



Niederschrift

22. Plenarsitzung des Gemeinderates
23. März 2021, 15:30 Uhr
öffentlich
Gartenhalle, Kongresszentrum
Vorsitzender: Oberbürgermeister Dr. Frank Mentrup

10.

Punkt 11 der Tagesordnung: Aufstellungsbeschluss für eine Soziale Erhaltungssatzung "Alte Südstadt" und eine Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht "Alte Südstadt"

Vorlage: 2021/0178

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt nach Vorberatung im Planungsausschuss

1. die Aufstellung einer Sozialen Erhaltungssatzung „Alte Südstadt“ gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB für den in Anlage 1 gekennzeichneten Geltungsbereich mit den in Anlage 2 aufgelisteten Flurstücken und
2. die aus Anlage 3 ersichtliche Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht „Alte Südstadt“ gemäß § 25 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB für das in Anlage 1 gekennzeichnete Gebiet und die in Anlage 2 aufgelisteten Flurstücke

jeweils begrenzt durch die Baumeisterstraße im Norden, die Ettlinger Straße im Westen, die Nebeniusstraße im Süden und die Scherrstraße im Osten.

Abstimmungsergebnis:

Bei 38 Ja-Stimmen und 8 Nein-Stimmen mehrheitlich zugestimmt

Der Vorsitzende ruft Tagesordnungspunkt 11 zur Behandlung auf und verweist auf die erfolgte Vorberatung im Planungsausschuss:

Letztlich ist es auch ein Ausfluss der Antragsituation aus dem Gemeinderat.

Stadtrat Löffler (GRÜNE): Das Thema begleitet uns nun schon eine Weile. Der Milieuschutz in der Südstadt, die vorliegende Satzung zur sozialen Erhaltungssatzung und des besonderen Vorkaufsrechts gehen auch zurück auf einen gemeinsamen Antrag, noch in der vergangenen Ratsperiode aus dem Jahr 2019. Weil es dann doch auch eine große öffentliche Diskussion darum

war, wollen wir gerne noch einmal Stellung beziehen dazu, weil das Thema uns auch wirklich mit Sicherheit noch weiter begleiten wird.

Was wir jetzt sehr begrüßen, ist, dass mit diesem Satzungsbeschluss noch einmal eine neue Definition des eigentlichen Gebiets der alten Südstadt gefasst worden ist. Aus den Voruntersuchungen, die in drei Quartiere unterteilt waren, kam heraus, dass nicht in allen Quartieren die Kriterien des Verdrängungsdrucks, des Verdrängungspotenzials und des baulichen Aufwertungspotenzials in gleichem Maße erfüllt waren. Das ist jetzt mit dieser neuen Gebietsdefinition aus unserer Sicht gelungen, dass eben dort die Kriterien erfüllt worden sind, weil hier ganz eindeutig das Milieu in der Südstadt, die Bevölkerungsschichten vor einer Verdrängung geschützt werden müssen. Vor einer Verdrängung, die teilweise schon geschehen ist durch Immobilienspekulationen und die auch noch bevorsteht, wenn wir als Stadt hier nicht einschreiten und gerade mit dem Vorkaufsrecht auch ein an der Stelle etwas stärkeres Schwert in der Hand haben, als es in Sanierungsgebieten der Fall ist. Aber natürlich wird uns das im Gesamten nur einen Erfolg bringen, wenn wir mit dem weiteren Maßnahmenpaket auch aktiv Wohnraum in der Südstadt ankaufen.

Wir unterstützen diesen Satzungsbeschluss, weil uns das gewachsene Milieu in der Südstadt am Herz liegt, in dem besonders auch ältere Menschen, Menschen mit Migrationsgeschichte, insgesamt Menschen mit geringerem Einkommen leben, weiter dort auch leben können und weiter auch dort mit den gewachsenen sozialen und auch baulichen Strukturen einhergehend leben können sollen.

Stadtrat Pfannkuch (CDU): Es sind vier Punkte, die der CDU-Fraktion am Herzen liegen und die letztendlich zu einer Ablehnung des jetzt vorgeschlagenen Aufstellungsbeschluss führen. Zum einen ist einfach nicht wegzudiskutieren, dass die Gesetzesbestimmungen des Baugesetzbuches in diesem Punkt sehr streng sind. Am Anfang der Diskussion, die nun wirklich weidlich lang geführt wurde, wurden die Konsequenzen dieser Gesetzesstrenge auch vonseiten des Planungsamtes sehr detailliert aufgeführt. Mittlerweile sind diese Voraussetzungen wohl auf politischem Druck hin sehr stark aufgeweicht worden. Das ist unsere Beobachtung, Ob das einer juristischen Prüfung standhält, das werden wir noch abwarten. Wir werden das jedenfalls genau überprüfen müssen und werden die Reaktionen der betroffenen Grundstückseigentümer abwarten. Dann erst wird man sehen, ob das, was Sie sich so vorstellen, auch wirklich greifen wird. Deshalb, wir brauchen eine Evaluation und dann werden wir sehen, wer am Ende Recht gehabt haben wird.

Gegen die Ziele, die stadtgesellschaftliche Eigenart der Südstadt zu erhalten, hatte die CDU-Fraktion noch nie etwas. Es geht lediglich um die Methode, eine sehr teure und rechtsriskante Methode des Baugesetzbuches. Alternativen waren zwar andiskutiert worden, aber letztlich von den Gremien verworfen. Die Anwendung dieses Gesetzes kam nach unserem Verständnis nur durch linke Mehrheiten zustande, die den OB quasi vor sich hergetrieben haben. Nur so ist die Entwicklung der Verwaltungsstellung zu diesem Thema zu verstehen. Es ist teuer und rechtsunsicher, was wir jetzt machen. Aber eines ist es sicher nicht, Herr Oberbürgermeister, es ist kein Modell, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, jedenfalls nicht in der Südstadt. Da muss uns großpolitisch etwas ganz anderes einfallen. So zu tun, als ob wir damit bezahlbaren Wohnraum schaffen, ist Augenwischerei. Gleichwohl hoffe ich, das Modell gelingt, wenngleich die CDU es ablehnen muss, weil es haushalterisch eigentlich nicht zu vertreten ist.

Stadtrat Zeh (SPD): Wir wagen Neues damit. Es muss einmal festgestellt werden, es ist die erste soziale Erhaltungssatzung, die wir auf den Weg bringen. Herr Kollege Pfannkuch, selbstverständlich schaffen wir damit keinen neuen preiswerten Wohnraum. Wir versuchen, preiswerten Wohnraum, der dort noch existiert, zu erhalten, deshalb natürlich auch soziale Erhaltungssatzung. Viele Wohnungen in der Südstadt sind noch das, was man im Mietspiegel als einfache Wohnung bezeichnet. Es gibt Einzelöfen statt Zentralheizung, nur einfach verglaste Fenster, keine mehrfach verglasten Fenster. Auch die Sanitäreinrichtungen sind teilweise doch bescheiden. Letztendlich wohnen dort Rentner mit geringen Renten, Menschen mit Migrationshintergrund, die auch nur ein geringes Einkommen haben. Es ist, und die Zahlen zeigen es sehr deutlich, im Moment der Weg, dass diese Menschen in der Südstadt abnehmen. Das soll natürlich genau diese Erhaltungssatzung mit verhindern. Herr Kollege Pfannkuch, die Südstadt war schon einmal Sanierungsgebiet. Es ist ähnlich wie im Sanierungsgebiet Innenstadt-Ost, wo wir letzte Woche erste eine Sitzung hatten. Es wird zwar beraten mit Hausbesitzern, welche Sanierungsmaßnahmen sollten und könnten durchgeführt werden, wie wird gefördert. Aber sobald sie mitkriegen, die Mieten dürfen sie nicht so erhöhen, wie sie erhöhen wollen, nehmen sie von solchen Sanierungsvereinbarungen Abstand. Das hatten wir auch schon beim Sanierungsgebiet Südstadt so erlebt.

Deshalb müssen wir diesen neuen Weg gehen, um eine Teilung von Wohnung und Luxussanierungen versuchen zu verhindern. Wir haben Vorkaufsrechte, das ist der entscheidende Punkt für so eine Satzung. Es ist natürlich auch notwendig. Wir haben das städtische Maßnahmenpaket beschlossen, dass die Stadt Karlsruhe auf Hausbesitzer zugeht, die ihre Häuser leer stehen oder teilweise leer stehen lassen, ihre Häuser nicht sanieren. Diese werden aktiv angesprochen zum Kauf. Das ist das zweite Standbein. Zusammen muss das dann auch wirken. Wir sind gespannt, inwiefern diese Satzung tatsächlich hilft. Wir als SPD unterstützen den Aufstellungsbeschluss und werden heute zustimmen.

Stadtrat Høyem (FDP): Ein besonderes Vorkaufsrecht ist etwas Besonderes, aber unsere alte Südstadt ist auch etwas Besonderes. Wir haben unglaublich lange darüber diskutiert, weil - lassen Sie uns das ehrlich sagen - die Verwaltung dagegen war. Wir mussten Druck machen, lange Zeit, und wir haben deshalb auch Zeit gehabt, das im Detail zu diskutieren und hoffentlich Mittel zu finden, die nicht missbraucht werden, aber auch für die besondere alte Südstadt ein besonderes Vorkaufsrecht und kein stures Festhalten, wie es jetzt ist. Es erlaubt selbstverständlich eine Entwicklung, eine Sanierung, aber die Identität der alten Südstadt bleibt erhalten.

Ich verstehe, Herr Pfannkuch und Sie sind Jurist, was Sie meinen. Aber ich hoffe doch, dass Sie nicht Recht bekommen, sondern dass dieses besondere Vorkaufsrecht mit Umsorge und mit Vorsicht benutzt wird. Dann kommen wir wahrscheinlich zum Ziel, die Identität von der alten Südstadt zu bewahren.

Stadtrat Cramer (KAL/Die PARTEI): Aus Sicht meiner Fraktion war es wirklich an der Zeit, um nicht zu sagen, höchste Zeit, dass wir uns die Südstadt anschauen, was dort passiert, dass wir darauf reagieren. Ich muss natürlich auch das Engagement aus der Bürgerschaft, vor allem von der Bürgergesellschaft Südstadt, die ja wirklich vor Ort sind, loben. Man darf nicht nur sagen, das Milieu wollen wir auch erhalten. Die haben ganz klar gesagt haben, Herr Pfannkuch, dass man wirklich etwas tun muss. Ich sehe das überhaupt nicht so, dass der Herr Oberbürgermeister sich hat treiben lassen von einer linken Mehrheit, sondern es war wirklich eher so, wie der Herr Kollege Høyem gesagt hat. Es war ein längerer Prozess des Gemeinderats, mit der

Verwaltung, dass wir jetzt auf diesem Weg sind. Für meine Fraktion ist es absolut notwendig, dass wir viel mehr Vorkaufsrechtmöglichkeiten umsetzen. Das müssen wir auch in anderen städtischen Bereichen tun. Ich würde mir eher einmal ein bisschen Mut wünschen vonseiten der zuständigen Verwaltung, auch einmal keine juristische Auseinandersetzung zu scheuen. Herr Pfannkuch, Sie sagten, das ist eine politische Entscheidung. Ja, Gott sei Dank ist es eine politische Entscheidung und eine politische Entscheidung dieses Hauses und nicht, wie so oft, dass nur die Juristen sagen, wo es langgeht, sondern dass die Politik hier, die Mehrheit des Gemeinderats vorgibt, was sie will. Dann wird man natürlich, da haben Sie Recht, Herr Pfannkuch, im Einzelnen sehen müssen, was ist sozusagen anwendbar.

Ich glaube aber, das ist ein absolut richtiger Weg, den wir hier jetzt gehen.

Stadtrat Dr. Schmidt (AfD): Auch wir haben den langen Diskussionsprozess mitgemacht. Am Anfang war die Stadtverwaltung sehr ablehnend. Inzwischen hat sich die Haltung doch etwas geändert. Wir sind als eher konservative Partei angetreten, um Karlsruhe als liebenswerte Stadt zu bewahren und zu erhalten, als Stadt, in der man gerne lebt. Dazu gehört für uns auch ganz natürlich, die Südstadt zu bewahren und zu erhalten und dort auch gerade die Möglichkeiten für Menschen, in Wohnungen mit eher bescheidener Ausstattung für wenig Geld zu wohnen. Deswegen unterstützen wir diesen Antrag und gehen im Gegensatz zu der CDU das Risiko einfach ein, das am Ende beklagt wird. Aber wenigstens haben wir als Gemeinderat das versucht, was das Beste für unsere Bürger ist.

Stadträtin Göttel (DIE LINKE): Selten in den jetzt bald zwei Jahren Gemeinderat habe ich mit so einer großen Freude auf die Tasten hier gedrückt wie heute, wenn wir jetzt endgültig in das Verfahren hin zu einer sozialen Erhaltungssatzung einsteigen und damit jetzt schon Steine in den Weg derjenigen Investor*innen legen, für die wahrscheinlich noch nicht mal die CDU anerkennende Worte finden würde. Nämlich die, die nur auf schnelles Geld aus sind, ohne Rücksicht auf Verluste für das funktionierende Miteinander vor Ort. Natürlich geht es aber vor allem darum, die Südstadt als einzigartigen Stadtteil, in dem so viele unterschiedliche Menschen zusammenleben und das nicht nur nebeneinander her, zu erhalten.

An dieser Stelle möchte ich zwei große Würdigungen aussprechen. Einmal, das hat mein Vordner Herr Cramer schon angesprochen, möchte ich den Bürgervereinen und den Südstädter*innen danken, die sich wirklich mit einer unglaublichen Ausdauer für ihren Stadtteil eingesetzt haben und dabei einen wirklich langen Atem bewiesen haben. Ihre Sorge vor zunehmender Verdrängung kann man nicht als bloßes Gefühl abtun. Das zeigen die Erhebungen der Stadtverwaltung ganz deutlich, sei es der zurückgegangene Anteil an ausländischen Mitbürger*innen, sei es der Anteil von Menschen mit SGB II-Bezug und natürlich auch den älteren Menschen und gleichzeitig ein reges Geschehen, was Bauanträge und Kauffälle angeht.. Damit zum zweiten Dank heute. Der geht an die Stadtverwaltung. Sie haben wirklich eine sehr intensive Arbeit geleistet zum heutigen Tag hin. Das zeigt auch diese Vorlage sehr deutlich. Ich bin sehr froh und erfreut, dass wir jetzt im März schon diesen Aufstellungsbeschluss treffen. Es freut mich auch überaus, dass Sie den Ernst der Lage endlich erkannt haben. Deswegen freue ich mich jetzt auf eine weitere Zusammenarbeit in dieser Sache und möchte an dieser Stelle nur an Sie appellieren, die nun neu gewonnenen Handwerkszeuge auch offensiv zu nutzen. Das heißt natürlich insbesondere das Vorkaufsrecht auch zu ziehen, überall, wo es geht, und genauso auch der Umwandlungsvorbehalt bei Wohnungen auch im Blick zu behalten.

Es wäre natürlich der allergrößte und nachhaltigste Erfolg, wenn es klappt, in der Südstadt den Bestand an öffentlichen Wohnraum zu steigern, der bisher noch nicht besonders groß ist. Als LINKE.-Fraktion begrüßen wir die Ausdehnung des Gebietes auf den nördlichen Teil, um auch dort die Verdrängung von Menschen vorzubeugen, die dort eindeutig unterdurchschnittlich verdienen.

Jetzt noch ein Blick voraus. Wir müssen nämlich auch die Entwicklungen der Innenstadt-Ost weiter sehr deutlich in den Blick nehmen. Da gibt es ein Sanierungsgebiet, aber ein Sanierungsgebiet ist eben doch noch was anderes, als eine soziale Erhaltungssatzung. Das haben die Vordredner schon angesprochen. Wenn hier die Voraussetzungen vorliegen, dann müssen wir dort auch schnell in ein entsprechendes Verfahren einsteigen. Es bleibt also eine zentrale Aufgabe für uns als Politik, unsere Innenstadt als Zuhause für Menschen mit geringem Einkommen zu erhalten. Denn das ist auch wirklich unabdingbar für eine soziale Teilhabe und ein soziales Miteinander in dieser Stadt. Das gelingt nur, wenn wir bestehenden günstigen Wohnraum erhalten.

Stadtrat Wenzel (FW | FÜR): Es lebe die Südstadt. Möge sie lange so erhalten bleiben, wie sie ist. Die engagierte Bevölkerung in der Südstadt hat die Unterstützung der Politik verdient. Sie hat sich dafür stark gemacht, dass heute der Beschluss getroffen wird, natürlich mit der Unterstützung unserer Fraktion Freie Wähler/FÜR Karlsruhe. Wir werden den über viele Jahrzehnte gewachsene Gesamtbevölkerungsstand der Südstadt aber nicht vor allen Verdrängungsszenarien schützen können, das ist uns klar. Das wurde auch angesprochen. Wer das glaubt, der unterschätzt die rechtliche Lage, die derzeitige und die finanziellen Potenziale der Investoren. Das ist uns allen klar. Doch mehr als ein stumpfes Schwert ist diese Vorlage doch. Sie ist der politische Wille, der aufzeigt, dass eine Mehrheit des Gemeinderates den Verdrängungsdruck mit einer sozialen Erhaltungssatzung und dem besonderen Vorkaufsrecht entgegenwirken will. Wir wollen, dass die Südstadt das ist, was sie gewachsen ist in all den Jahren, einfach die Südstadt.

Der Vorsitzende: Das war der letzte Redebeitrag. Damit kommen wir zur Abstimmung und ich bitte Sie um Ihr Votum. - Das ist eine mehrheitliche Zustimmung.

Wir hatten uns vorgenommen, immer zwischendrin Lüftungspausen zu machen. Ich unterbreche die Sitzung für zehn Minuten. Wir treffen uns dann hier um 17:20 Uhr wieder.

(Unterbrechung der Sitzung von 17:09 bis 17:23 Uhr)

Zur Beurkundung:
Die Schriftführerin:

Hauptamt - Ratsangelegenheiten –
22. April 2021