



ANTRAG		Vorlage Nr.:	2017/0789	
GRÜNE-Gemeinderatsfraktion				
Mehr Vielfalt in der Wohnraumförderung: Änderung der strategischen Liegenschaftspolitik				
Gremium	Termin	TOP	ö	nö
Gemeinderat	23.01.2018	18	x	

Antrag

1. Die Stadtverwaltung führt für die Vergabe von städtischen Grundstücken zur Wohnraumerstellung die „Vergabe nach Konzept“ ein.
 - a. Zielsetzung der Vergabe nach Konzept ist das Verständnis von Wohnungsbau als Teil der Stadtentwicklung. Nutzungskonzepte sollen die Attraktivität und Funktionsfähigkeit des Stadtteils bzw. Stadtbezirks stärken. Städtebauliches Ziel sind lebendige und gemischte Quartiersstrukturen mit einer vielfältigen Nutzungsmischung.
 - b. Bei Abschluss von Pachtverträgen und Veräußerung von Liegenschaften oder Grundstücken wird dabei sozialen, kulturellen, ökologischen und städtebaulichen Zielen Vorrang vor Erzielung eines möglichst hohen Verkaufserlöses eingeräumt. Insbesondere steht dabei die Förderung gemeinschaftlichen familiengerechten, seniorengerechten, generationsübergreifenden oder integrativen Wohnens im Vordergrund.
 - c. Bei Grundstücken ist grundsätzlich statt des Verkaufs auch die Vergabe über ein Erbbaurecht möglich. Darüber, ob städtische Grundstücke verkauft oder Erbbaurechte an Grundstücken bestellt werden sollen, entscheidet jeweils der Gemeinderat.
 - d. Werden Grundstücke verkauft, so werden sie zu einem Festpreis vergeben. Es entscheidet ausschließlich das beste Konzept, das aus den eingereichten Bewerbungen ausgewählt wird.
2. Zur Einführung der „Vergabe nach Konzept“ erarbeitet die Stadtverwaltung unter Beteiligung von Wohnbauakteur*innen und Interessent*innen Verfahren und Kriterien für die Veräußerung und Überlassung städtischer Grundstücke. Auch die Möglichkeit von Optionsverfahren soll einbezogen werden.
3. Die Stadtverwaltung entwickelt Kommunikations-, Beratungs- und Vernetzungsstrategien, um eine Vielfalt von Akteur*innen zu erreichen und deren Kooperation zu ermöglichen. Die Unterstützung orientiert sich an den Bedarfen des genossenschaftlichen Wohnens, kooperativer Wohnformen und gemeinwohlorientierten wie auch selbstgenutzten Wohneigentums.
4. Die Stadtverwaltung ermittelt den verwaltungsinternen Organisations- bzw. Personalbedarf, um die Vergabe nach Konzept zu realisieren.

Sachverhalt / Begründung:

Die Vergabe und Entwicklung von kommunalen Flächen ist eines der zentralen Instrumente der Steuerung und Gestaltung von Stadtentwicklung. Nachhaltige Stadtentwicklung strebt die Entstehung sozial durchmischter Quartiere an und berücksichtigt dabei nicht nur den Wohnungsbau, sondern auch soziale, stadtklimatische und wirtschaftliche Bedarfe, sowie Verkehrs-, Bewegungs-, Sport und Kulturangebote.

Auf Grundlage des Flächennutzungsplans Wohnungsbau 2030 werden in den kommenden Jahren vermehrt neue Wohngebiete ausgewiesen werden. Dies bietet die Chance zu einer strategischen Neuausrichtung in der Wohnraumförderung - hin zu mehr Vielfalt und Nachhaltigkeit. In vielen anderen Städten hat bereits ein Umdenken stattgefunden: Liegenschaften werden in diesen Städten als größtes Potenzial erkannt, um die Gemeinschaft der Bürger*innen, den Austausch in Nachbarschaften und die Sicherung von Lebensqualität zu erhalten und zu fördern. Dem entsprechend werden Grundstücke dort nicht gegen Höchstgebot vergeben, sondern nach vorab definierten Kriterien über die in den Bewerbungen eingereichten Konzepte. Gleichzeitig werden bei der Quartiersplanung Bedarfe an Kitas, Schulen, Senioren- und Pflegeheimen, an Kultur- und Sporteinrichtungen, Nahversorgung und mit Wohnen verträgliche gewerbliche Nutzung direkt mit berücksichtigt.

Beispielsweise haben München, Hamburg, Stuttgart, Leipzig und Tübingen überwiegend positive Erfahrungen mit der Konzeptvergabe gemacht. Die Vergabekriterien unterscheiden sich zwischen den Städten und auch innerhalb einer Stadt, je nach Quartier. Hier gilt es, die für das jeweilige Quartier passenden Vergabekriterien zu entwickeln.

Vor allem private Investor*innen haben in den letzten Jahren einige Bauaktivitäten in Karlsruhe gestartet. Dagegen kamen kleinere Baugemeinschaften kaum zum Zuge, obwohl es zahlreiche Gruppen gibt, die ein großes Interesse am Erwerb städtischer Grundstücke zu Wohnbauzwecken haben. Die Gründe hierfür liegen im bisherigen Vergabeverfahren, das erfahrene, finanzstarke und schnell agierende Investor*innen bevorteilt. Die Konzeptvergabe ist damit auch ein wesentlicher Schritt, um mehr Vielfalt in der Wohnraumförderung zu erlauben. Konzeptvergabe könnte gerade Bürger*innen mit unterem und mittlerem Einkommen die Chance auf bezahlbares Wohneigentum in den neu entstehenden Wohnarealen geben. Dazu sollte die Stadtverwaltung anstreben, möglichst viele zukünftige Wohnbauflächen in den eigenen Besitz zu bekommen, um über die Vergabe bestimmen zu können.

Auch der Pluralisierung von Lebensstilen kann mit der Konzeptvergabe Rechnung getragen werden. Wohnformen wie Mehr-Generationen-Wohnen, Wohngemeinschaften von Senior*innen, Integratives Wohnen und andere kooperative Wohnformen, die in Form von gemeinschaftlichem, genossenschaftlichem oder individuellem Eigentum organisiert sind, können zu einer größeren Vielfalt im Wohnungsangebot sowie zur Stärkung des sozialen Zusammenhalts auf Quartiersebene beitragen.

Um breitere Nachfragegruppen zu erreichen und eine Kooperation von Interessierten und Akteur*innen zu ermöglichen, müssen Kommunikations-, und Vernetzungsmöglichkeiten angeboten werden. Auch hier ist eine für die Stadt Karlsruhe passende Strategie zu entwickeln.

Um mehr Vielfalt in der Wohnraumförderung zu erzielen, haben sich verschiedene Instrumente bewährt. Optionsrechte berücksichtigen den erhöhten Zeitbedarf von Baugemeinschaften bei der Planung. Um Bürger*innen mit geringeren finanziellen Mitteln den Erwerb von Wohneigentum zu

ermöglichen, sollte neben der Veräußerung von Grundstücken auch die Vergabe von Erbbaurechten möglich sein.

Je nach gewählten Strategien wird sich für die Stadtverwaltung ein erhöhter Organisationsbedarf aus der Konzeptvergabe ergeben. Dafür werden aber eine nachhaltige Stadtentwicklung und die soziale Ausgewogenheit in der Wohnraumförderung einen hohen Mehrwert für die Lebensqualität in Karlsruhe bieten.

unterzeichnet von:

Dr. Ute Leidig

Johannes Honné

Istvan Pinter

Zoe Mayer

Verena Anlauf

Renate Rastätter