

NIEDERSCHRIFT Stadt Karlsruhe	Gremium:	10. Plenarsitzung Gemeinderat
	Termin:	24. März 2015, 15:30 Uhr
		öffentlich
	Ort:	Bürgersaal des Rathauses
	Vorsitzende/r:	Oberbürgermeister Dr. Frank Mentrup

16.

Punkt 14 der Innenentwicklungsanalyse Wohnen

Antrag der Stadträtin Bettina Lisbach, der Stadträte Alexander Geiger und Johannes Honné (GRÜNE) sowie der GRÜNE-Gemeinderatsfraktion vom

23. Dezember 2014

Vorlage: 201/0014

Beschluss:

Weiterbehandlung im Planungsausschuss

Abstimmungsergebnis:

keine Abstimmung

Der Vorsitzende setzt um 19:12 Uhr die unterbrochene Sitzung fort, ruft Tagesordnungspunkt 14 zur Behandlung auf und verweist auf die vorliegende Stellungnahme der Verwaltung.

Stadträtin Lisbach (GRÜNE): Daran, dass wir Innenentwicklung zum Wohnen benötigen, besteht kein Zweifel. Trotzdem heißt es immer wieder, wir haben keine Reserven. Wir meinen, dass man das so pauschal nicht sagen kann und dass es so auch nicht stimmt, auch wenn die Suche danach nicht einfach ist. Aber man muss sich aus unserer Sicht einmal systematisch an die Suche machen, denn wenn man das einfach dem Zufall überlässt, dann passiert – wie wir aus den letzten Jahren wissen – doch viel zu wenig, um diese gravierenden Wohnungsengpässe, die wir in Karlsruhe haben, beheben zu können.

Dass wir gleichzeitig auch noch in irgendeiner Form wahrscheinlich auch noch auf weitere Ausweisungen nicht komplett verzichten können, ist klar. Wir haben in der letzten Sitzung über das Thema Flächennutzungsplan und Wohnen gesprochen. Da wurden 85 ha in den Raum gestellt, die man jetzt suchen will. Ich glaube, wir wissen alle, dass wir diese 85 ha einfach niemals bekommen werden. Insofern macht es aus unserer Sicht sehr wohl Sinn, sich jetzt mit dem Thema Innenentwicklung einmal systematisch zu befassen und wirklich einmal genau nachzuschauen, wo sind mögliche Reserven und wie können wir diese aktivieren.

Da gibt es einmal das Baulandkataster, das übrigens auch auf einen Antrag von uns entstanden ist. Das ist auch gut. Aber es ist bei weitem nicht vollständig. Es zeigt auch nur richtige Baulücken auf. Dort ist aber nicht ersichtlich, ob Grundstücke auch insgesamt effizient genutzt sind, inwieweit es vielleicht auch einmal ein leeres Gebäude gibt, das nicht mehr nutzbar ist und das dort auch eine zukünftige Nutzung behindert.

Im Rahmen des „Räumlichen Leitbildes“ hat einmal ein Büro eine Erhebung gemacht für ein Gewerbegebiet. Die haben eine unglaubliche Anzahl an Hektarflächenreserven innerhalb eines bebauten Gewerbegebietes gefunden. Die schlagen jetzt eine Art Mix auch mit Wohnen vor. Das ist einfach einmal ein Ansatz. Daran sieht man, dass es ganz viele Reserven gibt, die sich aber nicht so offensichtlich erschließen, weil es nicht unbedingt ein leeres Grundstück ist. Wir meinen, hier müsste man sich wirklich einmal konkret an die Potentiale machen, sich konkret an die Suche machen. Wir bekommen auch immer wieder, wenn wir eine Presseveranstaltung zum Thema Innenentwicklung machen, Hinweise aus der Bevölkerung über irgendwelche unbebauten Flächen, die auch durchaus sinnvoll sind. Manchmal recherchieren wir dann und finden heraus, teilweise sind es Flächen, die der Volkswohnung gehören, die jetzt in dieser Planung drin sind. Aber es gibt auch viele Flächen, wo wir es selbst nicht wissen. Die sind nicht im Baulandkataster und kein Mensch weiß, was da eigentlich los ist.

Es ist klar, dass eine Aktivierung von solchen Flächenreserven nicht einfach ist. Viele sind auch Privatgrundstücke. Private kann man – und das wollen wir auch auf gar keinen Fall – nicht zu irgendetwas zwingen. Wir glauben aber, dass es doch auch Möglichkeiten gibt, die Menschen zu unterstützen, sich so einer Investition anzunähern, sich konkret damit zu beschäftigen. Denn gerade jetzt mit der Wohnraumförderung vom Land, auch von der Kommune, kann sich so etwas – im Gegensatz zu früher – sehr wohl rechnen. Manche Menschen trauen sich das vielleicht auch nicht zu - sie sind vielleicht auch schon älter, wenn sie da ein Grundstück haben -, so etwas von alleine anzupacken. Hier müsste man sich auch mit der Frage der Aktivierung noch einmal beschäftigen, wenn so eine Bestandserhebung da ist.

Es ist klar - das steht auch in der Antwort der Verwaltung, mit der wir aus nachvollziehbaren Gründen in vielen Bereichen nicht so ganz glücklich sind -, dass es nicht immer konfliktfrei geht und dass das Umfeld sich natürlich nicht unbedingt freut, wenn eine Wohnbebauung kommt. Aber man muss sich diesen Konflikten zumindest einmal stellen, denn wir brauchen einfach diese Innenentwicklung. Eine Entwicklung im Außenbereich geht auch nicht konfliktfrei. Auch das muss man sich klar machen. Denn da gehen Erholungsflächen verloren. Auch da haben Menschen damit zu kämpfen. Einfach nur weiter so und nichts tun ist auch keine Lösung.

Wir meinen, hier sind kreative Einzellösungen gefragt. Wir wollen uns hier auf die Suche machen. Wir wünschen uns von der Verwaltung schon noch ein bisschen mehr Power und Engagement, als es jetzt in der Antwort der Verwaltung zu Tage tritt.

Ein paar Punkte sind dann aber doch ganz positiv, auch in der Antwort. Die will ich einmal herausgreifen. Da steht z. B. drin, es würden schon kontinuierlich untergenutzte Flächenpotentiale lokalisiert und die Eigentümer/Eigentümerinnen würden angesprochen. Nur bekommen wir davon gar nichts mit. Wir wissen auch nicht, mit welchem

Ergebnis das passiert. Da würden wir uns schon wünschen, dass man einmal im Planungsausschuss darüber berichtet. Wo findet das statt? Wie viel findet statt? Ist es von Erfolg gekrönt? Wenn nein, warum nicht? Das wäre eine Sache, die wir auf jeden Fall einmal aufgreifen wollten.

Dann finden wir auch die Idee mit den Flächenzertifikaten gut. Das Pilotprojekt zum Handel von Flächenzertifikaten ist sicher auch etwas, das zukunftsweisend ist. Aber auch hier würden wir gerne einmal einen Sachstandsbericht haben. Wie läuft es? In welche Richtung geht es? Ist es schon richtig auf dem Weg? Das wäre eine zweite Anregung, hier positiv aufzugreifen, was die Verwaltung uns antwortet.

Zum Thema Nachbarschaftsverband: Der äußert sich sogar relativ positiv und sagt, so eine systematische Erhebung macht eigentlich Sinn. Er sagt aber, da ist sehr zeitaufwändig. Man will sich nicht blockieren, weil wir jetzt schon anfangen müssen mit der Flächennutzungsplanung. Auch das ist für uns nachvollziehbar. Aber ich hatte eingangs schon ausgeführt. Wir werden diese 85 ha bei uns nicht so einfach finden, die jetzt in diesem Zielhorizont sind. Gerade deswegen meinen wir auch, man kann da sehr wohl parallel arbeiten. Am Ende wird man froh sein, wenn wir sagen, wir haben in der Zwischenzeit noch einiges an Innenentwicklungsreserven gefunden und können das jetzt heben und müssen lange nicht so viel ausweisen, wie wir ursprünglich anvisiert hatten.

Alles in allem würden wir gerne über diese ganzen Fragen gerne noch einmal im Planungsausschuss diskutieren und wünschen uns auch noch einmal ein Thema zum Sachstand Flächenmanagement. Der letzte Bericht war 2011. Wir meinen, es wäre auch da Zeit, dass man einmal einen neuen Sachstandsbericht bekommt. Dann können wir das vielleicht im Planungsausschuss noch etwas vertiefen und überlegen, was man noch tun kann.

(Beifall bei den Grünen)

Der Vorsitzende: Ich würde den Vorschlag sehr unterstützen, das im Planungsausschuss noch auszudiskutieren, weil wir uns hier sonst viel zu tief hineinwühlen müssten.

Stadtrat Pfannkuch (CDU): Ich glaube, heute ist nicht nur der Tag der Volkswohnung, sondern es ist immer mal wieder hier das Thema Innenentwicklung auf der Tagesordnung. Ich muss vorab den Grünen danken für diesen Antrag. Da habe ich mich wirklich, was die Strukturierung angeht, darüber gefreut, weil er genau in der richtigen Fachlichkeit ausgefallen ist. Das muss ich schon sagen.

Aber genauso habe ich der Verwaltung zu danken, weil sie meines Erachtens in einer nüchternen Art und Weise auf diese fachlichen Fragen auch korrekt eingegangen ist. Mehr können Sie sich eigentlich nicht wünschen. Bitte beachten Sie aber, dass Sie auch irgendwann einmal das Problem haben, dass man eine konkrete Zahl über Innenentwicklungspotentiale hat. Dann wird es nicht mehr gehen, dass Sie sich ins Unklare hineinflüchten, dass da und dort Ihnen ein Grundstück noch nicht genannt ist. Da müssen die Parteien und Fraktionen natürlich über alles zeitnah informiert werden. Wie stellen Sie sich eine Flächenpolitik dieser Stadt vor? Da erhoffen Sie sich noch wesentliche Potentiale, aber da ist nichts drin.

Ich glaube, auf der Grundlage der von Ihnen selbst gesetzten Struktur muss man weiter machen. Wenn wir dann auch die Daten der Nachbargemeinden haben, wird man ein Gesamtbild erheben müssen. Dann wird man auch irgendwann einmal konkret wissen, was mit der Größenordnung Innenentwicklung drin ist. Ich habe den Eindruck, Sie wollen das wie eine Monstranz vor sich hertragen. Alle Probleme, die wir im Wohnungsbau haben, lösen wir über die Innenentwicklung nicht. Wir müssen nur irgendwann einmal über konkrete Möglichkeiten, konkrete Reserven reden können. Das ist der Weg, den die Verwaltung uns hierzu vorgibt.

Ich würde dringend Zurückhaltung üben, dass wir uns jetzt über jedes Nachbargrundstück und jede Frage, wo etwas frei ist, persönlich informieren. Das klingt schon sehr nach nachhaltigem Hinterhergehen. Das wünsche ich mir eigentlich nicht. Insoweit soll ein Grundstückseigentümer auch in dieser Stadt frei in seiner Entscheidung darüber sein, wie er mit der Fläche umgeht.

Aber noch einmal: Weiter so auf dem Weg. Sobald die Umlandgemeinden – die verständlicherweise etwas länger brauchen, das haben Sie zu Recht gesagt – so weit sind, wäre natürlich ein abschließender Bericht sinnvoll. Nur auch hier, Frau Kollegin Lisbach, so einfach ist es nicht. Wir werfen hier 85 ha Bedarf in den Raum. Dann gehen wir zu den Umlandgemeinden und sagen, jetzt warten wir, was beim Computer herauskommt. Dann hätten wir unser Problem teilweise gelöst. Das geht so nicht. Ich würde sehr zur Behutsamkeit in der weiteren Diskussion raten, wenn wir wirklich Fakten an der Hand haben, was bei uns und im Umland an Reserven möglich ist.

(Beifall bei der CDU)

Stadtrat Zeh (SPD): Liebe Kollegin Lisbach. Der Antrag ist schon im Dezember gestellt worden. Deshalb bin ich etwas großzügiger mit meinen Bemerkungen.

(Stadträtin Lisbach/GRÜNE: Wir hätten ihn gerne in der letzten Sitzung behandelt!)

- Genau. Eigentlich hätte er zur Februarsitzung dazugehört. Das würde ich auch unterschreiben. Aber ich wollte damit sagen, wir haben jetzt über das Thema Wohnen und Wohnungsbedarf mehrfach im Planungsausschuss diskutiert als Vorbereitung und das letzte Mal im Februar im Gemeinderat. Da gehört, Frau Lisbach, Ihr Antrag auch dazu.

Wenn Sie jetzt die 85 ha ansprechen, wissen Sie auch, dass eigentlich Karlsruhe deutlich mehr hätte, als die 85 ha und dass das bereits ein Kompromiss nach unten ist als Suchauftrag. Das ist hier schon durchaus – das gehört auch dazu – eher ein Verhinderungsantrag. Sie waren leider nicht im Nachbarschaftsverband dabei, wo die Gemeinden im Umland auch gesagt haben, sie haben die Schwierigkeit, dass die Grundstücke zwar bebauungsplanmäßig schon bebaut werden können und frei sind, wenn aber der Besitzer oder die Besitzerin das für die Urenkel aufheben wollen, kann man es auch nicht aktivieren. Diese Schwierigkeiten haben die auch.

Sie waren auch gestern beispielsweise beim Außentermin nicht dabei, wo auch ein Grundstückseigentümer nicht größer bebauen wollte, obwohl Baurecht schon seit 20 Jahren besteht, d. h., es wird schon versucht, solche Grundstücke zu aktivieren. Auch wenn wir heute die Innenentwicklung Am Sandberg loben, haben wir den Sportverein nach draußen verlagert, um die Innenflächen gewinnen zu können. Ähnliches haben wir auch mit der Unteren Hub vor, den Sportverein AS Durlach dorthin zu verlagern. Wir sind schon dabei, im Innenbereich Grundstücke zu entwickeln.

Das, was wir fordern, ist eigentlich ein uralter Hut. In den 90er Jahren haben wir das Problem auch gehabt. Da haben wir die Baulücken – zum Teil noch Kriegsbaulücken hier im Stadtgebiet – gesucht, beispielsweise beim Haus der Fraktionen erinnere ich mich sehr gut, dass es noch in den 80er Jahren Kriegsbauscha-den war und danach im Rahmen dieses Programms gebaut wurde und auch an vielen anderen Stellen.

Wir müssen suchen und versuchen zu aktivieren. Aber die Verwaltung hat es richtig dargestellt, dass es natürlich ein erhebliches Problem ist. Ich glaube auch, dass man nicht drumherum kommt, die eine oder andere Fläche auch im Außenbereich zu suchen. Wir brauchen die Möglichkeit zur Bebauung von Wohnungen jetzt und nicht erst in 20 Jahren, weil wir jetzt den großen Wohnungsbedarf haben. Die Antwort der Verwaltung ist genau die richtige Sache. Wir bekommen auch immer wieder das eine oder andere Grundstück genannt. Auch leerstehende Häuser, die schon seit Jahrzehnten leer stehen. Auch die bekommen wir immer wieder genannt. Wir wissen, wir müssen schauen, was wir im Innenbereich machen können. Aber wir werden sicherlich nicht drumherum kommen, die genannten 85 ha im Karlsruher Stadtgebiet auch dementsprechend für Wohnungsbau zu suchen.

(Beifall bei der SPD)

Stadtrat Hock (FDP): Schon allein der Redebeitrag vom Kollegen Zeh, der die Grüne-Fraktion angegangen ist, war es jetzt wert, gut zuzuhören. Meine Fraktion, das muss ich ganz ehrlich sagen, fand den Antrag der Grünen sehr gut. Man muss einfach sagen, diese 85 ha müssen irgendwo herkommen. Wir müssen uns natürlich auch Gedanken machen, dass es da Widerstand geben wird, von Leuten, die sagen – wie Herr Zeh meinte -, ich habe das Grundstück aufgehoben für meine Enkel. Das wird kommen. Aber wir werden dran bleiben müssen.

Wenn ich die Vorlage der Verwaltung lese, Frau Lisbach, dann muss ich schon sagen, die sind dran. Wir arbeiten daran. Natürlich würden Sie das gerne schneller haben wollen. Das kann ich mir gut vorstellen. Aber, wie der Kollege Pfannkuch schon gesagt hat, wird natürlich dann auch irgendwann Farbe zu bekennen sein. Dann wird es vielleicht für manche in diesem Haus schon wieder schwierig. Von daher gesehen, finden wir den Antrag gut. Wir gehen gerne mit und harren der Dinge, die da kommen. Aber die Grundstücke werden uns nicht von oben herunterrieseln. Das wird nicht passieren. Aber wir müssen sie suchen, wir müssen uns auf den Weg machen. Da müssen wir unsere Nachbargemeinden natürlich mit einbinden. Das ist ganz klar. Da kommen wir nicht drumherum. Es wird trotzdem ein schwieriges Thema bleiben. Aber wir werden es gerne weiter im Planungsausschuss besprechen. Wir freuen uns gerne darauf, mit Ihnen dort die Punkte abzuarbeiten und einmal zu sehen, ob sich da etwas auftut.

(Beifall bei der FDP)

Der Vorsitzende: Das waren alle Wortmeldungen. Der Weg führt durch den Planungsausschuss. Das sind wir uns alle einig. Da wird es dann weiter behandelt.

Zur Beurkundung:
Die Schriftführerin:

Hauptamt - Ratsangelegenheiten -
27. April 2015