



## **Niederschrift**

16. Plenarsitzung des Gemeinderates  
20. Oktober 2020, 15:30 Uhr  
öffentlich  
Bürgersaal, Rathaus am Marktplatz  
Vorsitzender: Oberbürgermeister Dr. Frank Mentrup

3.

### **Punkt 10 der Tagesordnung: Erhaltungssatzung zum Milieuschutz: Umsetzung Maßnahmenpaket**

**Vorlage: 2020/1078**

**Erhaltungssatzung zum Milieuschutz für die Karlsruher Südstadt**

**Gemeinsamer Antrag: KULT, GRÜNE, FDP, DIE LINKE.**

**Vorlage: 2019/0403**

**Soziale Erhaltungssatzung**

**Antrag: SPD**

**Vorlage: 2019/0255**

**Erhaltungssatzung zum Milieuschutz**

**Interfraktioneller Änderungsantrag: DIE LINKE., KAL/Die PARTEI**

**Vorlage: 2020/0460**

**Erhaltungssatzung zum Milieuschutz**

**Ergänzungsantrag: DIE LINKE:**

**Vorlage: 2020/1121**

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung mit der Umsetzung des vorgeschlagenen städtischen Maßnahmenpakets. Die Realisierung der Maßnahme ist abhängig von der Finanzsituation der Stadt Karlsruhe, ein Aufstellungsbeschluss ist vorzubereiten.

### **Abstimmungsergebnis:**

TOP 10.1: Bei 38 Ja-Stimmen und 7 Nein-Stimmen mehrheitlich zugestimmt

TOP 10.2 und 10.5: Bei 34 Ja-Stimmen und 13 Nein-Stimmen mehrheitlich zugestimmt

**Der Vorsitzende** setzt um 19:05 Uhr die unterbrochene Sitzung fort, ruft Tagesordnungspunkt 10 zur Behandlung auf und verweist auf die Vorberatung im Planungsausschuss.

**Stadtrat Löffler (GRÜNE):** Wir möchten an der Stelle zunächst einmal unseren Dank für die umfangreiche Arbeit der Verwaltung ausdrücken, weil wir jetzt objektive Zahlen zur Entwicklung in

der Südstadt haben, die sich auch mit den subjektiven Beobachtungen aus der Südstadt decken. Das heißt, dass wir von der Bürgergesellschaft Südstadt sehr gute Informationen als erste Grundlage erhalten haben, um uns ein Bild über die Lage in der Südstadt zu machen.

Als GRÜNE-Fraktion unterstützen wir an erster Stelle das städtische Maßnahmenpaket, das vor allem Ankaufs- und Leerkaufsmanagement beinhaltet, weil das auch den Anträgen, die wir als GRÜNE-Fraktion in den vergangenen Jahren immer wieder gestellt haben, entspricht. Das ist aus unserer Sicht auch das, was vom zeitlichen Horizont her als Erstes angegangen und umgesetzt werden müsste. Wir sehen aber auch, dass davon ein großer Teil schon von dem bestehenden Personal in den entsprechenden Ämtern geleistet werden kann, wenn dort die Prioritäten entsprechend gesetzt werden. Insbesondere der Leerstand in der Südstadt muss gemeinsam mit der Bürgergesellschaft und dann auch mit einer vertiefenden Untersuchung weiter untersucht werden. Für diese vertiefende Untersuchung werden wir auch die Mittel im Haushalt noch einmal beantragen, da diese extern zu vergeben sein werden.

Gleichzeitig halten wir aber auch an dem ursprünglichen gemeinsamen Anliegen fest, dass wir eine Milieuschutzsatzung für die Südstadt erlassen wollen. Denn Seitens der Juristen und Juristinnen in der Verwaltung ist uns mitgeteilt worden, dass die vorliegenden Informationen ausreichend sind, was Verdrängungspotential und Verdrängungsdruck angeht, und dass daher auch eine rechtssichere Satzung erlassen werden könnte. Deswegen wollen wir auch, dass die Verwaltung damit einhergehend die zugehörige Vorkaufsrechtssatzungen für das entsprechende Stadtviertel mit auf den Weg bringt.

Die Entwicklung für Verdrängungsdruck und Verdrängungspotential sollte uns regelmäßig berichtet werden im Planungsausschuss oder gegebenenfalls auch in der Arbeitsgruppe Sozialer Wohnungsbau, damit wir diese Entwicklung in der Südstadt und auch für die weiteren Stadtteile beobachten können.

**Stadtrat Pfankuch (CDU):** Ich bin etwas irritiert, ich höre, wir hätten jetzt andere Erkenntnisgrundlagen, die ich bisher noch nicht kenne, Informationen von Juristen, die viel Mut aussprechen, so eine Satzung gleich zu verabschieden und wir hätten Zahlen, die das auch rechtfertigen. Ehrlich gesagt, von all dem weiß ich nichts und lasse mich gerne eines Besseren belehren. Ich warne nur, sich abseits der von der Verwaltung vorgezeigten Linie zu bewegen. Über mehrere Etappen, das muss man sagen, drehen sich Kreise. Der Oberbürgermeister hört und geht natürlich auf diese Dinge ein und sieht, man will etwas, was man eigentlich nicht kann im Moment. Also wird eine weitere Besprechung abgehalten, also werden weitere Ideen gesammelt. Da war jetzt das Maßnahmenpaket, das in einem Vortermin im September gemacht wurde, sachlich, inhaltlich nicht zu beanstanden.

Wir brauchen weitere Vorermittlungen, um uns überhaupt über das Wenn und Aber dieses Projektes seriös unterhalten zu können. Das schaffen Sie irgendwie nicht, gedanklich auf die Reihe zu bringen. Wenn man diese weiteren Ermittlungen dann in dem Sinne, wie Sie gefühlt meinen, dass die Lage in der gesamten Stadt heruntergebrochen ist, dann hat, dann kann man sich an eine Milieuschutzsatzung heranmachen. Dagegen ist die CDU nicht per se, sondern wir sind nur dagegen, dass wir sehenden Auges an die Wand fahren mit einem Projekt, das der erstbeste betroffene Eigentümer mit einer juristischen Aktivität wieder vom Tisch bringt.

Was Sie auch nicht so sehen – das ist für Sie eine Leichtigkeit -, dass wir dann bei allen Vorkaufsrechten, die wir haben – wenn alles klappen würde, wenn die Satzung rechtskräftig bliebe -, so richtig reinlangen müssten. Auch personell, was aus den letzten Mitteilungen der Verwaltung hervorgeht, müssten wir einiges investieren. All das ist in diesen Haushaltszeiten nicht so einfach. Deshalb können wir zwar zustimmen, was in diesem Maßnahmenpaket zusammengeschnürt ist., wir können aber im jetzigen Moment sicher nicht weiteren Personalsteigerungen zustimmen. Ich könnte mir durchaus vorstellen, ganz im Sinne von Herrn Löffler, dass man das eine oder andere versucht aus der Masse herauszustemmen. Ich weiß, das Liegenschaftsamt ist nicht so unterbelichtet, sondern die haben viel Arbeit. Ob das geht, ist eine andere Frage, aber vielleicht schafft man wenigstens einmal einen Anfang. Dann würde man Zahlen bekommen.

**Stadtrat Zeh (SPD):** Wohnungen zu finden in Karlsruhe, ist schon äußerst schwierig. Preiswerte Wohnungen zu finden, ist fast unmöglich, weil die, die drin wohnen, auch drin wohnen bleiben. Wir haben große Anbieter für preiswertes Wohnen. Das sind die Genossenschaften, aber auch unsere Volkswohnung. Deshalb sind wir auch dafür. Wir haben Leerstandsgebäude in der Südstadt identifiziert, schlecht genutzte Häuser in der Südstadt. Es ist nicht die Masse, es ist 1 %. Das ist sehr bescheiden. Aber man muss sich fragen, warum lassen diese Hausbesitzer ihre Wohnungen oder ihre Häuser leer stehen.

Da fängt das vorgeschlagene Maßnahmenpaket – da bin ich ganz bei Herrn Löffler – sofort an zu greifen. Man könnte sofort diese 20 Hausbesitzer anschreiben, nachfragen, ob sie Pläne haben. Wir haben eine erfolgreiche Wohnraumakquise. Wir waren auch überrascht, wie viele Wohnungen doch über das Sozialdezernat akquiriert werden können. Wenn das Liegenschaftsamt eine genauso schöne Hausakquise macht und entsprechende Häuser beibringt, die käuflich zu erwerben sind, ist es eine gute Geschichte. Die Volkswohnung hat Geld, um Häuser anzukaufen. Da sind wir auch dafür, dass solche Häuser in das Volkswohnungseigentum oder Genossenschaftseigentum kommen, um preiswerte Wohnungen zu erhalten. Denn wir wissen, preiswerter Wohnraum ist besser zu erhalten. Gebaut werden muss er mit vielen Zuschüssen über Ka-WoF und Landesförderung, um zu versuchen, mehr Sozialwohnungen zu bauen. Deshalb ist es auf jeden Fall der richtige erste Schritt und erste Weg, um das zu machen. Aber lassen wir uns einmal überraschen. Ich würde es schon als großen Erfolg bezeichnen, wenn wir ein einziges von diesen 20 Häusern erwerben könnten.

Deshalb muss in einem zweiten Schritt die Satzung zum Milieuschutz weiter vorangetrieben werden. Sicherlich sind noch etliche Fragen zu stellen. Aber zumindest einen Aufstellungsbeschluss als ersten Schritt, vielleicht auch gleich mit Vorkaufsrechten wie bei anderen Sanierungsgebieten, das ist dann der Weg, um Bewegungen auf dem Häusermarkt besser zu kontrollieren. Sicher wird man auch nicht jedes Haus erwerben können. Aber vielleicht würde mit diesen Absichtserklärungen der Hausbesitzer, dass sie sich dem Ziel unterwerfen, auch etwas Dementsprechendes erreicht werden. Deshalb stimmen wir sowohl dem Maßnahmenpaket als auch der Fortsetzung der Milieuschutzsatzung – das ist der Ergänzungsantrag der LINKE. – zu, mehr Wohnungsbestand, nur 6 % sind bei Genossenschaften, in der Südstadt zu erhalten.

**Stadträtin Göttel (DIE LINKE.):** Nach den Worten können die Menschen in der Südstadt heute schon die Sektkorken knallen lassen. Es ist eine ganz tolle Anerkennung für das super Engagement, das sie geleistet haben, denn dass wir heute hier sind, liegt an den Menschen in der Südstadt. Aber so viel zur Freude.

Jetzt zum Ernst der Lage, denn wir haben eine vertiefende Datenerhebung in der Südstadt, die zeigt einen deutlichen Handlungsdruck. Ich habe gestern richtig Bauchschmerzen bekommen, als ich mir die wieder angeschaut habe. Da ist vor allem der Anteil an Ausländer\*innen in der südlichen Südstadt zu nennen, der deutlich zurückgegangen ist, und das in einem Zeitraum, in dem er in der Gesamtstadt gestiegen ist. Das macht mir wirklich Bauchschmerzen.

Der zweite Punkt ist, wir haben in der Südstadt noch viele Menschen mit SGB II-Bezug. Das ist toll. Aber der Anteil, der dort lebt, ist stärker zurückgegangen als in der Gesamtstadt. Auch das ist beunruhigend.

Der letzte Punkt, der auch noch sehr beunruhigend ist, ist, dass der Quadratmeterpreis für die Neuvermietungen deutlich stärker gestiegen ist, als in der Reststadt. 2016 war die Südstadt noch leicht unter dem Durchschnitt. Jetzt ist sie über dem Durchschnitt, das heißt, sie bewegt sich langsam in Richtung teurer Stadtteil. Das ist eine Entwicklung, die wir auf jeden Fall nicht ohne Handlung passieren lassen können.

Die Spitzen sind interessant. Eine Ermittlung von verschiedenen Daten macht keinen Sinn. Wir sehen hier einen ganz deutlichen Handlungsbedarf. Vor allem, weil wir sehen, dass wir in der Südstadt eine ganz geringe Eigentümerquote haben und gleichzeitig ein großes Sanierungspotential. Es ist juristisch begründbar. Da war ich ganz begeistert, als ich das gesehen habe. Ich möchte es jetzt nicht zitieren, aber Sie können sich die Vorlage durchlesen, die damals in der Präsentation war. Wir müssen uns jetzt die Frage stellen, was ist uns die multikulturelle und sozialgemischte Südstadt wert, die wir so lieben. Wir haben einen Handlungsdruck. Wir haben die juristische Grundlage. Jetzt ist es an uns, diese politische Entscheidung auch mutig zu treffen. Denn wir müssen uns bewusst machen, was es uns kostet, nichts zu tun. Nicht nur für die funktionierende Nachbarschaft Südstadt. Es ist auch sehr teuer für die Allgemeinheit, wenn Menschen den Zugang zum Wohnungsmarkt verlieren. Denn um zu sehen, dass es bereits passiert und passiert ist, muss man nur sozialen Trägern wie SozPädal einen Besuch abstatten. Da sieht man, dass Menschen schon teilweise Zugang zum Wohnungsmarkt verloren haben. Für nicht wenige Menschen ist ein größerer Balkon nicht die Frage des Komforts, sondern ob sie in ihrer Wohnung bleiben können. In der Wohnung bleiben zu können, die man liebt, und in der Nachbarschaft bleiben zu können, die man liebt, sollte doch das höchste Ziel sein.

Neubau von günstigen Wohnungen allein reicht nicht aus. Wir müssen auch bestehende günstige Wohnungen erhalten. Innenstadtnahes Wohnen muss für alle Menschen möglich sein. Deshalb sollten wir als Stadt auch unsere Handlungsspielräume, die uns das Baugesetz gibt, mutig nutzen und kennen und auch ein Signal senden, dass wir nicht alle Entwicklungen unkommentiert stehen lassen, sondern dass wir auch viele Entwicklungen korrigieren wollen. Das städtische Paket reicht in dem Fall nicht aus, weil, wie Herr Zeh angesprochen hat, ohne Vorkaufsrechte ist es ein ziemlich zahnloses Schwert. Sobald wir diesen Aufstellungsbeschluss getroffen haben – das können wir jetzt bald –, haben wir auch Vorkaufsrechte. Die sollte man dann auch nutzen. Ich hoffe auf ein großes, breites ...

**(Der Vorsitzende: Sie sind fertig! - Heiterkeit)**

**Stadtrat Wenzel (FW|FÜR):** Erst einmal herzlichen Dank für die Antwort der Verwaltung und die Vorlage zu allen Anträgen und Ergänzungsanträgen. Wir Freien Wähler|FÜR Karlsruhe sind froh, dass Sie die Maßnahmen dargestellt haben, was auch der Kollege Löffler uns ausführlich

dargestellt hat. Wir tragen das mit. Heute lag die Broschüre „Bevölkerungszahlen in Karlsruhe 2019“ auf dem Tisch. Wir sehen, der Boom scheint gestoppt zu sein, Karlsruhe wächst nicht weiter. Aber wir sehen die Entwicklung der Südstadt mit dem Balken. Die Südstadt ist tatsächlich einer der Stadtteile, die ein Bevölkerungswachstum haben, was natürlich auch zu den Komplikationen und zur Verdrängung führt. Die Maßnahmen unterstützen wir daher, damit der Druck auf die Bevölkerung in der Südstadt, die in der Vergangenheit sehr günstigen Wohnraum hatte, der natürlich auf den Häuserbestand zurückzuführen ist, genommen wird. Die Entwicklung mit Vorkaufsrecht usw. halten wir für gut.

Letztendlich ist es der Bürgergemeinschaft in der Südstadt zu verdanken, dass wir dieses Thema hier über zwei Jahre eingehend diskutiert haben. Wir goutieren das auch. Wir sind mit unserer Gruppierung bereit, die Anträge, vor allem die der Stadt und des ursprünglichen Antrags, mitzutragen.

**Der Vorsitzende:** Mir ist für das Protokoll noch einmal wichtig festzuhalten, dass wir als Stadt nicht der Meinung sind, dass die Voraussetzungen für eine solche Milieuschutzsatzung gegeben sind, und dass wir auch der Meinung sind, dass wir das in diesem Arbeitskreis klar formuliert hätten. Wir haben gerade überlegt, ob wir das noch einmal ausführlich erläutern. Das werden wir jetzt nicht tun. Aber ich möchte das nur noch einmal, so wie ich es wahrgenommen habe und wie es mir gerade noch einmal signalisiert wurde, deutlich machen. Auch wenn ich persönlich jetzt in dieser Thematik nicht so drinstecke.

Das Zweite ist, Frau Stadträtin Göttel, die Beispiele, die Sie genannt haben, könnte ich auch genau andersherum interpretieren. Nämlich, dass es funktioniert, dass es keine Segregation in bestimmte Stadtteile gibt, und dass die Südstadt ihrer historisch gewachsenen Aufgabe ein Stück weit folgt, dass sie ein Ankommensstadtteil ist, von dem aus man sich dann in andere Stadtteile weiter verteilt. Insofern ist die Tatsache, dass dort die Bewohnerinnen und Bewohner mit anderer Staatsangehörigkeit zurückgehen, nicht automatisch ein Beispiel dafür, dass hier Gentrifizierung besteht. Es kann so sein, aber allein diese Zahl, die Sie erwähnt haben – Sie sind aber vielleicht tiefer in der Materie drin – gibt es per se noch nicht unbedingt her, wenn ich von Herrn Stadtrat Wenzel höre, dass gleichzeitig die Bevölkerungszahl weiter steigt. Das Typische von Gentrifizierung ist, dass die Bevölkerungszahl sinkt, weil in größeren Wohnungen sich weniger Menschen das luxuriös einrichten. Von daher müssen wir das aus unserer Sicht noch weiter untersuchen. Das wollen wir Ihnen auch neben den anderen Maßnahmen in unserem Maßnahmenpaket vorschlagen. Dennoch sind Sie natürlich frei in Ihren Entscheidungen. Ich wollte nur noch einmal deutlich machen, dass wir noch einen gewissen Dissens in der Interpretation der verschiedenen Zahlen haben.

Wir kommen damit zur Abarbeitung der ganzen Anträge. Für mich ist der weitestgehende Antrag der Antrag der LINKE., das ist der 10.5. Hier wird begehrt, dass als Verfahrensschritt der Aufstellungsbeschluss unmittelbar umgesetzt wird. Ich möchte noch einmal darauf hinweisen, dass Sie heute keinen Aufstellungsbeschluss fassen können, sondern dass es lediglich darum geht, die Vorbereitung für einen Aufstellungsbeschluss zu treffen. Dann sind wir uns an der Stelle einig. Dann passt es ein Stück weit im Grund auch zu dem gemeinsamen Antrag 10.2, wo wir beauftragt werden, eine Erhaltungssatzung zu arbeiten. Dem geht dann ein Aufstellungsbeschluss voraus. Das ist im Grunde mehr oder weniger dasselbe. Wenn Sie das auch so sehen, dann würde ich den Antrag 10.5 und den Antrag 10.2 gleichzeitig aufrufen. Es geht darum, dass Sie uns beauftragen, möglichst zügig einen solchen Aufstellungsbeschluss vorzubereiten und

damit eine entsprechende Satzung einzuleiten. – Damit ist diese etwas verschärfte Beauftragung angenommen.

Der Antrag der LINKE. und der KAL/Die Partei hat sich damit erübrigt, weil Sie sagen, wir sollen das alles vorziehen. Das haben Sie im Grunde schon gemacht.

Ich stelle jetzt die Beschlussvorlage der Verwaltung zur Abstimmung, ergänzt um die Thematik, dass wir einen solchen Aufstellungsbeschluss zügig vorbereiten. – Das ist eine deutliche Mehrheit.

Damit hätten wir diesen Tagesordnungspunkt heute abgeschlossen.

Zur Beurkundung:  
Die Schriftführerin:

Hauptamt - Ratsangelegenheiten –  
4. November 2020