



STELLUNGNAHME zum Antrag GRÜNE-Gemeinderatsfraktion	Vorlage Nr.:	2017/0789
	Verantwortlich:	Dez. 4

Mehr Vielfalt in der Wohnraumförderung: Änderung der strategischen Liegenschaftspolitik

Gremium	Termin	TOP	ö	nö
Gemeinderat	23.01.2018	18	x	

Kurzfassung

Die Verwaltung steht Konzeptprojekten durchaus offen gegenüber. Sie hat in der Vergangenheit bereits viel getan, um Vielfalt in der Durchmischung der (Wohn-)Quartiere zu erhalten und städtebaulich wertvollen Konzepten Raum zu geben.

Das entsprechende Konzept wird im Jahr 2018 weiterentwickelt und sodann dem Gemeinderat vorgelegt.

Finanzielle Auswirkungen (bitte ankreuzen)		<input type="checkbox"/>	nein	<input type="checkbox"/>	ja
Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen/Erträge (Zuschüsse u. Ä.)	Finanzierung durch städtischen Haushalt		Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgeerträge und Folgeinsparungen)	
Haushaltsmittel stehen (bitte auswählen)		Kontenart:			
Kontierungsobjekt: (bitte auswählen)					
Ergänzende Erläuterungen:					
ISEK-Karlsruhe-2020-relevant	<input type="checkbox"/>	nein	<input type="checkbox"/>	ja	Handlungsfeld: (bitte auswählen)
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	<input type="checkbox"/>	nein	<input type="checkbox"/>	ja	durchgeführt am
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	<input type="checkbox"/>	nein	<input type="checkbox"/>	ja	abgestimmt mit

I. Ist-Zustand in Karlsruhe

a.) 1-/2-Familienhausbebauung

In den zurückliegenden rund 15 Jahren standen in Karlsruhe Wohnbaugrundstücke vorwiegend für 1-/2-Familienhausbebauung zur Verfügung. Diese Grundstücke wurden bzw. werden in den Medien (Immobilienteil der BNN, Amtsblatt/Kurier, Homepage) ausgeschrieben und anhand der städtischen Vergabekriterien vergeben. Bewerber können sich Ehepaare, alleinerziehende Personen und auf Dauer angelegte Lebensgemeinschaften, von denen mindestens ein Partner Deutscher oder EU-Staatsangehöriger ist oder eine Daueraufenthaltsberechtigung im Sinne des Ausländergesetzes hat. Die angebotenen städtischen Baugrundstücke werden im Wege einer Bewerberauswahl anhand eines Punktesystems vergeben. Bewerber mit einer höheren Punktzahl werden vorrangig berücksichtigt. Bepunktet werden verschiedene Angaben auf dem Bewerbungsbogen (z. B. Anzahl und Alter der Kinder, pflegebedürftige Angehörige im Haushalt).

Bei freistehenden Einzelhäusern sowie Doppelhaushälften waren die Vergaben unproblematisch. Die Grundstücke wurden vorwiegend an Familien vergeben.

Bei Reihenhausgrundstücken war in der Vergangenheit die Resonanz privater Bauherren gering. Jedoch haben vermehrt Bauträger nachgefragt. Die Stadtverwaltung hat daher zum Teil Reihenhauszeilen an Bauträger im Wege einer Option vergeben [Fünzig Morgen (Hohenwettersbach), Ob den Gärten (Palmbach, An der Klam (Stupferich)]. Auch hier wurden Ausschreibungen – anhand vorher festgelegter Kriterien (Vorlage von Konzeption usw.) – durchgeführt. Die jeweiligen Bauträger haben dann die Option zur Vermarktung und Bebauung durch Optionsvertrag erhalten.

b.) Geschosswohnungsbau

Grundstücke für Geschosswohnungsbau bzw. für Baugruppen standen in jüngerer Vergangenheit nur in sehr geringem Umfang zur Verfügung.

In den vergangenen Jahren wurde von der Stadt u. a. in Kooperation mit der Volkswohnung das Quartier „Am Albgrün“ (Mehrgenerationenwohnen) entwickelt. Dieses Projekt wurde in einer breiten öffentlich wirksamen Bürgerbeteiligung betrieben. Auf dieser Basis entstanden verschiedene Miteigentumsformen, Genossenschaften, Baugemeinschaften, Mietergemeinschaften.

Es ist bereits heute bei allen Vergaben sowohl der Verkauf der Grundstücke möglich als auch die Übernahme im Wege eines Erbbaurechts.

Die Stadt vergibt ihre Baugrundstücke i.d.R. nicht gegen Höchstgebot, sondern veräußert ihre Grundstücke zu dem von der Grundstücksbewertungsstelle ermittelten amtlichen Verkehrswert (§ 92 GemO: „Vermögensgegenstände dürfen in der Regel nur zu ihrem vollen Wert veräußert werden.“). Die Stadt fördert sowohl den Erwerb als auch das Erbbaurecht (Kaufpreisabschlag bzw. Ermäßigung des Erbbauzinses bei Erfüllung bestimmter Fördervoraussetzungen).

II. **Fazit**

Mit der aktuellen Vergabep Praxis trägt die Stadt den Erfordernissen an den heutigen Wohnungsmarkt sowie den Anforderungen der Wohnraumsuchenden Rechnung und erfüllt dennoch die entsprechenden vergaberechtlichen und gemeindewirtschaftsrechtlichen Bestimmungen. Darüber hinaus werden die Käufer/die Erbbauberechtigten im Rahmen der Vergabe z. B. vertraglich verpflichtet, bestimmte energetische und ökologische Erfordernisse zu erfüllen.

Sie berücksichtigt sowohl den demografischen Wandel (-> seniorengerechtes und generationenübergreifendes Wohnen) als auch die Erfordernisse des modernen und zukunftsorientierten Wohnens und achtet auf eine homogene Durchmischung der Quartiere. So gibt es z. B. im Baugebiet „Alter Weinberg – Fünfzig Morgen, Hohenwettersbach“ sowohl 1-/2-Familienhausbebauung für (junge) Familien als auch Geschosswohnungsbau und am Fuße des Baugebiets betreutes Wohnen.

Der Fokus liegt derzeit auf der Innenentwicklung und somit auf der Entwicklung von Quartieren mit Geschosswohnungsbau (Wohnzwecke, Gemeinbedarf usw.). Insbesondere bei der Nachverdichtung von innerstädtischen Flächen hat die Stadt Möglichkeiten, Einfluss zu nehmen und gestaltend mitzuwirken. Die technischen Ämter (Bauordnung, Stadtplanung, Liegenschaften) stehen diesbezüglich bereits in engem Kontakt, um eine ämterübergreifenden Projektentwicklung zu gewährleisten, z. B. durch Regelung in städtebaulichen Verträgen, Durchführungsverträgen.

Die Verwaltung steht Konzeptprojekten durchaus offen gegenüber.

So konnten in der Diskussionsrunde im Architekturschaufenster, zu der die GRÜNE-Gemeinderatsfraktion eingeladen hatte, mit dem Baudezernenten der Stadt Tübingen wesentliche Unterschiede im Planungs- und Realisierungsprozess zwischen den Städten Tübingen und Karlsruhe ausgemacht werden. In Karlsruhe wurden beim Mehrgenerationenwohnen „Am Albgrün“ die späteren Nutzer in das laufende Planverfahren einbezogen. In Tübingen dahingegen werden die Baugruppen bzw. späteren Nutzer erst dann konkret in die Vergabe Verhandlungen einbezogen, nachdem die Planungsfestsetzungen abschließend geregelt sind

Die Stadtverwaltung hat in der Vergangenheit bereits viel getan, um Vielfalt in der Durchmischung der (Wohn-)Quartiere zu erhalten und städtebaulich wertvollen Konzepten Raum zu geben.

III. **Weiteres Vorgehen**

Die Stadtverwaltung wird das entsprechende Konzept im Jahr 2018 weiterentwickeln und sodann dem Gemeinderat vorlegen.