



Niederschrift

44. Plenarsitzung des Gemeinderates
15. November 2022, 15:30 Uhr
öffentlich
Bürgersaal, Rathaus am Marktplatz
Vorsitzender: Oberbürgermeister Dr. Frank Mentrup

14.

Punkt 14 der Tagesordnung: Sozialwohnungsquote für Außenbereich einführen
Interfraktioneller Antrag: DIE LINKE., GRÜNE, SPD
Vorlage: 2022/0327

Beschluss:

Kenntnisnahme von der Stellungnahme

Abstimmungsergebnis:

Keine Abstimmung

Der Vorsitzende ruft Tagesordnungspunkt 14 zur Behandlung auf und verweist auf die vorliegende Stellungnahme der Verwaltung sowie die erfolgte Vorberatung im Planungsausschuss am 5. Oktober 2022; verwiesen aus der Gemeinderatssitzung vom 26. April 2022.

Stadträtin Göttel (DIE LINKE.): Sobald ich die technischen Probleme im Griff habe, einen Moment. Jetzt habe ich mein Skript, perfekt.

Wenn wir einen Wohnungsmangel in Karlsruhe haben, dann liegt es an bezahlbaren Wohnungen. Wir konnten zwar in den letzten Jahren den krassen Abwärtstrend im Sozialwohnungsbestand stoppen. Allerdings sind bei ungefähr 3.000 Sozialwohnungen und bei allein 10.000 Menschen auf der Warteliste der Volkswohnung viel zu wenige Sozialwohnungen da. Mit dem Karlsruher Innenentwicklungskonzept haben wir ein wichtiges Instrument, um hier Abhilfe zu schaffen. Aber, wie der Name schon verrät, nur bei neuen Bebauungsplänen im Innenbereich. Das heißt, ein nicht unbeträchtlicher Teil der geplanten Neubaugebiete fällt damit raus, nämlich alle im sogenannten Außenbereich. Aktuell sind es der Obere Säuterich oder die östliche Esslinger Straße in Grünwettersbach. Das heißt, ob Sozialwohnungen errichtet werden, ist davon abhängig, ob die Stadt Grundstücke hat oder auch vom Good Will von Eigentümer*innen. Blicke es bei dieser Regelung, würde sich auch Neureut Zentrum 3 in diese Liste einreihen und damit die letzte größere Stadterweiterung für den sozialen Wohnungsbau verloren gehen.

Das war auch Ausgangspunkt für unseren gemeinsamen Antrag, das zu verhindern. Wir wollen, dass für Neureut eine Sozialwohnungsquote Anwendung findet und damit 30 Prozent der Wohnungen mit Belegungsbindung erstellt werden. Wie wir letztlich dieses Ziel erreichen, ist noch zu klären, ob tatsächlich durch eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme wie in anderen Städten oder Ähnliches. Wir haben ganz viele baugesetzliche Instrumente aufgeführt. Zentral ist eben, dass nicht mit dem Ausstellungsbeschluss Tatsachen geschaffen werden, die nicht mehr zurückgeholt werden können. Darum ist es meiner Fraktion insbesondere sehr wichtig, dass wir als Gemeinderat und als Stadtverwaltung gemeinsam einen gangbaren Weg finden für die Sicherstellung des Baus von Sozialwohnungen, bevor dort die Aufstellung erfolgt. Welche Instrumente man dort dann am besten zum Zuge bringen kann, das können wir noch klären. Hier allein wegen dem Zeitverzug manches auszuschließen, ist dann der falsche Weg, das auch in Bezug auf die städtebauliche Maßnahme, die sicherlich da, wo ganz viele kleinparzellierte Grundstücke sind, einfach ein sehr, sehr interessantes Instrument ist. Neureut Zentrum 3 ist unsere letzte Möglichkeit, bezahlbaren Wohnraum im größeren Stil zu schaffen, ca. 1.400 Wohnungen sollen dort gebaut werden. Darum sollte unser Anspruch nicht sein, so schnell wie möglich, sondern so gut wie möglich.

Stadtrat Borner (GRÜNE): Wir begrüßen, dass die Stadtverwaltung den politischen Willen der antragstellenden Fraktionen für noch mehr Sozialwohneinheiten im Außenbereich erkannt hat. Jetzt heißt es aber auch Taten folgen lassen. Um eine Trendwende zu erreichen, bedarf es vieler weiterer Akteur*innen. Die Volkswohnung und Teile der Genossenschaften sind bei der Erstellung von Sozialwohnungen bereits vorbildlich unterwegs. Um jedoch das größere Ziel zu verwirklichen, muss, etwas platt gesagt, auch der Außenbereich seinen Beitrag dazu beitragen. Der Forderung der LINKEN., die auch unsere ist, nach einer Lösung auch noch für Neureut Zentrum 3 können wir uns sehr gut anschließen.

Wir freuen uns daher, wenn die Stadtverwaltung im Sommer 2023 bei der Weiterentwicklung von KAI dann auch die mögliche Umsetzung einer Sozialraumquote im Außenbereich für andere Gebiete neben den weiteren GRÜNEN-Anliegen, wie Anwendung im Baugebot oder der Erhöhung der Bereitstellungsquote auf 50 Prozent, die wir in 2019 bei der Vorlage Stadtentwicklungsstrategie 2035 Wohnen und Bauen beantragt haben, prüfen will.

Stadtrat Müller (CDU): Ich glaube, die Verwaltung hat mit ihrer doch sehr ausführlichen Antwort eindeutig klargelegt, wozu das KAI eigentlich heranzuziehen ist und in welchen Fällen man doch tunlichst davon lassen sollte. Es sei denn, dass gerade im Außenbereich es sich um einen Planungsbegünstigten handelt, der die Fläche sozusagen in einer Hand hält und keine vielschichtigen Eigentümer oder eine Vielzahl von Eigentümern dessen zu unterwerfen. Ich glaube, hier ist der Ansatz ein bisschen ein falscher. Er mag vielleicht auch ganz gut gemeint sein, aber man sollte sich das Pferd richtig hinstellen, wenn man es aufzäumen möchte, glaube ich an dieser Stelle. Fakt ist doch auch, dass bei einer Vielzahl von Grundstückseigentümern, die ich in einem Plangebiet unter ein Dach zu bringen habe, es dann zu einer deutlichen Verzögerung führen kann, wenn diese Sozialwohnungsquote in dem Außenbereich auf diese Vielzahl von Grundstückseigentümern gezogen werden soll.

Das hat die Verwaltung definitiv deutlich dargelegt, und ich glaube, alles andere als diese Plangebiete wie Neureut Zentrum 3 oder, es wurde auch der Obere Säuterich angesprochen, sind dafür ein geeignetes Plangebiet, weil wir eben, wie gesagt, diesbezüglich eine

Vielzahl von Eigentümern haben, die sich dem unterwerfen müssten. Das ist eben nicht zu sehen.

Dann konterkariert das Ganze sich dahingehend, denn mit dem Wunsch, den wir alle haben, relativ zügig und zeitnah mehr Wohnraum zu schaffen, würden wir unter Umständen genau das Gegenteil erreichen. Sie haben die Mehrheit, die Antragsteller haben die Mehrheit, wenn es zur Abstimmung kommt. Davon gehe ich jetzt einfach aus. Bleibt bloß zu wünschen übrig, dass dies dann nicht zu einem Rohrkrepierer wird, wenn es um zügige Umsetzungen von Planfeststellungsverfahren und Bausatzungen geht und dergleichen mehr, um das zu schaffen, was wir alle wollen, nämlich einen Wohnraum in dieser Stadt zur Verfügung zu stellen, der einen dringenden Bedarf hat.

Stadtrat Zeh (SPD): Wir haben jetzt ein großes Baugebiet mit Zukunft Nord errichtet. Das genannte Baugebiet Neureut Zentrum 3 ist das nächste wirklich große, wo auch viel Wohnungsbau möglich ist. Zunächst der politische Wille, dass man KAI auch für Gebiete im Außenbereich anwenden kann, wird von der Verwaltung durchaus auch verstanden. Es ist natürlich deutlich schwieriger, weil die Eigentumsstruktur normalerweise in Hauptbereichen deutlich schwieriger ist. Das ist die badische Abteilung, wo die Grundstücke immer massenhaft geteilt worden sind und dann jedes einen eigenen Eigentümer hat. So große Baugrundstücke wie bei der Zukunft Nord sind dort bei allen Bebauungsplänen, die jetzt noch in Arbeit sind und kommen, nicht vorhanden. KAI soll nächstes Jahr evaluiert werden. Wir hoffen, dass vielleicht auch eine angemessene Lösung gefunden wird. Die Instrumente sind sicherlich alle ordnungsgemäß dargestellt, was die Verwaltung hat. Die große Schwierigkeit wird weiterhin Neureut Zentrum 3 sein.

Der § 165 ist das Einzige, was wir gefunden haben im Baugesetzbuch, was gewisse Ansatzpunkte gibt. Es wird auch durchaus angewandt in Ulm oder in Freiburg. Es ist also kein reines Bürokratiemonster. Allerdings gibt es keine Erfahrungen in Karlsruhe. Die Stadt Ulm macht auf jeden Fall schon eine sehr langfristige Bodenvorrangpolitik und hat es vielleicht daher auch einfacher, Gebiete auszuwählen, die bebaut werden sollen. Freiburg ist da nicht so weit, aber die Verwaltung hat die Prüfung abgeschlossen und kommt zum negativen Ergebnis. Das nehmen wir zur Kenntnis. Eigentlich bestehe ich jetzt hier nicht auf die Abstimmung, sondern wir müssen uns weiter unterhalten, wie kommen wir denn in Neureut Zentrum 3 voran, dass überhaupt hier auch diese 30 Prozent Quote erreicht wird.

Ich sehe den einzigen Weg, der tatsächlich möglich ist. Die Stadt kauft so viel Grundstücke wie möglich in dem Baugebiet, wobei ich jetzt nicht weiß, ob die Eigentümer bereit sind zu verkaufen. Die Stadt hat ja im Übrigen Grundstücke, aber die sind eigentlich bereits vorgesehen für die Schule und für das neue Bad. Daher wird das nicht dem Wohnungsbau zur Verfügung stehen. Frau Karmann-Woessner hat versprochen, in einem der nächsten Planungsausschüsse den Zeitplan für Neureut darzulegen. Dort muss man auch die Frage stellen, wie können wir die Quote erreichen. Sie will einen Bebauungsplan für das gesamte Gebiet machen, hat vielleicht gewisse Chancen, aber es muss natürlich auch im Einzelnen gebaut werden. Wir werden dann bei der Vorstellung des Zeitplans zu Neureut die Diskussion, wie erreicht man die 30-Prozent-Quote für Neureut, fortführen.

Stadtrat Höyem (FDP): Hinter diesem Antrag ist selbstverständlich eine Mehrheit, wir können auch zählen. Wir haben gesehen, was die Verwaltung meint und unsere Auffassung ist, dass dieser Antrag mehr Ideologie ist, als es eigentlich ein praktischer Weg ist, etwas in

Neureut zu machen. Ich finde, es ist richtig, dass es Verzögerungen geben kann und mehr Bürokratie, als wir schon haben, und wir haben eigentlich genug. Ich finde auch, dass man Respekt für privates Eigentum haben muss. Das ist schwierig, wenn wir mehrere verschiedene Eigentümer haben. Eine Mehrheit, einen Antrag mit einer losen Mehrheit dahinter, das können wir nicht ändern. Aber wir sind über eins mit der Verwaltung, dass wir wahrscheinlich nicht mehr preisgünstige Wohnungen mitführen wollen.

Stadtrat Dr. Schmidt (AfD): Herr Müller hat es am Anfang schon gesagt, ich möchte es noch deutlicher formulieren. Das Problem ist, dass die Stadt nur einen kleinen Teil von den jeweiligen Flächen, in denen hier gebaut wird, selbst besitzt. Wenn ich die Flächen nicht habe, dann muss ich die Eigentümer dazu bringen, dass sie so bauen, wie die Stadt es gerne möchte. Natürlich wollen die Leute, die da bauen, am Ende damit auch etwas verdienen, entweder über Mieteinnahmen oder weil sie Eigentumswohnungen verkaufen. Die Stadt möchte natürlich, und das sehen wir ganz genauso, dort auch soziale Einrichtungen unterbringen, wie beispielsweise Kindertagesstätten und so weiter. All das muss dann auch noch verhandelt werden, so dass am Ende die Eigentümer immer noch bereit sind, so zu bauen, wie die Stadt es gerne hätte. So wurde uns das auch im Planungsausschuss erklärt. Wenn wir jetzt in so einem Zustand sind, dass man die Leute, denen die Grundstücke gehören, so weit hat, dass sie bereit sind, so zu bauen, wie die Stadt es möchte und dabei werden dann auch noch soziale Einrichtungen gebaut und so weiter, dann geht es am Ende alles ganz gut auf, solange bis jemand kommt und sagt, nein, davon müssen jetzt ein Drittel Sozialwohnungen sein.

Das ist genau der Punkt, dann funktioniert es eben einfach nicht mehr. Wenn man jetzt noch diese Forderung hineinverhandelt, dann wird es für die Eigentümer uninteressant, und am Ende wird dann gar nicht gebaut. Deswegen ist auch zu verstehen, dass der Herr Zeh jetzt nicht auf Abstimmung besteht, weil er auch erkannt hat, dass es so einfach nicht funktioniert, wie es hier gefordert wird. Wir haben jetzt die Hoffnung, dass wir keine Abstimmung durchführen müssen, sondern dass wir einfach mit der Verwaltungsantwort leben können, dass der politische Wille gesehen wird, Sozialwohnungen zu schaffen, dass es aber so, wie es hier beantragt wird, einfach nicht geht und dass deswegen eine andere Lösung gefunden werden muss.

Stadtrat Wenzel (FW|FÜR): Auch ich muss anerkennen, dass die Intention der Antragsteller richtig ist. Aber ich muss auch anerkennen, was auch der Herr Zeh gesagt hat. Die Darstellung der Verwaltung ist klar. Wo wir kein Eigentumsrecht haben, ich nehme mal den Säuterich, da sind es, glaube ich, unter 10 Prozent, wo die Stadt Eigentum hat, bei Esslinger Straße das Thema 13, wo wir abgestimmt haben, müssen wir in den Umlegungsausschuss, vielleicht tut sich in Neureut 3 etwas. Deshalb sehen wir die Sache als erledigt an, so wie die Verwaltung es vorschlägt.

Ein Thema möchte ich aber ansprechen. Wir haben noch Grundstücke und da gehe ich auf Durlach, das Grundstück der Sportvereine zwischen der Grötzinger Straße und der Weingärtner Straße, wo wir zugreifen könnten, wenn es den Tausch geben würde mit der Unteren Hub. Wir alle wissen, wie lang das schon geht, ich glaube, zurück bis 2005, dass sich nichts tut. Da hätte man etwas machen können. Aber an dieser Stelle haben wir immer wieder diese Verhinderungstaktiken, den Tausch zu vollziehen. Auch wenn der Wille da ist, manchmal ist die Realität doch ganz anders.

Wir würden es ablehnen, wenn es zur Abstimmung kommt. Ansonsten verstehen wir die Intention der Antragsteller.

Der Vorsitzende: Ich will es noch einmal in drei Worten versuchen, zu erklären. Herr Fluhrer, Sie ergänzen gegebenenfalls. Ich bin bisher auch davon ausgegangen, dass wir unterschiedliche Regeln für Außenbereich und Innenbereich haben. Das ist offensichtlich nicht so, sondern es gibt unterschiedliche Regeln, weil es unterschiedliche Rahmenbedingungen gibt. Wir haben im Außenbereich einfach keine großen Flächen, die von einem einzelnen Investor jetzt überbaut werden sollen. Der Hebel ist, dass ein großer Investor, der viele Wohnungen schafft, von uns nur dann einen Bebauungsplan bekommt, wenn er sich auf einen städtebaulichen Vertrag einlässt, dann eine bestimmte Quote sozialgebundener Wohnungen zu bauen. Er hat dann den Vorteil, dass er dafür Landesförderung und kommunale Förderung abrufen kann. Also, es gibt einen Gegenwert dafür, aber dieser städtebauliche Vertrag, der ist sozusagen unser Hebel. Der ist ein Stück weit unsere Bedingung, die daran geknüpft ist, dass wir einen Bebauungsplan aufstellen.

Wo kein Bebauungsplan erforderlich ist, greift das Instrument nicht. Das haben wir zum Beispiel bei dem ehemaligen Parkplatz des heutigen Zollamts, wo auch relativ viele Wohnungen entstehen. Aber das kann im Rahmen von § 34 erfolgen. Da haben wir dann zum Beispiel diese Option nicht. Wenn dann das Geld der Landes- und der kommunalen Förderung nicht verlockend genug ist, dann funktioniert es halt nicht. In anderen Bereichen haben wir vielleicht große Flächen, und wir haben vielleicht auch am Ende einen Teilbauherren, der vielleicht sogar eine gewisse Fläche hat, aber sowohl in Neureut als auch im Oberen Säuterich zwingen wir erst ein Stückchen über das Umlegungsverfahren, die aktuellen Besitzer der Flächen dazu, sich überhaupt in einem Umlegungsverfahren auf einen neuen Grundstückszuschnitt oder ein neues Teileigentum einzulassen. Wir gehen hier in Neureut jetzt noch einen Schritt weiter. Wir sind dabei, heraus zu handeln, dass die Menschen, die heute dort ein Grundstück haben, von dem sie vielleicht dachten, da können sie mal für das Urenkelchen irgendwann was bauen oder das baut selber da, jetzt als Gegenleistung im Umlegungsverfahren möglicherweise nur eine Etagenwohnung, also ein Teileigentum kriegen. Wenn ich zu denen dann noch komme und sage, jetzt musst du aber, wenn du mehr als zwei Wohnungen hast, eine Wohnung davon auch noch sozialbegünstigt anbieten, ich glaube, dann kriegen wir schon bei diesem Umlegungsverfahren einen Riesenstress. Wir haben zwar einen Bebauungsplan für ein großes Gelände, aber wir haben nicht den einzelnen großen Investor, mit dem man das dann auch mit einem städtebaulichen Vertrag verhandeln kann, und das ist ein bisschen das Problem. Ich kann nicht erst mit dem Umlegungsverfahren kommen und anschließend noch alle in einen Vertrag einbringen. Denn derjenige, den ich in den Vertrag einbinde, der will diesen Bebauungsplan vielleicht originär gar nicht. Das ist der Unterschied zum großen Investor. Von daher ist es an dieser Stelle auch eine Frage der realistischen Einschätzung von Motivation.

Trotzdem ist es auch das erklärte Ziel der Verwaltung, möglichst überall in der Stadt diese 30 Prozent durchzusetzen. Wir können uns sicher auch noch gegebenenfalls über eine Erhöhung dieser Quote unterhalten. Freiburg ist, glaube ich, mittlerweile auch schon bei 40 Prozent oder Stuttgart, da müssen wir noch mal nachgucken. Aber es gibt schon höhere Prozentsätze. Die Zahl der Berechtigten wird jetzt durch die Wohngeldentwicklung ab 1. Januar auch noch mal steigen. Wenn die Annahmen stimmen, dass die Zahl der Wohngeldberechtigten sich verdreifachen, dann verdreifachen sich damit auch die Anzahl derer, die berechtigt sind, eine solche Wohnung mit sozialer Bindung zu mieten. Das heißt, wir

kriegen an der Stelle auch noch einmal eine größere Menge von Menschen, die davon profitieren könnten, dass es einen solchen sozialgebundenen Wohnraum gibt. Insofern müssen wir, glaube ich, noch einmal bei Neureut 3 schauen. Deswegen müssen wir das jetzt nicht abstimmen, sondern dass wir jetzt bei Neureut 3 uns über den Zeitplan verständigen, noch einmal das Verfahren mit Ihnen klären, damit es auch in allen Abschnitten handhabbar ist. Wir werden natürlich in dem Bereich, wo die Volkswohnung Wohnungen baut - wir haben aber auch noch ein paar andere Sachen dort zu bauen - sicherlich eine deutlich höhere Quote haben. Da haben wir 70 Prozent vereinbart, aber für die anderen Bereiche dort muss man einfach gucken, inwieweit man vielleicht auch auf freiwilliger Basis mit den Eigentümern kommt oder an welcher Stelle man es in die anderen Prozesse vielleicht als Wunsch mit hinein formulieren kann. Aber wir können es, glaube ich, nicht pauschal vorgeben, weil die Bedingungen dort einfach völlig andere sind als bei den großen Bauvorhaben, die bisher in der Innenstadt waren. So habe ich das verstanden.

Stadträtin Göttel (DIE LINKE.): Genau, ich wollte daran anspringend noch zwei Punkte ansprechen. Uns ist es ganz zentral, dass wir, bevor diese Aufstellung erfolgt, uns noch einmal zusammensprechen und auch die möglichen Instrumente eruieren. Ich finde, vor allem die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme ist jetzt nicht ausreichend geprüft worden, vor allem eben weil mit den hauptsächlichen Argumenten in Zeitverzug ist. Da muss man sich fragen, ob man an der anderen Seite nicht auch wieder etwas gewinnt, wenn man in dieser Maßnahme sich befindet, weil man, wie Sie es sagen, durch die Parzellierungen alleine schon eine Herausforderung hat.

Das ist das eine, und das andere ist, was hier auch noch besprochen werden sollte, die Frage, welchen Zuschnitt dieser Bebauungsplan hat. Ist es einer, sind es vielleicht auch zwei, für die einzelnen Abschnitte, je nachdem, je nach Grundstücksverhältnisse würde sich das vielleicht auch anbieten. Dann sind vielleicht auch die Verhältnisse wieder andere. Deswegen ist mir das zentral, dass wir das zeitnah, bevor der Aufstellungsbeschluss da ist, angehen. Weil klar, dann sind wir uns einig, dann haben wir keine Zeit mehr, irgendwelche Verfahrensschritte alternativ zu prüfen, das eben noch mal eingehender zu betrachten.

Der Vorsitzende: Ich denke, darüber informieren wir im Planungsausschuss. Das ist wirklich dann auch, ich sage mal, Fachkost für die Fachleute. Dann tüfteln Sie gemeinsam herum. Das Ziel ist klar, der Weg ist an diesen Stellen schwierig und über eine alleinige Vorgabe, die aber für den Einzelfall nicht angewendet werden kann, kommen wir einfach nicht weiter. Insofern nehme ich den Punkt auf, es wird angesprochen und dann würden wir heute erst einmal das dabei bewenden lassen. Im Ziel sind wir uns einig.

Zur Beurkundung:
Die Schriftführerin: