



STELLUNGNAHME zur Anfrage KULT-Gemeinderatsfraktion	Vorlage Nr.:	2018/0767
	Verantwortlich:	Dez. 6
Wohnungsnot in Karlsruhe und allgemeiner Wohnungsbau		

Gremium	Termin	TOP	ö	nö
Gemeinderat	11.12.2018	30	x	

1. Welche der derzeit für neue Hotels geplanten Grundstücke wären auch für Wohnungsbau geeignet? Hält die Stadt Wohnungen oder Hotelzimmer derzeit für dringlicher?

Für neue Hotels geplante Grundstücke sind in den meisten Fällen nicht für Wohnungsbau geeignet. Generell ist hier zunächst das geltende Planungsrecht ausschlaggebend. Wird neues Planungsrecht hierfür geschaffen, hat der Gemeinderat im Rahmen des hierfür erforderlichen Bebauungsplanverfahrens die rechtlich möglichen und notwendigen Entscheidungen zu treffen.

Nach Vorstellung des von der Stadtverwaltung beauftragten Hotelgutachtens im Ausschuss für Wirtschaftsförderung im Dezember 2016 wurde am 21. Juni 2018 in nichtöffentlicher Sitzung der Sachstand zur Entwicklung der Hotelsituation in Karlsruhe erläutert. Der Ausschuss hat diesen Sachstand zur Kenntnis genommen und die Verwaltung beauftragt, Verhandlungen mit Investoren/Hotelbetreibern unter Berücksichtigung des noch offenen Bedarfs zu führen.

Im Hotelgutachten war danach ein zusätzlicher Bedarf (bis zum Jahr 2030) von ca. 900 Hotelzimmern bzw. 4 - 5 neuen Hotels in den Kategorien 2 - 4 Sterne ermittelt worden.

Seither haben sich folgende konkrete Entwicklungen im Hotelbereich ergeben:

1. Kriegsstraße 23 - 25:

- 2-Sterne Marken-Low-Budget-Hotel („Motel One“)
- Mehrfachbeauftragung 2017 (Hotel + Wohn-/Geschäftshaus)
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan (derzeit: Behördenbeteiligung)
- geplante Nutzungen: Hotel + Wohnungen + Büros + Gastronomie/EH

2. Victor-Gollancz-Straße 1 - 5:

- 3-Sterne „Intercityhotel“
- Mehrfachbeauftragung 2016 (Hotel + Boardinghaus +Büros)
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan (GR-Satzungsbeschluss 27. November 2018)
- ursprünglich zusätzlich Wohnnutzung (Sonderwohnformen) vorgesehen
- für Wohnen aber nur eingeschränkt geeignet (Lärm-Problematik/Bahn)
- PlanA Dezember 2017: Zustimmung zu Änderung in Büros statt Boardinghaus

Durch die Ansiedlung des Motel One-Hotels ist der Bedarf im 2-Sterne Bereich mit ca. 260 Zimmern gedeckt. Mit den Entwicklungen in der Victor-Gollancz-Straße verbleibt im 3-Sterne Bereich aber weiterhin ein Bedarf, ebenso wie für die noch offene Ansiedlung eines 4-Sterne Hotels.

Darüber hinaus führt die Verwaltung (insbesondere die Wirtschaftsförderung) Gespräche mit verschiedenen Investoren/Hotelbetreibern an Standorten, die für den noch zu deckenden Bedarf geeignet sind. Diese Standorte sind für Wohnbebauung jedoch weitestgehend nicht geeignet.

2. Wie stellt sich die Stadt zu dem Problem, dass viele Investoren sich aus gewerblicher Nutzung, Eigentumswohnungen oder spezieller Mietnutzung höheren Profit als aus kostengünstiger Vermietung versprechen?

Generell ist jeder Eigentümer frei in seiner Entscheidung, was für eine Nutzung er im Rahmen der planungsrechtlichen Zulässigkeit für sein Grundstück vorsieht (verfassungsrechtlich garantierte Privatautonomie). Bei allen Projekten, bei denen grundsätzlich auch Wohnbebauung möglich und sinnvoll ist, berät die Verwaltung ämterübergreifend den jeweiligen Investor dahingehend.

3. Welche Möglichkeiten hat die Stadt grundsätzlich, eine solche Investorenentwicklung zu verhindern? Welche Möglichkeiten sieht die Stadtverwaltung real?

Im Rahmen einer vorgesehenen und zulässigen Nutzung sind Eigentümer und Investoren grundsätzlich frei in der gewählten Art einer Neubebauung.

Insofern hat die Stadt keine Möglichkeit, planungsrechtlich zulässige Vorhaben zu verhindern. Darüber hinaus liegt die Planungshoheit bei der Gemeinde; d. h. entsprechendes Planungsrecht (Aufstellen von Bebauungsplänen) kann auch nur mit Zustimmung des Gemeinderats geschaffen werden.

Bei der Vergabe von städtischen Grundstücken kann jedoch sehr wohl auf die spätere Nutzung entsprechend bestehenden Baurechts eingewirkt werden. Hier werden auch dingliche Vorkaufsrechte sowie Nutzungsverpflichtungen vertraglich gesichert.

Bei privaten Grundstückseigentümern wird die Verwaltung auch weiterhin ihre Beratungsfunktion intensiv wahrnehmen.