



## **Niederschrift**

64. Plenarsitzung des Gemeinderates  
14. Mai 2019, 13:30 Uhr  
öffentlich  
Bürgersaal, Rathaus Marktplatz  
Vorsitzender: Oberbürgermeister Dr. Frank Mentrup

32.

### **Punkt 36 der Tagesordnung: Soziale Erhaltungssatzung**

**Antrag: SPD**

**Vorlage: 2019/0255**

**und**

**Punkte 57 der Tagesordnung: Erhaltungssatzung zum Milieuschutz für die  
Karlsruher Südstadt**

**Gemeinsamer Antrag: KULT, GRÜNE, FDP, Die Linke**

**Vorlage: 2019/0403**

### **Beschluss:**

Weiterbehandlung im Fachausschuss

### **Abstimmungsergebnis:**

keine Abstimmung

**Der Vorsitzende** ruft die Tagesordnungspunkte 36 und 57 zur Behandlung auf und verweist auf die vorliegenden Stellungnahmen der Verwaltung.

**Stadtrat Zeh (SPD):** Der Verkauf des Walhalla-Gebäudes zu Beginn des Jahres war sicherlich der Auslöser für die Diskussion um die Veränderung gerade in der Südstadt. Es hat gepöfelt in einem Antrag auf der Jahreshauptversammlung der Bürgergesellschaft Südstadt, dass sich die Bürgergesellschaft Südstadt mit dem Thema Erhaltungssatzung beschäftigt. Uns als SPD ist bekannt, dass auch in der Weststadt und Südweststadt ganz Häuser aufgekauft und auch deutlich saniert werden. Aber wir beschränken uns gerne zunächst einmal bei der Untersuchung auf die Südstadt. Unser Antrag kam vor dem Brief der Bürgergesellschaft Südstadt.

Wenn man sich gerade die Augartenstraße anschaut, dann sieht man, dass hier Baukräne auf der gegenüberliegenden Seite der Walhalla standen. Diese wurden vor ein, zwei Wochen abgebaut und auf der anderen Seite, nicht bei der Walhalla, sondern zwei Häuser nebedran, Augartenstraße 37 und 41, aufgebaut. Da das Ganze von Privat an Privat geht, bekommt die Öffentlichkeit wenig mit. Es gibt auch tolle Gerüchte in der Südstadt, was da

alles passiert. Auch wir als Gemeinderat wissen nicht unbedingt Bescheid. Wenn man sich dann aber noch anschaut, es gibt viele Baugenossenschaften, in der Nebeniusstraße, Stuttgarter Straße ist der Mieter- und Bauverein sehr aktiv, dann muss ich sagen, wenn 5,6 Häuser pro Jahr in den letzten fünf Jahren verändert wurden im Sinne möglicherweiser Teilung – es ist noch nicht genau aufgeführt -, ist das schon viel. Es gibt auch in der Südstadt bereits Eigentumswohnungen. Deshalb ist der nächste Schritt, dass man das einmal umfassender analysiert, gerade anhand der Südstadt. Ich würde speziell die Augartenstraße von der Ettlinger Straße bis zur Rüppurrer Straße – das ist das Kerngebiet - einmal untersuchen und in einem Gespräch mit der Bürgergesellschaft - ich gehe davon aus, auch mit uns Fraktionen –weiter erarbeiten. Eigentlich muss die Verwaltung sehr intensiv damit beschäftigt sein. Es muss eine Baugenehmigung vorhanden sein.

Eine solche Erhaltungssatzung – deshalb finde ich das durchaus ein interessantes Mittel, es ist ähnlich wie beim Sanierungsgebiet – würde Vorkaufsrechte für die Stadt ermöglichen, Untersagung der Teilungserklärung. Ziel ist, das muss man ganz ehrlich sagen, die preiswerten Mieten, die es in den Häusern gibt, die noch nicht saniert sind, zu erhalten und nicht durch Luxussanierungen zu verdoppeln, dass Eigentumswohnungen entstehen. In dem Sinne würden wir gerne das Thema weiter behandeln, so wie die Verwaltung es vorschlägt.

**Stadtrat Cramer (KULT):** Ich sehe das Hauptproblem darin, dass wirklich eine schleichende Veränderung in der Südstadt stattfindet, die vielleicht in den zuständigen Ämtern, die dann nur ihre Zahlen haben und aus diesen Zahlen analysieren, nicht wirklich gesehen wird. Da würde ich den Bewohnern in der Südstadt einmal die Fachkompetenz zugestehen, dass sie nämlich sehen, wie sich ihr Wohnumfeld verändert. Von daher war das auch von der Bürgergesellschaft Südstadt nicht nur ein Schnellschuss, sondern es war ganz klar eine Reaktion auf das, was in der Südstadt in den letzten Jahren beobachtet wurde. In der Antwort der Verwaltung wird viel auf den südlichen Teil eingegangen und den alten östlichen Teil und die Südoststadt, die hier gar nicht miteinbezogen sind. Der Kollege Zeh hat die relevanten Wohnquadrate, die Straßen genannt. Wir würden auch absolut dafür plädieren, dass man das jetzt nicht nur weiter beobachtet und dann einmal schaut, ob sich irgendetwas verändert. Denn dann ist es nach Meinung der Antragsteller des interfraktionellen Antrags zu spät. Von daher müssen wir wirklich eine Form finden, die über das hinausgeht, dass die Verwaltung nur mit der Bürgergesellschaft spricht. Ich denke schon, da sollte man schauen, ob man auch dieses Stadtteilgremium gemeinsam in der Südstadt miteinbezieht. Auf jeden Fall sollte man das mehr öffnen in Richtung der Bevölkerung, auch in Richtung Politik, die daran interessiert sind, sich zu beteiligen. Da hätte ich doch gerne von Ihnen, Herr Oberbürgermeister, einen Vorschlag, wie man diese Intention der SPD und der weiteren Antragsteller hinbekommt, dass man sich vor Ort in einer gewissen Regelmäßigkeit mit dem Thema beschäftigt.

**Stadtrat Pfannkuch (CDU):** Ich finde, das Thema ist durchaus ernst und auch gut, dass wir es diskutieren. Es muss sicherlich aber auch in die Ausschüsse. Das ist kein Thema, das politisch ist. So haben Sie sich das vorgestellt. Aber das hat zunächst einmal mit politischen Argumenten gar nichts zu tun. Auch möchte ich an dieser Stelle den Beitrag des Bürgervereins schätzen. Es ist eine authentische Berichterstattung darüber, was in der Südstadt abläuft. Aber wenn man hier die Anwendung dieser Vorschrift des Bundesbaugesetzbuches, § 172, angehen möchte, dann muss man genau so vorgehen, wie es in der Verwaltungsvorlage fast schon juristisch präzise angegeben wurde. Da kann man sich nicht auf

ein ganz schwieriges Gleis von Meinungen und Überzeugungen und Gefühlen zurückziehen, sondern man braucht harte Fakten. Das ist in der Vorlage auch richtig dargestellt worden. Wenn man diese dann hat, dann kann man zu diesem Instrument greifen, keine Frage. Aber diese harten Fakten, davon sind wir noch weit entfernt. Herr Cramer, Sie sind gerne bereit, die Bevölkerung vor zubetonierten Oasen zu schützen. Machen Sie niemandem die Hoffnung, dass das ein Glanzinstrument ist, mit dem wir Entwicklungen in der Südstadt ändern können. Ich finde auch leichte Änderungen in der Südstadt zumutbar. Ich kann nachvollziehen, dass bestimmte Veränderungen nicht gerne gesehen werden.

Aber eines ist auch wichtig. § 172 Baugesetzbuch ist ein Eigentümerschutz. Wenn Sie irgendeinen Fehler in diese Satzung einbauen, wird die Satzung sofort gekippt. Es hat also überhaupt keinen Wert, hier übereilt vorzugehen. Wir sind als CDU-Fraktion dabei, das im Ausschuss zu diskutieren. Aber ich fürchte, dass es nicht reichen wird, mit diesem Instrument in der Südstadt etwas zu bewegen. Aber prüfen – das sage ich ausdrücklich – muss man das.

Noch ein Wort. Es wird hier immer von der Luxussanierung gesprochen. Damit belastet man auch Eigentümer und Vermieter, die durchaus wohlwollend und voll gut gemeintem Engagement ihre Immobilien erhalten wollen. Ich bin als CDU-Vertreter einer, der alle mitnehmen möchte. Auch diejenigen, die gute Arbeit in dem Zusammenhang leisten, und nicht alle in einen Topf werfen.

**Stadträtin Weber (GRÜNE):** Wir möchten auf zwei Argumente aus der Stellungnahme der Verwaltung eingehen.

1. Die Verwaltung argumentiert, dass derzeit noch keine hinreichenden Anhaltspunkte für einen erheblichen Gentrifizierungsdruck im Stadtgebiet Karlsruhe vorliegen. Vor knapp zwei Wochen fand eine Podiumsdiskussion auf Einladung der Bürgergesellschaft Südstadt statt. Die BG sieht die Gefahr einer Gentrifizierung in höherem Ausmaß und sie befürchtet, dass die gewachsene Bevölkerungsstruktur verdrängt wird. Alle eingeladenen Parteien waren sich mehrheitlich einig, dass die Einrichtung einer Milieuschutzsatzung für die Südstadt sinnvoll ist. Auch wenn bisher eine Gentrifizierung im großen Stil noch nicht stattgefunden hat, muss hier vorgebeugt werden. Eine Erhaltungssatzung Milieuschutz kann solch eine vorausschauende Maßnahme darstellen.
2. Die Verwaltung argumentiert, dass für die Ausübung des Vorkaufsrechts die Kommune Gelder bereitstellen muss. Diese Gelder sind aber bereits vom Liegenschaftsamt in erheblicher Höhe eingeplant worden. Falls dies doch nicht ausreichen könnte, könnte man auch Förderprogramme nutzen, wie zum Beispiel das Europäische Programm Jessica, das sich für den Erhalt von Stadtquartieren einsetzt. Das Programm berät und unterstützt bei der Einrichtung eines Fonds, in den Bürger, Banken und Unternehmen einzahlen können. Der Ankauf eines Gebäudes durch die Stadt und die anschließende Veräußerung an eine Mietergruppe oder ein Gemeinschaftswohnprojekt könnte hiermit zwischenfinanziert werden. Deshalb begrüßen wir es, wenn die Verwaltung auch alternative Finanzierungsmöglichkeiten prüft.

**Stadtrat Jooß (FDP):** Sie haben vorhin gesagt, Sie wollen die Punkte 36 und 57 zusammenfassen. Ich wollte jetzt eigentlich zu dem Punkt Soziale Erhaltungssatzung sprechen.

Es kann kein Verkäufer gezwungen werden, an wen er verkauft. Tilman Pfannkuch hat es vorhin schon deutlich gesagt. Wir sollten eigentlich froh sein. Man investiert in der Südstadt. Wir sehen da Verbesserungen. Wir sehen kein Kreuzberg und keinen Prenzlauer Berg. Die Volkswohnung ist bei uns sehr regulativ in Karlsruhe. Dem vertrauen wir. Wir können dem Hausbesitzer nicht vorschreiben, wie er modernisiert und wann er modernisiert. Das ist allein Sache des Hausbesitzers. Da können wir nicht vorgeifen. Das ist Sache des Privatmannes und nicht der Stadt. Wenn sie etwas kauft, ist das okay. Wenn der Verkäufer damit einverstanden ist und das entsprechend reguliert und ausbaut, sind wir damit einverstanden, aber nicht Bevormundung der Käufer und Verkäufer.

**Stadtrat Kalmbach (FÜR Karlsruhe):** Die Südstadt ist schon besonders. Wir haben hier eine besondere Mischung von Menschen, von verschiedenen Schichten, von Nationalitäten, wie sonst in Karlsruhe nirgends. Ich glaube schon, dass wir genau hinschauen müssen, ist da ein Prozess im Gange oder sind es nur singuläre Vorgänge. Wenn es dann passiert und plötzlich boomt, in die Gentrifizierung hinein geht, und wir erst dann handeln, sind wir zu spät. Deswegen müssen wir zu einem früheren Zeitpunkt anfangen, entsprechende Maßnahmen zu ergreifen. Dann besteht die Chance, einen solchen Prozess aufzuhalten.

Ich erinnere nur an eine Tatsache. Hinter dem Hauptbahnhof entsteht Dommermuth. Viele Menschen werden dort ihr Geld verdienen. Die werden auch in der Nähe wohnen wollen. Es kann durchaus sein, dass dadurch ein Einfluss auf die Südstadt erfolgt, weil wohlhabendere Leute eine entsprechende Wohnung wollen. Es gibt auch vieles, was die Menschen wahrnehmen. Nicht alles ist objektiv richtig, aber vieles müssen wir sehr ernst nehmen. Wenn wir das nicht tun, verlieren wir die Menschen. Und auch die Glaubwürdigkeit von Politik verliert ihren Stand. Deswegen, an dieser Stelle bitte sehr genau nachschauen. Diesen Antrag können wir nur unterstützen.

**Stadtrat Wenzel (FW):** Hätte man mich gefragt, hätte ich bei diesem Antrag mitgemacht. Meine Zustimmung ist dabei. Ich bin kein Ur-Südstädter, aber das Leben dort verfolge ich seit 1989. Da hatte ich mein erstes Büro dort. Man merkt kleine Veränderungen. Das ist wie ein Puzzlespiel. Die Innenhöfe werden verbaut, Passagen werden verändert, es wird verdichtet. Man kann es nicht gleich sehen. Es heißt ja auch, 5,6 Gebäude pro Jahr verändern sich. Aber im Laufe der Jahre passiert etwas. Es ist jetzt die Frage, wann ist der Punkt, an dem der Topf überläuft. Irgendwann muss die Politik reagieren. Vor allem Tilman Pfannkuch hat die juristische Seite beleuchtet und Kollege Jooß die rechtliche Seite. Aber ich denke, was die Antragsteller wollen, und was ich auch unterstützte, ist, dass dieser besondere Charakter dieser Arbeitersiedlung, eine der ältesten Siedlungen überhaupt, erhalten wird, und dass kein Verdrängungswettbewerb stattfindet.

Ich möchte nicht weiter ausführen, sondern im Grundsatz trage ich die gleichen Sorgen wie die Antragsteller und werde auch die Schritte, die die Antragsteller gehen, so weiter mitgehen.

**Stadtrat Dr. Schmidt (AfD):** Was Herr Wenzel eben für die Freien Wähler gesagt hat, sage ich für die AfD. Wenn man uns gefragt hätte, hätten wir diesen Antrag auch unterstützt.

(Zurufe)

- Das werde ich vielleicht häufiger einmal sagen.

Es ist wichtig, dass die Ängste der Bevölkerung ernst genommen werden, und dass wir uns im Gemeinderat ganz genau anschauen, wie die Situation vor Ort aussieht und wie sie sich weiter entwickelt. Wir müssen uns überlegen, mit welchen Maßnahmen wir lenkend eingreifen wollen und auch sollen, und welche dabei am Ende wirksam sind.

**Stadträtin Zürn (Die Linke):** Ich möchte nur noch eine Sache anfügen. Es geht nicht nur um einen Stadtteil, sondern es geht um die Entwicklung der ganzen Stadt. Wenn wir uns anschauen, wie in anderen Städten diese Gentrifizierung vonstatten gegangen ist, dann hatte es immer etwas damit zu tun, dass Städte sich positiv entwickeln, Leute zuziehen usw., also sozusagen diese Boomtown-Städte sind von solchen Prozessen der Gentrifizierung besonders betroffen. Ich selber komme ursprünglich aus Hamburg. Wenn man sich die Stadtteile wie St. Pauli und andere anschaut, die sind heute nicht mehr wiederzuerkennen. Da ist es ein Stadtteil nach dem anderen, der von diesen Prozessen, dass ursprüngliche Bewohnerschaften verdrängt werden, betroffen ist. In Karlsruhe ist die Südstadt jetzt ein Beispiel. Ich würde, da würde ich mich auch den Vorrednern anschließen, nicht so lange warten, bis eindeutige Hinweise auf Gentrifizierung da sind. Dann ist es nämlich meistens zu spät. Es geht darum, wollen wir unsere verschiedenen Stadtteile erhalten. Dann ist es in der Tat so, dass man damit jetzt anfangen sollte.

**Stadtrat Cramer (KULT):** Ich möchte noch auf einen Satz von Herrn Kollege Pfannkuch eingehen. Er ist Jurist. Er ist es gewohnt, Vorlagen zu lesen. Sie haben jetzt den Begriff der Luxussanierung hier eingebracht und mehr oder weniger – so kam es bei mir an - unterstellt, dass die Antragsteller diesen Begriff besetzt haben. Da möchte ich noch einmal darauf hinweisen, es ist nicht der Fall. Diesen Begriff, der irgendwo in beide Richtungen ausgelegt werden kann als eine Art „Kampfbegriff“, habe ich und alle anderen Gruppierungen und Fraktionen, die diesen Antrag unterschrieben haben, ganz bewusst nicht genannt. Daher bitte ich darum, dass der auch nicht in die öffentliche Debatte mit einfließt.

**Stadtrat Høyem (FDP):** Herr Cramer, mein Kollege, hat schon für uns gesprochen. Deshalb nur zwei Bemerkungen.

Unser Antrag will den Fokus auf die Entwicklung in der Südstadt legen. Wir wünschen nicht nur, den Status Quo zu behalten. Selbstverständlich soll die Südstadt auch die Möglichkeit haben, sich zu modernisieren und entwickeln. Ich wohne selbst in der Südstadt. Die Südstadt ist ein multiethnischer, sozial durchgemischter Stadtteil mit ganz eigenen gewachsenen Strukturen. Diese Heterogenität möchten wir gerne bewahren. Deshalb wünschen wir von der Verwaltung eine proaktive Kommunikation mit der Bevölkerung in der Südstadt. Diesen Fokus wollte ich gerne klarstellen.

**Der Vorsitzende:** Ich möchte noch einmal darauf hinweisen, dass es um zwei Dinge geht.

Das Eine ist, dass wir in der Südstadt sehr kritisch beobachten, was da passiert und uns mit Instrumenten auseinandersetzen, falls wir merken, da ist eine Entwicklung nicht so, wie wir uns das vorstellen. Allein, dass Häuser saniert werden oder dass Aufteilungserklärungen eingeholt werden, ist noch kein überzeugender Beweis, vor allem nicht in dieser Quantität, dass dafür die Erhaltungssatzung das richtige Instrument ist. Insofern bieten wir Ihnen ausdrücklich einen vertieften Dialog darüber an, was sind die Erfahrungen, wie kann man ver-

suchen, das so zu verifizieren, dass man dann eventuell zu diesem Instrument greifen kann. Nach unserer Einschätzung gibt im Moment die Datenlage das noch nicht her. Das kann man subjektiv vor Ort anders einschätzen. Deswegen müssen wir ins Gespräch kommen.

Wir müssen diese Dinge dann auch versuchen statistisch zu erfassen. Eine entsprechende Aufteilungserklärung kann auch damit zu tun haben, dass der bisherige Hausbesitzer die Wohnungen an seine Mieter verkaufen möchte. Dann wäre es völlig im Sinne der Südstadt, kann aber auch bedeuten, dass man daraus Kapital schlagen will. Man muss aber auch sagen, richtig Kapital kann man vor allem bei denen schlagen, die vorher ihre Häuser nicht ausreichend gepflegt haben und deswegen für den, der sie aufkauft, wenn er sie dann saniert, natürlich eine ganz andere Gewinnspanne bringt, als wenn die Häuser in einem einigermaßen akzeptablen Zustand sind. Manches, was jetzt die Sache für den Investor, wie wir ihn uns vielleicht nicht vorstellen, besonders attraktiv macht, hat aber auch etwas damit zu tun, dass die Eigentümerinnen und Eigentümer ihrer – finde ich – normalen Pflicht nicht nachgekommen sind. Das mag man im Sinne eines günstigen Wohnraums vielleicht gut finden. Manche finde es auch besonders kuschelig, wenn es so aussieht. Manchmal bin ich auch erschrocken. Ich bin schon in einigen Wohnhäusern in der Südstadt gewesen, wo ich anschließend unsere Leute gebeten habe nachzuschauen, ob wir nicht wegen Gefahrenverzug etwas unternehmen müssen. Wir sind aber dann mit den Eigentümern freiwillig nicht zu Potte gekommen. Ich war einmal in einem Haus, da hingen überall die Stromkabel heraus. Ich habe mich dann immer gefragt, das geht so auch nicht.

Ich will bitten, das einfach etwas differenzierter zu sehen. Das ist jetzt auch keine verifizierte Auskunft. Gehen Sie bitte mit uns auf das Angebot ein, und vor allem, beteiligen Sie sich. Da müssen wir vor allem aus der Südstadt Rückmeldung bekommen. Man muss Menschen motivieren, dass, wenn ein Eigentümerwechsel im Haus ansteht, man auf die Mieter zugeht. Man kann sich dann Genossenschaftsmodelle überlegen usw. Wenn am Ende dann mehr Südstädter, die dort schon wohnen, vielleicht sogar in die Lage versetzt werden könnten, Teileigentum zu erwerben, wäre es auch eine gute Entwicklung. Wenn vor Ort schon Genossenschaften heimisch sind, wäre es sinnvoll, die noch einmal besonders aufzufordern, sich auch einmal in den Nachbarhäusern kundzutun. Die meisten Verkäufe finden über einen Markt statt, bei dem man, wenn man sich etwas einarbeitet, mitbekommt, was gerade so läuft und kann sich dann vielleicht solche Modelle überlegen. Dazu möchten wir gerne mit der Bürgergesellschaft und mit Ihnen in einen Dialog gehen.

Wenn Sie Interesse haben, dass man das Thema Milieuschutz und Erhaltungssatzung von der rechtlichen Seite her noch einmal vertieft, können wir es auch gerne noch einmal in den entsprechenden Fachausschuss verweisen, dass sich die Bauleute noch einmal damit auseinandersetzen. Insofern würde ich Ihnen vorschlagen, auf der einen Seite bleiben wir in einem Dialog und gehen auch noch einmal auf die Bürgergemeinschaft zu. Auf der anderen Seite, wenn Sie einverstanden wären, würden wir beide Anträge noch einmal in den Fachausschuss nehmen und dort über dieses Instrument Milieusatzung noch einmal miteinander ins Gespräch gehen, damit Sie vielleicht ein besseres Gefühl dafür bekommen – das ist etwas, was ich auch nicht wusste -, wo dann die Notwendigkeiten sind, damit man mit so einem Instrument letztlich in das Eigentumsrecht eingreifen kann.

Frau Weber, wir haben natürlich einen angemessenen Etat im Haushalt für den Erwerb von Liegenschaften. Aber es gibt bisher keine mit Ihnen abgestimmte Strategie, jetzt Liegenschaften in der Südstadt zu kaufen, um dort Wohnraum, wie auch immer, als Stadt weiter-

zuentwickeln. Wenn das der Wunsch wäre, dann könnte das ein Ergebnis dieser Diskussion sein. Das kann man machen. Dann müssten wir es im Grund hier noch einmal miteinander diskutieren.

Dann hätten wir die Punkte 36 und 57 so jetzt miteinander besprochen.

Zur Beurkundung:  
Die Schriftführerin

Hauptamt – Ratsangelegenheiten –  
18. Juni 2019