



STELLUNGNAHME zum Antrag GRÜNE-Gemeinderatsfraktion	Vorlage Nr.:	2019/0508
	Verantwortlich:	Dez. 6

Wirkungsvolle Maßnahmen gegen Wohnungsnot: Baugebot, Ankauf leerstehender Wohngebäude sowie Unterstützung der Grundsteuer C

Gremium	Termin	TOP	ö	nö
Gemeinderat	24.09.2019	22	x	

Kurzfassung

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme der Verwaltung zur Kenntnis.

Finanzielle Auswirkungen	Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen/Erträge (Zuschüsse u. Ä.)	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgeerträge 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 <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Korridor Thema: Wirtschafts- und Wissenschaftsstadt	
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	x	Nein <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/>	durchgeführt am	
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	x	Nein <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/>	abgestimmt mit	

1. Die Stadtverwaltung berichtet, welche zusätzlichen Ressourcen, vor allem Personal, erforderlich sind, um die beim Akteurstreffen Wohnungsbau 2018 vorgestellten Projekte fristgerecht und ggf. beschleunigt umzusetzen. Sie erläutert, welche Vorschläge sie aus dem Akteurstreffen weiterverfolgen wird.

Für eine beschleunigte Umsetzung der beim Akteurstreffen Wohnungsbau 2018 vorgestellten Projekte ist vor allem zusätzliches Personal erforderlich. Bei den betroffenen Dienststellen Stadtplanungsamt, Zentraler Juristischer Dienst, Liegenschaftsamt und Bauordnungsamt sowie beim Gartenbauamt und beim Umwelt- und Arbeitsschutz ist mit einem Bedarf von insgesamt mehr als 10 Stellen zu rechnen, um die vorgestellten Projekte fristgerecht und gegebenenfalls beschleunigt umzusetzen.

Die Stadt Karlsruhe ist aufgrund verschiedener Restriktionen im Außenbereich (Schutzgebiete, Waldflächen et cetera) auf die Realisierung der Wohnbauflächenkonzepte im Innenbereich angewiesen. Um der Wohnungsnot in Karlsruhe zu begegnen, soll daher das Ziel sein, alle beim Akteurstreffen vorgestellten Projekte umzusetzen.

Entwicklungen "im Bestand" sind jedoch wesentlich komplexer als Entwicklungen auf der "Grünen Wiese" und stellen die Akteure oft vor große Herausforderungen, da unterschiedliche Interessen in den Gemengelage zu berücksichtigen sind. Darüber hinaus besteht gegenüber der Verwaltung der Wunsch der frühzeitigen Bürgerbeteiligung im Planungsprozess, zum Beispiel durch eine entsprechende Rahmenplanung. Dies benötigt Zeit und bindet Personal.

2. Sie prüft angesichts des dramatischen Wohnungsmangels in Karlsruhe die Anwendung des Baugebots nach § 176 Baugesetzbuch, um den Wohnungsbau auf innerstädtischen Baulücken zu forcieren.

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und im unbeplanten Innenbereich (§ 34 Baugesetzbuch (BauGB)) kann die Gemeinde einen Eigentümer durch Bescheid verpflichten (Ermessensentscheidung), innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist sein Grundstück entsprechend den baurechtlichen Vorschriften zu bebauen (§ 176 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 BauGB). Die Anordnung eines Baugebots setzt voraus, dass die Anordnung aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist. Ein "dringender Wohnbedarf der Bevölkerung" kann dabei berücksichtigt werden (§ 175 Abs. 2 BauGB, Nachfrageüberhang für einen längeren Zeitraum).

Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts kann der Erlass eines Baugebots nur die Befugnis des Eigentümers überwinden, über die bauliche Nutzung seines Grundstücks jederzeit frei zu entscheiden, es also auch unbebaut zu lassen. Ein von der Gemeinde ausgesprochenes Baugebot hat jedoch nicht die Kraft, eine bestimmte Art der Nutzung enger als in den im Bebauungsplan (beziehungsweise nach § 34 BauGB) festgelegten Bestimmungen bindend vorzugeben. Weiter kann durch ein Baugebot der Grundstückseigentümer nicht verpflichtet werden, das zulässige Maß der baulichen Nutzung voll auszuschöpfen.

Die verbindliche Schaffung von Wohnraum wäre damit nur auf unbebauten Grundstücken möglich, für welche Bebauungspläne als Art der baulichen Nutzung ausschließlich Wohnen festsetzen bzw. sich alleine Wohnen nach § 34 BauGB in die nähere Umgebung einfügt. In einem festgesetzten Mischgebiet beziehungsweise nach § 34 Abs. 2 BauGB könnte ein Baugebot zur Schaffung von Wohnraum beispielsweise nicht angeordnet werden.

§ 175 Abs. 1 BauGB schreibt vor, dass ein Grundstückseigentümer umfassend zu beraten ist. Die Beratung bezieht sich auf die jeweilige Bebaubarkeit des Grundstücks im Einzelfall und bestehende öffentliche Finanzierungsmöglichkeiten. Das Verfahren ist für die Verwaltung daher sehr zeitaufwendig.

Von dem Erlass eines Baugebots ist abzusehen, wenn die Durchführung des Vorhabens einem Eigentümer aus objektiven wirtschaftlichen Gründen nicht zumutbar ist. Ist die Durchführung des Baugebots einem Eigentümer aus subjektiven wirtschaftlichen Gründen nicht zumutbar, so kann dieser von der Gemeinde verlangen, dass die Gemeinde das Grundstück ihrerseits übernimmt und bebaut. Gelingt es der Gemeinde durch „kooperatives Einwirken“ nicht, einen Grundstückseigentümer zu einer Bebauung zu bewegen und erlässt die Gemeinde ein Baugebot, steht dem Adressaten eines verfügbaren Baugebots der Verwaltungsrechtsweg offen.

Die einschlägige Rechtsprechung zu Baugeboten geht auf die 1990er Jahre zurück. Die fehlende gefestigte Rechtsprechung schafft in der Anwendungspraxis daher erhebliche Unsicherheiten und Risiken. Das konkrete Wohnraumpotenzial für Karlsruhe, der Verwaltungsaufwand und der finanzielle Aufwand zur Durchsetzung von Baugeboten (Übernahme von Grundstücken durch Stadt Karlsruhe) können nicht beziffert werden.

Die Verwaltung wird bei kommenden Planungen prüfen, ob im Rahmen der Realisierung von Bebauungsplänen durch ein Bodenordnungsverfahren Baugebote festgesetzt werden. Bei der derzeit angespannten Lage auf dem Wohnungsmarkt erscheint es legitim, bei neu entstehenden Baugebieten ein für alle privaten Baugrundstücke geltendes Baugebot zu konkretisieren.

3. Die Stadtverwaltung geht proaktiv auf Eigentümer*innen von leerstehenden Wohnimmobilien zu, um diese wieder dem Wohnungsmarkt zuzuführen. Bei Bedarf und Wirtschaftlichkeit gibt die Stadtverwaltung ein Gebot auf Gebäude und Grundstück ab.

Die Zahl der leerstehenden Wohnungen wird in keiner laufenden Statistik erhoben, somit liegen der Stadtverwaltung hierzu keine aktuellen Angaben vor. Die Stadtverwaltung versucht im Rahmen der Wohnraumakquise und des Programms „Wohnraummobilisierung“, proaktiv durch Presse- und Öffentlichkeitsarbeit die Eigentümer leerstehender Wohnungen zu erreichen. So konnten in den letzten beiden Jahren 2017 und 2018 im Durchschnitt 55 Wohnungen akquiriert werden.

Lediglich bei der Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) im Rahmen des Zensus 2011 wurden zum Zeitpunkt der Erhebung leerstehende Wohnungen statistisch erfasst. Neben Freiburg hatte Karlsruhe mit 2,3 % von allen Baden-Württembergischen Großstadtkreisen die niedrigste Leerstandsquote in der GWZ und lag noch unter der für einen ausgeglichenen Wohnungsmarkt allgemein üblichen Fluktuationsreserve von 3 %. Das Ergebnis wird als zu hoch eingestuft, da hier auch Wohnungen erfasst wurden, die aufgrund eines Mieterwechsels zum Erhebungszeitpunkt kurzfristig leer standen.

Im "empirica Wohnungsmarktreport 2016" wurde der marktaktive Leerstand im Geschosswohnungsbau ausgewiesen. Im Vergleich zur Leerstandsquote der GWZ sind im empirica Index lediglich Leerstände in Geschosswohnungen erfasst. Marktaktiv bedeutet, dass nur Wohnungen betrachtet werden, die unmittelbar disponibel sind, sowie Wohnungen, die aufgrund von Mängeln derzeit nicht zur Verfügung stehen, aber gegebenenfalls innerhalb von sechs Monaten aktivierbar wären. Die Leerstandsquote nach empirica lag damals unter 1 %, bundesweit bei 3 %.

Angesichts des angespannten Wohnungsmarktes in Karlsruhe dürfte sich die Leerstandsquote nicht wesentlich verändert haben. Daher würde ein möglicher Erwerb und die kostspielige Ertüchtigung weiterer leerstehender Immobilien der für einen ausgeglichenen Wohnungsmarkt allgemein üblichen Fluktuationsreserve von 3 % entgegenwirken.

4. Sie setzt sich über den Städtetag bei Land und Bund dafür ein, dass im Rahmen der Grundsteuerreform den Kommunen mit einer Grundsteuer C die Möglichkeit von steuerlichen Anreizen zur Mobilisierung baureifer Grundstücke gegeben wird.

Die Stadtverwaltung hat schon seit 2018 in der AG Grundsteuer des Deutschen Städtetags mitgewirkt. Das nun vom Bundeskabinett am 21. Juni 2019 beschlossene Gesetzespaket für eine Grundsteuerreform wurde vom Bundestag am 27. Juni 2019 in erster Lesung behandelt. Darin wird unter anderem den Gemeinden die Möglichkeit eingeräumt, für baureife unbebaute Grundstücke einen besonderen Hebesatz festzusetzen. Die weiteren parlamentarischen Behandlungen bleiben abzuwarten.