

STELLUNGNAHME zur Anfrage SPD-Gemeinderatsfraktion vom: 23.02.2016 eingegangen: 23.02.2016	Gremium: Termin: Vorlage Nr.: TOP: Verantwortlich:	22. Plenarsitzung Gemeinderat 22.03.2016 2016/0076 32 öffentlich Dez. 6
Wohnungsbau in Karlsruhe unterstützen		

1) Welche Bauanträge oder –anfragen wurden in den letzten zwei Jahren von Karlsruher Baugenossenschaften und Bauträgern wegen Einwendungen des Denkmalamts, des Gestaltungsbeirats oder anderen Auflagen zurückgezogen?

Hierzu liegen dem BOA keine umfassenden Zahlen vor. Bei den Baugenossenschaften lässt sich für die Jahre 2014 bis einschließlich Februar 2016 feststellen, dass von „Gartenstadt“, „Hardtwaldsiedlung“ und „Mieter und Bauverein“ ein Mehrfamilienwohnhaus (2014) und ein Doppelhaus (2015) eingereicht und genehmigt wurden, 3 Mehrfamilienhäuser wurden im Dezember 2015 eingereicht – das Verfahren läuft noch. Festzustellen ist jedoch, dass in der Regel durch Beratung der Antragsteller bei denkmalschutzrechtlichen Problemen oftmals eine Lösung gefunden werden kann, wenn auch nicht in jedem Fall.

Einwendungen des Gestaltungsbeirats sind baurechtlich nicht von Belang, da es sich lediglich um unverbindliche Hinweise zur gestalterischen Themen handelt, diesbezügliche Probleme sind keine bekannt.

Unter „andere Auflagen“ lässt sich z.B. der Brandschutz oder Abstandsflächenvorschriften fassen, deren Standards zum Schutz der Bewohner und der Nachbarn nicht „beliebig“ nach unten abgesenkt werden können. Bei Nachbareinwendungen im Hinblick auf die Abstandsflächenvorschriften würde sowohl die Rechtsaufsichtsbehörde, als auch das Verwaltungsgericht sehr genau prüfen, ob hier in nachbarschützende Rechte eingegriffen wurde. In diesen Fällen wird die Entscheidung der Baurechtsbehörde aufgehoben. Das Bauordnungsamt wendet die Vorschriften nicht stur dem Buchstaben nach, sondern dem Sinn entsprechend an und ermöglicht Lösungen, die in rechtlicher und tatsächlicher Hinsicht vertretbar sind. Dass die Vorstellungen von Bauträgern möglicherweise von denen des Baurechts abweichen, liegt in der Natur der Sache.

Bei Stellplätzen macht die Landesbauordnung klare Vorgaben. Pro Wohnung sind ein PKW-Abstellplatz sowie zwei Fahrradabstellplätze herzustellen. § 37 Abs. 3 Landesbauordnung sieht bei einer Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen vor, dass Stellplätze oder Garagen in solcher Zahl herzustellen sind, dass die zusätzlich zu erwartenden Kraftfahrzeuge und Fahrräder aufgenommen werden können. Es muss allerdings eine Abweichung von dieser Verpflichtung zugelassen werden, wenn eine Wohnung geteilt werden soll, sowie bei Vorhaben zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch Ausbau, Anbau, Nutzungsänderung, Aufstockung oder Änderung des Daches, wenn die Baugenehmigung oder Kenntnissgabe für das Gebäude mindestens fünf Jahre zurückliegen und die Herstellung auf dem Baugrundstück nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich ist. Falls diese Voraussetzungen nicht vorliegen, kann auch über die allgemeine Befreiungsvorschrift des § 56 Abs. 2 Landesbauordnung keine Befreiung erteilt werden.

Außerdem kann, solange und soweit nachgewiesen wird, dass kein Bedarf an Stellplätzen besteht, die Herstellung der Stellplätze ausgesetzt werden. Die erforderliche Fläche muss allerdings vorhanden sein und wird durch Baulast gesichert.

Eine Ablösung der Stellplatzverpflichtung ist bei Wohnnutzungen nicht zulässig, was den Bauträgern gelegentlich nicht bekannt ist und deshalb falsch kommuniziert wird.

Grundsätzlich ist anzumerken, dass faktisch Bedarf an Stellplätzen besteht. Im Durchschnitt muss in der Praxis davon ausgegangen werden, dass mindestens ein PKW pro Wohnung tatsächlich vorhanden ist. Der vorhandene öffentliche Raum kann für Parkierzwecke von privaten Bauvorhaben nicht „vergrößert“ werden. Falls Stellplätze bei heute erteilten Baugenehmigungen fehlen, fehlen diese auch in Zukunft, ohne Aussicht auf Problemlösung. Das bereits heute bestehende Parkierungsproblem verschärfte sich dadurch noch weiter.

Selbst einkommensschwache Haushalte haben im Regelfall Fahrzeuge, die untergebracht werden müssen, sei es ein Moped, ein kleiner Motorroller oder auch Fahrräder. Insbesondere die Zunahme von Elektrofahrrädern macht die ebenerdige / barrierefreie Unterbringung dieser Fahrräder erforderlich.

Bei neuen Baugebieten könnte der öffentliche Raum natürlich entsprechend ausgestaltet werden, was allerdings zu Lasten der Erschließungsbeitragspflichtigen geht, so dass der Bauherr letztendlich auf jeden Fall für die durch sein Vorhaben entstehenden Kosten aufkommen muss, unabhängig von der Herstellung auf privater oder öffentlicher Fläche und in letzterem Fall ohne die Möglichkeit, die Flächen den Bewohnern konkret zuzuordnen („Wer zuerst kommt, mahlt zuerst“.)

2) Wurden bei den Baugenossenschaften in Karlsruhe die Potentiale für Ausbau und Nachverdichtung in den letzten Jahren abgefragt?

Eine formalisierte Abfrage durch Dienststellen der Stadtverwaltung findet nicht statt. Allerdings werden u.a. sowohl durch das Bauordnungsamt, das Stadtplanungsamt als auch durch das Dezernat 6 regelmäßig Gespräche mit den Baugenossenschaften geführt, in denen genau diese Themen intensiv und fallbezogen diskutiert werden.