänen für Stadtteile überlegt, was kann da noch an baulicher Entwicklung sein. Wir wollen Grundsätze beibehalten, dass in Gewerbegebieten auch nicht jetzt plötzlich Wohnen stattfindet. Und wenn wir dann sowas experimentell vielleicht versuchen, dann mit Ihnen gemeinsam mal ein kleines Thema probieren. Also Gebiete, wo großkronige Bäume stehen, werden wir sehr sorgfältig schauen, ob wir da überhaupt den Fokus Richtung Bauen stellen. All das soll in einer guten Balance stattfinden, weil wir sagen, wir

glauben, dass unsere bisherige Methodik nicht schlecht war. Deshalb ist auch diese Sorge, die in den Mails zuhauf geäußert wird, jetzt wird alles anders, dem würden wir begegnen, wir wollen es ja gar nicht anders machen. Sondern wir wollen eigentlich das, was wir bisher gemeinsam in großem Konsens auch entwickelt haben, schneller machen, also abkürzen, und sozusagen nicht jetzt in langwierige Bebauungsplanverfahren gehen, sondern da im Prinzip den Turbo auch ansetzen.

Jetzt ist die Frage tatsächlich durch den Antrag der Linken noch gekommen, wie viel sozial gebundener Wohnraum darf es denn sein. Da gibt es unterschiedliche Herzen bei uns in der Brust. Die einen sagen, ja klar, wir haben ja ein Modell, das Karlsruher Innenentwicklungskonzept, KAI, wo sinngemäß 30 Prozent neuen Wohnraums über Bebauungspläne sozial gebundener Wohnraum sein soll. Wir hören auf der anderen Seite aus der Bauwirtschaft gerade von vielen freien Bauherren, die sagen, ich würde gerne aufstocken und scheue mich aber, dass dann die Kommune mitspricht, wer meine Mieterschaft ist. Das heißt, ich würde versuchen unter dem Radius zu bleiben für KAI. Deshalb war für uns die Frage, setzen wir das nicht für den Bauturbo ein bisschen hoch und hatten diskutiert, dort wo wir den Bauturbo am liebsten zünden würden, wäre „Karlsruhe wächst in die Höhe“. Und jetzt hat uns der Gesetzgeber eine tolle Regelung gegeben, dass man sinngemäß zwei Geschosse aufstocken könnte, ohne dass das neue Abstandsproblematiken gibt, die ja sonst einfach nicht möglich sind, und dass man keine neue Parkierung herstellen müsste. Das heißt, man kann relativ gut, wenn es im Gebäudekomplex funktioniert, gerade im Innenstadt-Karree, vielleicht ein oder zwei Geschosse aufstocken. Wir haben dann wieder eingegrenzt und gesagt, das muss man natürlich immer so im Mittel sehen. Wenn man jetzt ein Innenstadtquartier nimmt, dann kann das nicht überall sein. Wir haben geschützte Quartiere, die ein gewisses Stadtbild haben, da geht es nicht. Es gibt aber auch Quartiere, da ist es denkbar unmöglich, und da muss man ein bisschen im Mittelfeld sein.

Ich bin ein bisschen länger jetzt, ich bitte um Nachsicht, aber es ist doch ein wichtiges Thema, das Sie sehen sollen. Ich will auch ein bisschen die Sorge zerstreuen, dass wir da jetzt einfach das Kind mit dem Bade ausschütten, dass wir ein Mittel in der Entwicklung machen, sodass Karlsruhe dort, wo es möglich ist, auch zweigeschossig in die Höhe geht.

Und dort war die Idee, wenn Sie ein Treppenhaus haben, an dem Sie aufstocken, man macht das ja immer über Strukturen, und zweigeschossig aufstocken, dann hängen eben maximal vier Wohneinheiten in einem Treppenhaus in der Regel. Und wenn Sie das zweigeschossig aufstocken, dann hätten Sie acht Wohnungen, wo wir sagen würden, ab der neunten Wohnung wäre sozusagen der sozialgebundene Wohnraum notwendig. Wir haben jetzt noch einmal, Herr Oberbürgermeister, vorher nachgeschärft und könnten dem Antrag der Linken ein Stück weit entgegenkommen, indem wir sagen, wir können uns vorstellen, dass wir es auch noch einmal anders machen und sagen, wir könnten es anwenden, außer bei Aufstockungen. Da würden wir bei unserer Regelung bleiben. Aber man kann natürlich auch sagen, wenn man ein neues Gebäude im Innenhof baut, dann kann es auch schon bei 450 Quadratmetern mehr sein. Also da wären wir kompromissbereit. Dann muss man eben aber beobachten, ob dann eben der Private noch baut. Das ist ja sozusagen so ein bisschen die Glaubensfrage, die dahinter steht. Insofern glauben wir, dass wir, um es mal auf den Punkt zu bringen, jetzt nichts Neues erfinden werden in Karlsruhe. Wir sehen aber auch, dass da bis zu 10.000 Wohneinheiten in den nächsten Jahren möglich wären, die wir sorgfältig mit so einem Turbo versehen würden. Wir machen es in enger Abstimmung mit Ihnen. Und wenn Sie je die Sorge hätten, und das sehen Sie ja über die

Projekte, die wir Ihnen vorstellen, dass wir da zu freizügig unsere Grenze auslegen, können Sie uns ja jederzeit auch einsammeln. Also Sie haben ja die Hoheit weiterhin und das Heft des Handels in der Hand. Insofern hoffe ich auf Ihr positives Votum, vielen Dank.

Stadtrat Löffler (GRÜNE): Vielen Dank für die ausführlichen Erläuterungen zu dem, was jetzt dann noch vor uns liegt. Wir gehen diese Änderung der Hauptsatzung gerne mit. Wir sehen, dass es bei einer vierstelligen Zahl an Einzelfällen nicht förderlich sein wird, wenn wir das, glaube ich, alles hier im Rat entsprechend lang diskutieren werden. Wir sind aber einfach weiterhin gespannt, wie sich der Prozess dann einspielt.

Sie haben eine Kriterienliste angehängt, die ist eben nicht in eine Satzung gegossen, weil das jetzt ja eben der Weg ist, zu entscheiden, ob alle Kriterien so richtig anzuwenden sind, ob manche noch ein bisschen nachzusteuern sind oder ob manche wirklich wichtige Vorhaben dann auch ausbremsen. Da sind wir einfach gespannt auf die Diskussionen, die uns dann im Planungsausschuss begegnen werden. Wir sehen die Möglichkeit, dass mit diesem sogenannten Bauturbo nicht das Kriterium der Baukosten umfasst wird, sondern eben die Fragestellung, wo unsere kommunale Planungshoheit und Planungsgeschwindigkeit gerade an ihre Grenzen stößt. Wenn wir uns immer wieder überlegen, ob für eine Handvoll Wohnungen oder eine niedrige zweistellige Anzahl an Wohnungen irgendwo einen Bebauungsplan neu aufzusetzen oder zu ändern, dann ist die Entscheidung eben relativ schnell Nein. Das schaffen wir nicht, das ist nicht effizient, sozusagen mit dem Personaleinsatz eben nur so wenig Wohnraum zu schaffen. Aber genau das sind unsere Potenziale innerstädtisch, nicht im Außenbereich, aber unsere Potenziale, innerstädtisch gewisse Lücken zu füllen, aufzustocken und da eben diese Freiheiten zu nutzen. Von daher gehen wir da diesen Weg gerne mit, sind aber weiterhin aufmerksam, wie es dann konkret umgesetzt wird. Wir werden da sicherlich auch in der jeweiligen Berichterstattung kritisch nachfragen, warum Sie das jetzt so oder so entschieden haben.

Wir sind natürlich auch bei dem Thema der KAI interessiert, dass auch sozial gebundener Wohnraum gerade in der Innenstadt entsteht. Daher können wir uns dem Änderungsantrag der Linken auch anschließen, dass wir die Kriterien für KAI eben jetzt nicht an der Stelle aufweichen sollten.

Stadtrat Müller (CDU): Herr Baubürgermeister Fluhrer, Sie haben sehr detailliert ausgeführt, von dem her kann ich mir diesbezüglich einiges an Wiederholung ersparen. Ich muss darüber hinaus auch mit deutlich weniger Zeit auskommen. Aber ich danke trotzdem für die ausführliche, detaillierte Darstellungen. Gerade im Hinblick dessen, was uns die letzten zwei, drei Tage so an Zuschriften ereilt hat. Sie haben es wunderbar dargelegt, wie die Realität innerhalb der Verwaltung dann auch umgesetzt werden muss, was dieser Bauturbo angeht. In der Tat hat der Deutsche Bundestag im Herbst 2025 uns ein sogenanntes Geschenk, das sehen wir in etwa genauso, zugeteilt, und es sind drei wesentliche Punkte, die letztendlich mit dem einen Geschenk eben einhergehen, was den Geltungsbereich von Bebauungsplänen angeht, aber auch die Abweichungen nach § 34 in der Innenentwicklung, wo letztendlich ja nach den Gegebenheiten vor Ort dann auch ausgebaut werden kann. Wir sehen auch darüber hinaus, dass wir natürlich diesbezüglich, was den Innenbereich angeht, die Nachverdichtung in die Höhe durch Aufstockung wir diesbezüglich durchaus ein Potenzial haben. Und dann ist es sicherlich hinderlich, wenn wir bestehende Bebauungspläne als solches dann erst in einer Änderung, einem langwierigen, langjährigen Änderungsverfahren und Prozessen zu unterziehen haben und genau dort eben dann nicht

hingelangen, wo wir hingelangen müssen, nämlich zu einem Turbo, zu einem Bauturbo, weil wir sind diesbezüglich, und das hat der Gesetzgeber uns ja auch mitgegeben in dem dritten Abschnitt, auch zunächst einmal bis Ende 2030 begrenzt sind.

Ich möchte aber auch so ein bisschen den Fokus darauf legen, dass ein Bauturbo als solches zur Verwirklichung dessen, was er eigentlich auch im Geiste beinhaltet, nämlich neuen Wohnraum zu schaffen unter günstigen Parametern, im Hinblick auf die kommunale Umsetzung, im Hinblick eben auch auf die Planung und Planbarkeit, dass wir natürlich schon gucken müssen, dass wir diesbezüglich dann auch ins Rollen, ins Abarbeiten kommen. Und das haben Sie trefflich gesagt, Sie werden uns diesbezüglich dann auch in dem zuständigen Ausschuss, in dem Planungsausschuss dann immer wieder mal diverse Dinge vorstellen. Wir haben uns auch dahingehend verständigt, dass wir diesbezüglich alsbald die Arbeit miteinander aufnehmen werden, dann in einem Projektpilotversuch diesbezüglich dann zu erörtern haben, wie wir uns gegenseitig die Dinge vorstellen. Es gehört aber auch zur Wahrheit dazu, dass wir gerade im Hinblick auf die Standards auch eine andere Verlässlichkeit gegenüber derer vorweisen müssen, zwangsläufig, um einen Bauturbo verwirklichen zu können, die dann diesbezüglich dann auch, sage ich mal, über die gesetzlichen Normen hinaus dann auch ins Rollen kommen. Sie haben die Finanzierbarkeit angesprochen. Die ist, glaube ich, ein wichtiger Parameter, um neuen Wohnraum zusätzlich in dieser Stadt zu schaffen, um eben auch schnell in die Umsetzung zu kommen.

Zum Antrag der Linken nur so weit, das lehnen wir als solches beispielsweise ab, weil wir dann schon sehen, dass beispielsweise gerade im Innenbereich, in der Nachverdichtung, wenn ich dann an die Wohneinheiten komme, ich mehr oder weniger keinen Turbo zünde, sondern auf den Turbo als solches eigentlich dann auch überwiegend eine Bremse drauflege, und das kann nicht im Sinne des Erfinders sein, danke schön.

Stadtrat Dr. Fechler (SPD): Der Bauturbo wird nicht alle Probleme lösen, aber er bietet eine Chance, eine Chance, die wir als Stadt, als Kommune nutzen sollten. Er bietet die Chance, dass Bauprozesse für Investoren, aber auch für Privatleute vereinfacht werden. Das heißt nicht, dass in der Vergangenheit alles schlecht war. Es bleibt nach wie vor dabei, dass wir Rechtssicherheit brauchen, und wir werden uns an dieses Thema heranrobben müssen, in kleinen Schritten. Da vertrauen wir auch auf die Verwaltung, auch was das Thema sozial geförderten Wohnraum angeht. Das Thema KAI war immer ein Thema der Sozialdemokratie, ein Thema der SPD. Und wir sehen es nicht so, dass wir uns von diesem Thema verabschieden oder dass es jetzt eine Alleinherrschaft der Entscheidungsträger in Form vom Herrn Oberbürgermeister oder vom Baudezernenten gibt. Uns wäre es wichtig, dass wir wirklich diese Chance nutzen. Wir müssen nachsteuern, wir werden kritisch, wie der Herr Löffler auch schon ausgeführt hat, nachhaken, nachfragen. Aber in Summe sehen wir da erst einmal einen guten Weg und hoffen, dass wir in dem Thema Wohnungsbau wirklich auch ein Stück vorankommen. Vermutlich wird es nicht reichen. Also die Problematik bleibt bestehen. Sie haben, Herr Fluhrer, die Restriktionen genannt, sei es eben, dass die Baugelder entsprechend teuer aktuell sind, die Kredite. Und wer nicht über das nötige Eigenkapital aktuell verfügt, wird da eher zurückhaltend sein. Und wenn man weiß, was solche Bauprojekte an Geld fressen, an Geld fressen können, dann haben wir da sicherlich auch noch einmal ein größeres Thema, was wir an der Stelle nicht beeinflussen können. Was wir beeinflussen können, ist das Vorgehen hier in der Stadt. In diesem Sinne gehen wir gerne den Weg der Verwaltung mit. Vielen Dank.

Stadtrat Seidler (AfD): Ob jetzt die Bauwirtschaft den Turbo zünden wird, wissen wir natürlich alle nicht. Ich habe jetzt teilweise noch Bauvorhaben auf dem Tisch, da ist die Genehmigung von 2021 oder 2022. Also es ist nicht so, wenn eine Genehmigung drei Monate schneller erteilt wird, das Gebäude dann drei Monate früher fertig ist. Das nur als Anmerkung. Die Landesbauordnung, § 51, sieht ja bereits für kleine Gebäude bis 7 Meter Höhe das Kennnisgabeverfahren vor. Und der Bauturbo erweitert jetzt um weitere Baumaßnahmen die Verfahren, wo die Baugenehmigung als erteilt gilt, wenn nicht binnen drei Monate abschlägig beschieden wird. Und in der Anlage 4 zu der Beschlussvorlage wird ein Kriterienkatalog aufgelistet der Kriterien, die zur Erfüllung des Bauturbos erfüllt sein müssen. Dieser Kriterienkatalog bedingt, dass das Bauordnungsamt die Personalressourcen bereithält, um jeden gemäß Bauturbo zu bearbeitenden Antrag fristgerecht abzuarbeiten. Da aber die Personalressourcen infolge des Bauturbos nicht aufgestockt werden dürften, bedeutet dies, dass sich die Bearbeitungszeiten für alle anderen Bauvorhaben verlängern, wenn Bauturbo-Anträge vorgezogen werden. Das müssen wir also durchaus auch sehen. Oder die Zahl der Genehmigungen nach Bauturbo bleibt gering, wenn seine Anwendbarkeit im Stadtgebiet entsprechend eingeschränkt wird. Und da fängt das Problem an, nämlich wo und in welchem Umfang der Bauturbo in Karlsruhe anwendbar ist, ist derzeit unklar. Unklar sind deshalb auch die Konsequenzen für die Bauherren in Karlsruhe, weshalb wir damit Schwierigkeiten haben und dieser Vorlage beim jetzigen Kenntniszustand nicht zustimmen können. Ansonsten können wir gespannt sein, ob durch einen Bauturbo wirklich mehr und schneller Wohnraum entsteht, danke schön.

Stadträtin Lorenz (FDP/FW): Also mir fällt da spontan so das Zitat ein, wascht mich und macht mich nicht nass. Wir wollen alle immer Entbürokratisierung, und wir wollen schneller bauen, und wir brauchen mehr Wohnungen. Und jetzt haben wir noch nicht mal angefangen und jetzt kommt schon, oh ich habe die Angst und ich habe die Angst, und wahrscheinlich klappt das nicht, und wahrscheinlich klappt das nicht. Lassen Sie es uns doch erstmal versuchen. Ich habe großes Vertrauen in unsere zuständigen Baubehörden und Bauämter. Die haben uns jetzt auch zugesagt, Sie haben es uns heute Mittag zugesagt, dass keiner irgendwas ertragen muss, dass jetzt in seiner Nachbarschaft der Eiffelturm gebaut wird oder ähnliches. Es stellt sich ja überhaupt die Frage, wie Sie schon richtig gesagt haben, wer von den Privaten eigentlich das Geld schon hat oder wer auch sich traut, jetzt zu diesem Zeitpunkt, zu diesem wirtschaftlichen Zeitpunkt, überhaupt aufzustocken, in seinen Garten zu bauen. Es sind schwierige Bedingungen, auch für die Baufirmen, die haben große Schwierigkeiten, es sind schwierige Bedingungen, Handwerker zu finden, ausführende Firmen zu finden. Wir freuen uns ein bisschen drauf, wir sehen das als Versuch. Wir schauen uns das drei Jahre an, und dann wird man ja sehen. Es wird sicherlich auch städte-spezifisch sein, die eine oder andere Stadt, da wird es sehr gut funktionieren, die haben noch Ressourcen. Sicherlich gibt es auch Städte, die sagen, na ja, bei uns sind die weniger bauwillig, die Bürger, oder haben da Bedenken. Wir bitten darum, dass wir regelmäßig im Planungsausschuss so einen kurzen Einblick bekommen. Wie viele Anträge, gab es Probleme, wie schnell kann es abgearbeitet werden, nicht en detail, aber dass wir so immer mitgenommen sind. Darauf vertraue ich auch, Herr Bürgermeister Fluhrer.

Den Änderungsantrag oder Ergänzungsantrag der Linken würden wir aus den gleichen Gründen, wie der Kollege Müller von der CDU schon geschildert hat, ebenfalls ablehnen.

Stadträtin Berghoff (Die Linke): Ja, danke schön, also wir sind auch keine Gegner des Bauturbos, bitte nicht falsch verstehen. Wir finden schneller bauen erstmal richtig. Ja, da

braucht man jetzt nicht lachen. Wir finden schneller bauen auch richtig, aber eben nicht um jeden Preis und nur, wenn man sich an klar definierte Regeln hält und am Ende auch bezahlbaren Wohnraum schafft. Der sogenannte Bauturbo darf nicht zum Freifahrtschein für Investoren werden, die teure Wohnungen hochziehen. Und ich möchte mal noch einmal zu bedenken geben, dass wir heute über eine Satzungsänderung abstimmen, die diesen Prozess in Gang setzt, ohne dass vorher die Kriterien gemeinsam abgestimmt und beschlossen wurden. Auch ist in der Satzungsänderung nicht deutlich definiert, was bei Abweichung von den Kriterien passiert, und das finden wir kritisch. Wir freuen uns, dass Karlsruhe im vorläufigen Kriterienkatalog an den ökologischen Kriterien festhält und auch die Stadtentwicklung im Auge behält. Also das möchten wir an der Stelle auch erwähnen. Festgehalten wurde bei der ursprünglichen Variante eben nicht an der Regelung für preisgünstiges Wohnen und geförderten Wohnraum. Und hier wurde die Regelung einfach pauschal ab der neunten Wohneinheit formuliert. Und auch wenn im Planungsausschuss zunächst richtig, sachlich richtig erwähnt wurde, dass zum Beispiel bei Aufstockungen die Struktur des neu zu errichtenden Wohnraums in gewissem Maße vorgegeben ist, verhindert das nicht eine mögliche Vergrößerung des Wohnraums. Und aus diesem Grund, also man kann aus zwei Wohnungen mit einer Haustür auch eine daraus machen, wenn man das so möchte. Aus diesem Grund haben wir diesen Antrag gestellt. Jetzt wurde ein Kompromissvorschlag gemacht, den wir deutlich besser finden, der uns aber wirklich nicht weit genug geht, leider. Ich wiederhole mich an dem Punkt gerne immer und immer wieder, es mangelt in erster Linie an bezahlbarem Wohnraum. Die Selbstverpflichtung der Volkswohnung ist ein starkes und wichtiges Zeichen, aber das reicht für Karlsruhe bei weitem nicht. Und solange es seitens des Bundes oder Landes kein konkretes Konzept gibt, wie wir mit diesem Notstand, und es ist ein Notstand, wie wir mit dem umgehen, müssen wir als Kommune, wo immer möglich, unseren Teil beitragen, um mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Aus dem Grund wollten wir heute vor Abstimmung der Satzungsänderung wenigstens dieses Kriterium, wenigstens die gängige Regelung zum geförderten Wohnraum angewandt wissen, danke.

Der Vorsitzende: Ja, vielen Dank, ich will noch was zu dem Kompromiss sagen, den wir Ihnen vorschlagen. Das ist auf der letzten Seite der Anlage 4. Da gibt es im zweiten Kästchen von oben ja noch einmal eine Bezugnahme zu KAI. Wir würden Ihnen vorschlagen, dass dieselben Grenzen, die bisher auch bei der Anwendung von KAI zum Tragen kamen, auch gelten. Das sind ja 450 Quadratmeter Geschossfläche oder 900 Quadratmeter Wohnfläche, was ja schon eine relativ hohe Grenze ist. Davon würde ich ausnehmen wollen, da wo bis zu zwei Geschosse einfach aufgestockt wird, auf Garagen, auf das Haus, wo auch immer. Jetzt können Sie sich mal schnell überlegen, wie viele Häuser kennen Sie denn, die überhaupt über eine Fläche von über 450 Quadratmeter haben. Also selbst wenn wir diesen Passus nicht hätten, wären wahrscheinlich alle Aufstockungen auch sowieso darunter, aber man braucht sich dann, wenn man einfach ein bis zu zwei Geschosse aufstockt, erstmal mit KAI gar nicht zu beschäftigen. Das wäre eben auch eine Beschleunigung, sodass ich glaube, wir vertun uns am Ende nichts. Wir motivieren aber diejenigen, die sich vorher, vor dem Bauturbo gar nicht getraut hätten, darüber nachzudenken, mal zwei Geschosse oben drauf zu bauen, weil sie gewusst hätten, vom Bebauungsplan geht es nicht oder warum auch immer, die motivieren wir jetzt zu sagen, das ist ein echtes Angebot. Und wir haben ja mal ausgerechnet, Herr Fluhrer, da kommt einiges, also bis zu 10.000 Wohnungen haben Sie mal so überschlagen, könnte man sich dadurch vorstellen. Und da das ja eigentlich immer Häuser sind, bei deren Errichtung es noch kein KAI gab, finde ich es auch ein Stück weit nachvollziehbar, dass man sagt, wenn man denen da zwei oben draufsetzt,

dann muss nicht unbedingt KAI zur Anwendung kommen. Das ist jetzt der Kompromiss, den wir Ihnen hier anbieten würden in der Satzung und werden aber dennoch zunächst mal über den Änderungsantrag der Linken abstimmen, die ja KAI für alles anwenden möchten. Wie gesagt, ich glaube, dass es am Ende im Einzelfall gar nicht so viel ausmacht.

Damit kommen wir zum Änderungsantrag zunächst der Linken, und ich bitte Sie um Ihr Votum ab jetzt. – Das ist eine mehrheitliche Ablehnung.

Jetzt rufe ich die Beschlussvorlage der Verwaltung auf, mit der von mir vorgetragene Änderung, und bitte auch hier um Ihr Votum ab jetzt. – Das ist eine mehrheitliche Zustimmung, vielen herzlichen Dank.

Ich möchte noch mal auf einen Teil der Diskussion hinweisen. Wir haben ein Problem, dass Bauen zu teuer ist und zu lange dauert. Und dass es länger dauert ist per se auch schon immer ein Verteuerungsproblem. Das wissen wir ja auch aus eigener Erfahrung. Jetzt geht es an vielen Stellen schneller. Es wird aber nicht automatisch dadurch besser, was die Baukosten betrifft. Insofern muss, glaube ich, weiter auch eine klare Ansage aus dem Gemeinderat kommen. Wir brauchen hier, wenn wir preisgünstigen Wohnraum herstellen wollen, noch mehr Unterstützung von Land und Bund, egal wie die Unterstützung aussieht, da gibt es unterschiedliche Konzepte. Aber ich glaube, alleine wird das jetzt die Sache noch nicht reißen, und das sollten wir auch durchaus immer vor Augen haben, vielen Dank.

Zur Beurkundung:
Die Schriftführerin:

Hauptamt - Ratsangelegenheiten –
13. Januar 2026