



<b>BESCHLUSSVORLAGE</b>	Vorlage Nr.:	<b>2019/0154</b>
	Verantwortlich:	<b>Dez. 1</b>
<b>Satzung zur Änderung der Hauptsatzung der Stadt Karlsruhe</b>		

Beratungsfolge dieser Vorlage					
Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
<b>Hauptausschuss</b>	<b>07.05.2019</b>	<b>8</b>		<b>x</b>	<b>vorberaten</b>
<b>Gemeinderat</b>	<b>14.05.2019</b>	<b>2</b>	<b>x</b>		<b>zugestimmt</b>

**Beschlussantrag**

Der Gemeinderat beschließt nach Vorberatung im Hauptausschuss die aus der Anlage 1 ersichtliche Satzung zur Änderung der Hauptsatzung der Stadt Karlsruhe.

Finanzielle Auswirkungen	Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen/Erträge (Zuschüsse u. Ä.)	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgerträge und Folgeeinsparungen)		
Ja <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/>					
Haushaltsmittel sind dauerhaft im Budget vorhanden Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Die Finanzierung wird auf Dauer wie folgt sichergestellt und ist in den ergänzenden Erläuterungen auszuführen: <input type="checkbox"/> Durch Wegfall bestehender Aufgaben (Aufgabenkritik) <input type="checkbox"/> Umschichtungen innerhalb des Dezernates <input type="checkbox"/> Der Gemeinderat beschließt die Maßnahme im gesamtstädtischen Interesse und stimmt einer Etatisierung in den Folgejahren zu					
IQ-relevant		Nein		Ja	Korridor Thema:
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)		Nein	x	Ja	durchgeführt am 02.04.19; 10.04.19; 30.04.19
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften		Nein		Ja	abgestimmt mit

## 1. Änderung der Ortschaftsgrenzen

Die in der aktuellen Hauptsatzung festgelegten Grenzen der Ortschaften stammen weitgehend aus der Zeit der Eingemeindungen. Im Bereich der Höhenstadtteile haben sich durch das Flurbereinungsverfahren Karlsruhe-Stupferich (A 8) inzwischen die vorhandenen Flurstücksgrenzen verändert. Auch in der ehemaligen Amerikanersiedlung existieren die Flurstücksgrenzen inzwischen aufgrund örtlicher Veränderungen nicht mehr. Daher ist aus Gründen der Klarheit und Rechtssicherheit eine Anpassung der Ortschaftsgrenzen an die aktuelle Situation geboten.

### **Hohenwettersbach, Stupferich, Wettersbach**

Für die Begrädigung der sogenannten Langensteinbacher Kurve der A 8 wurde ab Mitte der 90er Jahre das Flurbereinungsverfahren Karlsruhe-Stupferich (A 8) durchgeführt. Damit sind die bisherigen Flurstücksgrenzen, auf die sich die Zuständigkeitsabgrenzung der Ortschaften Hohenwettersbach, Stupferich und Wettersbach bislang noch beziehen, entfallen. Ein Neuabgrenzungsvorschlag, der sich entlang der Autobahn und im Bereich Batzenhof/Thomashof an der neuen Situation orientiert und für die einzelnen Ortschaften weitgehend gebietsgrößenneutral ist, wurde mehrfach - zuletzt im Januar 2019 - den Ortschaftsräten vorgestellt und übereinstimmend akzeptiert.

Danach werden die bislang bestehenden Grenzen zwischen den Ortschaften Hohenwettersbach, Stupferich und Wettersbach an die durch das Flurneuordnungsverfahren Karlsruhe-Stupferich (A 8) neugebildeten Grundstücksgrenzen angepasst. Dabei wird zwischen Wettersbach und Hohenwettersbach die Autobahn sowie zwischen Wettersbach und Stupferich das Gebiet Winterrot und die Talstraße Wettersbach zugeordnet. Die Autobahn zwischen Wettersbach und Stupferich und die Gebiete An der Ochsenstraße, Auf der Römerstraße und die Karlsbader Straße werden Stupferich zugeordnet.

### **Neureut**

Vergleichbar ist die Situation in der ehemaligen Amerikanersiedlung an der Erzbergerstraße. Die Ortschaft Neureut beziehungsweise das frühere Gemeindegebiet von Neureut ragt tief in das Gebiet „Zukunft Nord“ (ehemaliges „Quartier C“) an der Erzbergerstraße hinein.

Im Gegensatz zur Situation in den Höhenstadtteilen ist diese Grenze zugleich aber auch amtliche Gemarkungsgrenze. Änderungen der Grundstückssituation im Bereich der New-York-Straße machten eine Behandlung der dortigen Gemarkungsgrenze notwendig. Die neue Gemarkungsgrenze wurde an die Nordseite der New-York-Straße verlegt und in Abstimmung mit der damaligen Forstdirektion Karlsruhe ein Flächenausgleich im Hardtwald geschaffen, so dass die Größe der Gemarkung Neureut unverändert blieb. Dies war das Ergebnis der damaligen Anhörung des Ortschaftsrats Neureut.

Die Abgrenzung der Ortschaft Neureut zum Stadtgebiet Karlsruhe soll daher an die bestehende amtliche Gemarkungsgrenze entlang der New-York- und Erzbergerstraße sowie im Hardtwald angepasst werden.

Zur Umsetzung dieser Änderungen ist daher eine entsprechende Ergänzung in der Hauptsatzung der Stadt Karlsruhe in § 1 Abs. 5 und 6 erforderlich (siehe Anlage 2).

## 2. Änderung der Wertgrenzen

Die Wertgrenzen für Erwerbe und Verkäufe von Grundstücken, die Ausübung von Vorkaufsrechten und die Bestellung von dinglichen Rechten wurden zuletzt 2002 angepasst. In der Zwi-

schenzeit unterlag der Karlsruher Immobilienmarkt erheblichen Bodenpreissteigerungen. So ist beispielhaft für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus (baureifes Land für Ein-/Zweifamilien- und Reihenhausgrundstücke) in den Jahren 2010 bis 2018 eine Steigerung der Bodenpreise von rund 55 % zu verzeichnen (vgl. Stadt Karlsruhe Gutachterausschuss, Immobilienmarktbericht Karlsruhe 2018, Kapitel 5.2 Indexreihen). Somit betrug exemplarisch im Jahr 2010 bei einem angenommenen Wert von 350 Euro/m<sup>2</sup> der Kaufpreis für ein 400 m<sup>2</sup> großes Grundstück rund 140.000 Euro, im Jahr 2018 hingegen bereits rund 217.000 Euro.

Aufgrund dieser Preissteigerung in Verbindung mit dem erhöhten Aufkommen der Prüfung von Vorkaufsrechten, insbesondere aufgrund der Gewässerrandstreifen (vgl. § 29 Abs. 6 Wassergesetz) und des Baugesetzbuchs (vgl. §§ 24 ff. BauGB), bedeutet es einen erheblichen Aufwand und eine große zeitliche Herausforderung für die Verwaltung, die entsprechenden Gremienbeschlüsse fristgerecht (in der Regel 2-Monatsfrist) herbeizuführen.

Daher sollen die bestehenden Wertgrenzen für den Erwerb und die Veräußerung von Grundstücken, die Ausübung von Vorkaufsrechten und die Bestellung von dinglichen Rechten angepasst werden. Insbesondere die Erhöhung der Wertgrenzen für die Zuständigkeit des Gemeinderates orientiert sich an den Regelungen anderer Städte in Baden-Württemberg (z. B. Mannheim und Freiburg).

Zur Umsetzung dieser Erhöhung der Wertgrenzen ist die Änderung der Hauptsatzung der Stadt Karlsruhe in § 5 Abs. 2 Ziff. 14 sowie § 12 Ziff. 1 f) erforderlich (siehe Anlage 2).

### **Beschluss:**

Antrag an den Gemeinderat

Der Gemeinderat beschließt nach Vorberatung im Hauptausschuss die aus der Anlage 1 ersichtliche Satzung zur Änderung der Hauptsatzung der Stadt Karlsruhe.