

**Niederschrift**

11. Plenarsitzung des Gemeinderates
30. Juni 2020, 15:30 Uhr
öffentlich
Gartenhalle, Kongresszentrum
Vorsitzender: Oberbürgermeister Dr. Frank Mentrup

18.

Punkt 14 der Tagesordnung: Erhaltungssatzung zum Milieuschutz für die Karlsruher Südstadt
Gemeinsamer Antrag: KULT, GRÜNE, FDP, DIE LINKE.

Vorlage: 2019/0403

Punkt 14.2 der Tagesordnung: Soziale Erhaltungssatzung

Antrag: SPD

Vorlage: 2019/0255

Punkt 14.3 der Tagesordnung: Erhaltungssatzung zum Milieuschutz

Interfraktioneller Antrag: DIE LINKE., KAL/Die PARTEI

Vorlage: 2020/0460

Beschluss:

Verwiesen in den Fachausschuss

Abstimmungsergebnis:

Keine Abstimmung

Der Vorsitzende ruft Tagesordnungspunkt 14 zur Behandlung auf.

Ich möchte Ihnen zu diesem ganzen Thema folgenden Vorschlag machen: Vor vier Wochen ist sehr kritisch kommentiert worden, dass dieses Jahr so wichtige Themen bei der Gemeinderatsitzung nicht mehr aufgerufen wurden, wir haben trotzdem die ganze Zeit an dem Thema gearbeitet. Ich habe das auch Frau Dr. Hillesheimer persönlich zurückgemeldet. Wir sind gerade in einer ämterübergreifenden Arbeitsgruppe dabei herauszufinden, welche Daten wir erheben müssen, um eine Milieuschutzsatzung zu erlassen und welche Ergebnisse wir bei dieser Datenerhebung schon haben, die uns den Weg aufweisen, ob das funktionieren kann. Wir würden diese Datenerhebung gerne abschließen und würden dann gerne die Fraktionen mit jeweils einem Vertreter in diesen Arbeitskreis einladen.

Wir nehmen uns nicht nur die Milieuschutzsatzung vor, um hier das Für und Wider miteinander zu diskutieren, sondern auch das Thema Erhaltungssatzung. Es gibt auch eine Art Vorverkaufssatzung. Wir gehen im Moment alles durch, um dieses Thema zu klären, wie bekommen wir in

diesen Stadtteilen ein Stück weit preisgünstigen Wohnraum, der schon da ist, so erhalten, dass er nicht hinten runter fällt, im Rahmen irgendwelcher Spekulationen.

Sie können relativ kurzfristig damit rechnen, dass wir Sie dazu einladen. Ich will das Thema nicht auf die lange Bank schieben. Ich habe parallel noch eine andere Idee, die werde ich Ihnen spätestens zu den Haushaltsberatungen vorstellen. Im Herbst müssen wir das alles geklärt haben, und dann müssen wir uns entscheiden. Das wäre jetzt mein Verfahrensvorschlag an der Stelle. Dieses Austauschen von Schriftstücken führt uns auf Dauer nicht weiter. Es ist am Ende eine Abwägung und auch vor allem ein ganzes Stück Arbeit überhaupt, um die Voraussetzungen zu schaffen. Nach den ersten Ergebnissen sind die Veränderungen, die wir im Moment in Karlsruhe nachweisen können, nicht so, dass es leicht wird, eine gerichtsfeste Milieuschutzsatzung zu erstellen, wenn nicht sogar unmöglich. Das müssen wir einfach in einem Fachgespräch miteinander ventilieren. Das wäre mein Vorschlag zum Verfahren, aber jetzt können wir natürlich trotzdem über diese Themen diskutieren. Jetzt gibt es drei Antragsteller.

Stadtrat Löffler (GRÜNE): Vielen Dank für die Darstellung des weiteren Vorgehens. Wir unterstützen als antragstellende Fraktion für den ursprünglichen Antrag, die das Verfahren mit ins Rollen gebracht hat, das Vorgehen der Verwaltung, eben diese stadtweite Untersuchung zunächst durchzuführen und begrüßen es ebenfalls, dass Sie das in den vergangenen Wochen auch schon bereits getan haben, damit wir eine gute Datengrundlage haben. Zum formalen Vorgehen würde ich vielleicht auch noch anregen, ob wir dieses Thema in einem zuständigen Ausschuss, zum Beispiel im Planungsausschuss oder im Hauptausschuss, beraten und diese Thematik der Satzungen noch mal aufnehmen, die Herr Oberbürgermeister eben angesprochen hat, statt dafür einen separaten Termin zu wählen.

Wir wünschen uns, dass wir auf jeden Fall eben bis zu den Haushaltsberatungen auch wissen, welcher Bedarf innerhalb der Stadtverwaltung, was zusätzliche Stellen angeht, notwendig wäre, wenn dann eine Milieuschutzsatzung für die Südstadt oder gegebenenfalls für einen anderen Stadtteil erarbeitet und erlassen werden würde. Das heißt, dass da noch ein Berg an Arbeit hinten dran steht, bevor man mit diesem Instrument fertig ist. Uns ist es sehr wohl bewusst, dass dieses baurechtliche Instrument sehr hohe Hürden hat, die erfüllt werden müssen, damit es überhaupt umgesetzt werden kann. Wir sehen, dass subjektiv der Verdrängungsdruck in der Südstadt sehr hoch ist, dass es teilweise in einzelnen Straßen hervorsteht, aber wir glauben der Verwaltung, dass die Datengrundlage objektiv dafür noch nicht ausreicht, um das direkt umzusetzen. Deswegen können wir auch nicht mit dem Änderungsantrag, das sofort umzusetzen, mitgehen.

Ebenfalls müssen wir dabei immer im Hintergrund behalten, dass diese ganzen Satzungen, die wir dann diskutieren, bezüglich Vorkaufsrecht et cetera, nur funktionieren, wenn wir gleichzeitig sagen, dass wir dort auch sozialgebundenen Wohnraum schaffen, weil mit den Satzungen alleine haben wir nur ein baurechtliches Instrument angewendet und keine aktive Wohnungspolitik betrieben.

Stadtrat Zeh (SPD): Vor eineinhalb Jahren wurde in der Südstadt in der Augartenstraße die Walhalla verkauft. Eigentlich hatte auch der Besitzer mitgeboten, aber hat nicht den Höchstpreis erzielen können, seitdem steht das Lokal leer. Die Diskussion führte vor einem Jahr schon einmal mit Anträgen in den Gemeinderat, letztendlich über die soziale Erhaltungssatzung zur Diskussion. Damals standen in etwa zehn Baukräne in der Augartenstraße, die sind inzwischen

weg, und da ist es natürlich, was die Unruhe in der Bevölkerung zeigt - jetzt ist es so lange schon im Gespräch, und es ist noch nichts dabei herausgekommen. Das Thema war bereits schon einmal im Planungsausschuss. Das Amt für Stadtentwicklung hat vorgetragen und festgestellt, die Zahl der Studenten oder der Prozentsatz der Hartz-IV-Empfänger ist im Prinzip gleich geblieben. Da geht es um soziale Fragen, und das reicht dann noch nicht für diese soziale Erhaltungssatzung. Deshalb finde ich Ihren Vorschlag auf jeden Fall gut, wir können da auf jeden Fall mitgehen.

Ganz dringend, und das habe ich auch im Ausschuss gesagt, ist die Bausubstanzanalyse, wie viel Baugenehmigungen, Verkäufe, Teilungserklärungen und welche Maßnahmen es noch sind. Diese Daten haben noch gefehlt. Dann können wir gerne erst mal die Südstadt analysieren und insofern ist die Beschleunigung für die Südstadt einfach notwendig. Man muss auch schauen, ob es andere bessere Instrumente gibt, weil, jetzt bleibe ich noch mal bei der Augartenstraße Nummer 27/29, es gab leerstehende Wohnungen, die sind dann doppelt so teuer vermietet worden, wie beim Nachbarn, der schon länger dort wohnt. Da steckt die Angst der Bevölkerung drin, dass einfach die Mieten explodieren. Wir haben keinen Mietendeckel, wir müssen für die Häuser eine Lösung finden, dass preiswertes Wohnen erhalten bleibt.

Ich hoffe, Herr Oberbürgermeister, dass Ihr Vorschlag gerne in einer kleineren Runde, weil wahrscheinlich auch ein paar diskrete Daten genannt werden, im Planungsausschuss eine Lösung findet, sodass Wohnsubstanz in der Südstadt preiswert erhalten werden kann. Dieses Ziel ist es, welches sich hinter unseren gemeinsamen Anträgen verbirgt, und es muss rechtssicher sein. Wir können nichts machen, was dazu führt, dass bei den ersten Angelegenheiten, wo wir das Vorkaufsrecht ziehen, der Mensch vor Gericht geht und dann das Haus doch kaufen kann. Das wäre die schlechteste Lösung. Ich hoffe, dass wir hier so einen geeigneten Weg für die Wohnhäuser in der Südstadt finden.

Der Vorsitzende: Jetzt frage ich, nach dem dritten Antrag der KAL/Die PARTEI und der LINKEN, wer trägt vor?

Stadträtin Göttel (DIE LINKE:) Ich bringe ihn ein. Wir haben hier als Fraktion vor über einem Jahr sitzblockübergreifend diesen Antrag für die Milieuschutzsatzung für die Südstadt eingebracht, und ich finde es auch ganz wichtig, dass wir den Fokus, neben dem stadtweiten Vorgehen, auch auf der Südstadt behalten. Mit diesem Antrag haben wir als Fraktion auch eindeutig ein Bekenntnis abgegeben, dass wir diese Besorgnis des Bürgervereins teilen und einen Handlungsbedarf in der Südstadt sehen, um Entwicklungen wie in anderen Städten zu verhindern. Andererseits steckt in dem Antrag zur Südstadt, wie sie jetzt ist, eben als ein Stadtteil, in dem ein soziales Miteinander einfach einzigartig ist, gerade weil es dort ein großes Angebot an günstigen, weil noch nicht modernisierten Wohnungen gibt, sodass eben dort auch Menschen mit Sozialleistungen und geringem Einkommen ein Zuhause finden. Diese sind aber auch wirklich hochgradig gefährdet, falls es zu Mietsteigerungen in Folge von Sanierungen kommt.

Gerade da sehen wir eben, gibt eine Milieuschutzsatzung gewisse Verhinderungsspielräume in die Hand, man hat immerhin Einflussmöglichkeiten, bei Luxussanierungen oder Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen. Man darf nicht vergessen, von einer Milieuschutzsatzung geht auch eine gewisse Signalwirkung aus. Investoren, die nur auf schnellen Gewinn aus sind, überlegen sich zweimal, ob sie in so ein Gebiet investieren wollen. Es ist absolut notwendig, früher als später zu handeln, bevor die Gentrifizierung richtig Fahrt aufgenommen hat. Ich weiß

von drei Miethäusern in der Südstadt, die jetzt für Millionenbeträge zum Verkauf standen. Auch auf die Augartenstraße wurde schon hingewiesen, wo ein dubioser Investor am Werk ist.

Mir geht es darum, so schnell wie möglich Vorkaufsrechte und Genehmigungsvorbehalte für Sanierungs- und Umwandlungsvorhaben zu bekommen. Die hat man schon, mit dem Beschluss eine Satzung aufzustellen, das wird zum Beispiel in Nürnberg so gehandhabt. Mir geht es um den Zeitpunkt, an dem die Ergebnisse der Voruntersuchung auf dem Tisch liegen und wir endlich in diese Richtung eingreifen können. Genau das fordern wir quasi mit unserem Antrag, dass wir da, auch mit dem Haushalt im Blick, eine ganz klare Zielvorgabe haben, und dass wir diese Priorität bei diesem Thema wahrscheinlich auch blockübergreifend sehen, der Verwaltung ein ganz klares Signal geben, hier muss schnell und mit großem Elan gehandelt werden. In der Südstadt haben die Leute schon lange und dringend auf diese Satzung gewartet. An dieser Stelle will ich dem großen Engagement des Bürgervereins danken, der viele Haushaltsbefragungen durchgeführt hat. Jetzt sind wir als Gemeinderat dran, unsere Hausaufgabe zu machen und dafür zu sorgen, dass die Menschen nicht noch länger warten müssen.

Stadtrat Pfannkuch (CDU): Ich weiß fast nichts mehr zu sagen, als ich bereits mehrfach hier gesagt habe. Es ist einfach nicht so, dass nicht sein kann, was nicht sein darf. Sie haben hier fast leerbuchartig die Möglichkeiten und Chancen einer Milieuschutzsatzung, einer sozialen Erhaltungssatzung, doziert, aber wenn sie jetzt hier im konkreten Fall mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit, Herr Oberbürgermeister war noch etwas vorsichtiger, aber ich sage es ganz deutlich, mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit gar nicht greift, dann ist es den Leuten Sand in die Augen gestreut. Ich finde das Engagement des Bürgervereins ist wirklich nur zu loben, die kämpfen um ihre Südstadt. Das unterstreicht auch die CDU und wird das auch unterstützen. Nur, wenn wir Ihnen monatelang vormachen, dass mit einer Milieuschutzsatzung ihr Problem gelöst werden kann, aber es nicht gelöst werden kann, dann machen wir einen noch größeren Fehler.

Ich hebe noch mal darauf ab, dass im Planungsausschuss in gänzlicher Breite, mit einer Fachlichkeit, die das ganze Planungsamt zu bieten hat, über die Voraussetzungen dieser Satzung doziert wurde. Wenn Sie das einfach nicht zur Kenntnis nehmen wollen, dann versündigen Sie sich in gewisser Weise auch an den Erwartungen, die Sie damit setzen. Herr Zeh, Sie tun doch immer mit Ihren wiederholten Anträgen, als ob Sie der Bürgerschaft in der Südstadt helfen könnten. Ich fürchte, es geht nicht, und deshalb ist eigentlich die realistische Einschätzung des Oberbürgermeisters nur zu loben. Insofern bin ich auch noch mal bereit, einen weiteren Runden Tisch mitzumachen, wenn es denn der Erkenntnisfindung dient. Vielleicht gibt es auch Ideen, wie wir auf andere Weise in der Südstadt etwas helfend eingreifen können. Die Lage, die Sie immer beschreiben, die kann ich zum Teil durchaus unterstreichen, aber ich werte sie ganz anders als Sie.

Stadtrat Høyem (FDP): Eine Verwaltung ist selbstverständlich nicht freundlich oder unfreundlich. Die Aufgabe der Verwaltung ist es, sachlich und fachlich zu informieren. Aber die Verwaltung hat noch eine Aufgabe. Wenn die Bürger und Bürgerinnen, wir, die gewählten Repräsentanten des Gemeinderates und sogar eine Mehrheit mit ganz unterschiedlichen politischen Auffassungen, wenn so eine Mehrheit eine gemeinsame Sorge ausdrückt, dann muss die Verwaltung, Herr Pfannkuch, mindestens signalisieren, dass man diesen Kummer verstanden hat. Das haben Sie, Herr Oberbürgermeister, heute endlich gemacht, und Danke dafür.

Wir haben Kummer, wegen der Entwicklung in der Karlsruher Südstadt, diese ist in Karlsruhe ein besonderer Stadtteil, mit eigener Identität und eigenem Charakter. Wir sind bestimmt nicht gegen Entwicklung und nicht die nostalgisch ewig Gestrigen, und wir denken, dass viele Wohnungen in der Südstadt dringend eine Sanierung brauchen. Aber wir möchten die Sorge der Bürger in der Südstadt ernst nehmen, und wir möchten den Bürgerverein ernst nehmen. Wir wünschen uns, dass die Verwaltung auch diese Sorge ernst nimmt und nicht nur Änderungen und Probleme auflistet. Wir möchten gerne konstruktive Vorschläge hören. Selbstverständlich können und müssen wir Geduld bis Ende dieses Jahres haben, wenn das notwendig ist, aber wir möchten nicht nur die Diskussion verschieben, obwohl Eile geboten ist. Hier zitiere ich direkt die Verwaltungsvorlage: „Ob Eile geboten ist, bestimmt die Verwaltung nicht.“ Das ist keine Verwaltungsaufgabe zu sagen, ob Eile geboten ist, das ist eine politische Entscheidung, und diese treffen wir hier.

Stadtrat Dr. Schmidt (AfD): Auch wir würden uns eine soziale Erhaltungssatzung wünschen für die Südstadt und auch für andere Stadtteile in Karlsruhe. Nur bringt sie uns am Ende nichts, wenn sie nicht rechtsfest ist. Wenn Leute dagegen klagen können und Recht bekommen, haben wir überhaupt nichts gewonnen. Das ist das, was uns die Verwaltung ziemlich klar erklärt hat, mit vielen Argumenten und Vergleichen und Schilderungen von Situationen von anderen Städten, und dem müssen wir natürlich glauben. Wir sind dankbar dafür, dass es so umfassend dargestellt wurde. Es ändert aber nichts daran, dass wir das Problem melden müssen.

Das heißt, wir alle gemeinsam wollen das Problem der Südstadt lösen, wir wollen die Südstadt so erhalten, wie sie ist. Das wollen auch wir, ganz klar. Die Frage ist nur, wie machen wir das? Wenn es eben nicht rechtsfest mit einer Erhaltungssatzung geht, dann muss es irgendeine andere Lösung geben, dann muss man gemeinsam irgendeine andere Lösung finden oder man muss einen Weg finden, wie man so eine Erhaltungssatzung rechtsfest machen kann. Da bin ich bei Herrn Pfannkuch, es bringt nichts, eine Sache, die nicht funktioniert, nach wie vor zu fordern, weil wir nichts davon haben. Wir würden uns dann ein halbes Jahr an der Erhaltungssatzung abarbeiten, um dann am Ende festzustellen, sie bringt uns doch nichts. Dann hätten wir das halbe Jahr verloren. Deswegen sollten wir jetzt lieber, wie es Herr Oberbürgermeister vorgeschlagen hat, eine andere Lösung finden und die dann gemeinsam tragen und umsetzen.

Stadtrat Wenzel (FW|FÜR): In allen drei Anträgen ist die Intention voll verständlich, das hatte ich auch im Ausschuss gesagt, und das findet die Zustimmung unserer Fraktion. Wir wissen aber, wenn man es nicht konkret und fest macht, wie Sie, Herr Oberbürgermeister oder Herr Pfannkuch gesagt haben, dann haben wir ein Problem. Wir wissen, wie lange wir in Durlach kämpfen, wir wissen es aus anderen Städten, ich selbst hatte Wohnraum in Kreuzberg, und ich weiß, wie sich das dort verändert hat. Wir wissen, dass Sanierungsbedarf da ist, wir hatten heute das Thema auch schon gehabt. Die Südstadt verändert sich, und wir wissen, ich sage es mal so, ich habe selbst lange Zeit dort gewohnt und mein Büro gehabt, es war der erste Multikulti-Stadtteil, der so in einer Großstadt funktioniert hat. Doch es so zu erhalten und die Mieten niedrig zu halten, da habe ich meine Zweifel, ob der eingeschlagene Weg funktioniert, auch wenn ich es mir wünschen würde. Deshalb gebe ich Ihnen von unserer Seite die Zeit, dass wir es richtig machen, denn nichts ist schlimmer, als ein Versprechen nicht einhalten zu können, weil wir handwerkliche Fehler gemacht haben, und es wäre mir recht, wenn wir die vermeiden. In der ganzen Intention und Zielsetzung bin ich bei allen Antragstellern. Wenn es umsetzbar ist, lieber noch ein paar Monate Zeit und dann richtig umsetzen.

Der Vorsitzende: Vielen Dank, ich würde Ihre Anregungen noch aufnehmen, Herr Stadtrat Löffler, dass wir auf der einen Seite Sie in diesen Arbeitskreis einladen, auf der anderen Seite dies aber auch formal in einem Ausschuss besprechen und dann dort auch die Ergebnisse einspeisen. Nicht erst Ende des Jahres, sondern so rechtzeitig, dass Sie dann auch zu den Haushaltsberatungen entsprechend sich informiert fühlen können. Wenn wir uns so verständigen könnten, würden wir die drei Anträge dorthin verweisen. Wir müssen schauen, wie wir Sie dann möglichst bald zu einem Termin einladen.

Zur Beurkundung:

Die Schriftführerin:

Hauptamt - Ratsangelegenheiten –

28. Juli 2020