



Ergänzungsantrag	Vorlage Nr.:	2020/1121
DIE LINKE.-Gemeinderatsfraktion		
Eingang: 29.09.2020		
Erhaltungssatzung zum Milieuschutz		

Gremium	Termin	TOP	ö	nö
Gemeinderat	20.10.2020	10.5	x	

Der Gemeinderat möge beschließen,

1. Für den Bereich der Südlichen Südstadt (wie von der Stadtverwaltung abgegrenzt) wird ein Aufstellungsbeschluss, als Verfahrensschritt im Verfahren „Erhaltungssatzung gemäß §172 BauGB, Abschnitt 1, Satz 2 zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung, unmittelbar umgesetzt.
2. Die notwendigen weiteren Verfahrensschritte einer vertiefenden Untersuchung mit dem Ziel des Beschlusses einer Erhaltungssatzung werden durchgeführt.
3. Für weitere Teile der Südstadt (nördlicher und östlicher Teil) werden die ermittelten Zahlenergebnisse des Amt für Stadtentwicklung nochmals hinsichtlich besonders relevanter Indikatoren geprüft, um Aussagen zu relevanten Faktoren eines Verdrängungsdrucks und Baulichem Aufwertungspotential auch für diese Bereiche zu präzisieren.
4. Notwendige finanzielle Mittel zur Umsetzung dieses Beschlusses werden im Rahmen der Haushaltsberatungen beantragt.

Begründung:

Ein Milieuschutz gemäß §172 BauGB ist ein Instrument, um im Sinne einer gewünschten städtebaulichen Entwicklung auf die Erhaltung der Zusammensetzung der bestehenden Wohnbevölkerung hinzuwirken. Der Verkauf von Wohnhäusern als auch der Neubau oder Baumaßnahmen, die über einen ortsüblichen Standard hinausgehen, können durch die Stadtverwaltung überprüft werden. Im Falle von Verkäufen kann mittels einer Vorkaufssatzung der potentielle Käufer zu Maßnahmen entsprechend der städtischen Ziele verpflichtet werden (mittels einer Abwendungserklärung) bzw. die Stadt ihr Vorkaufsrecht wahrnehmen. Baumaßnahmen können untersagt werden, falls sie städtischen Zielen widersprechen.

Eine genaue Definition der städtischen Ziele erfolgt im Zusammenhang des Beschlusses der Erhaltungssatzung und damit nach weiteren vertieften Untersuchungen.

Der §172 BauGB bietet ausdrücklich die Möglichkeit zur Durchsetzung eines übergeordneten Ziels – eines Schutzes der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung, was im Falle der Südlichen Südstadt mit einer Verlangsamung von Mieterhöhungen erreicht würde – in die Rechte von privaten Eigentümer*innen einzugreifen. Dies ist der Kern dieses Paragraphen im BauGB – ohne dies wäre eine Erhaltungssatzung ein lahmes Schwert.

Zu den Ergebnissen der städtischen Untersuchungen:

- In der Sitzung der Arbeitsgruppe des Gemeinderats zum Milieuschutz am 14.09.20 haben die städtischen Ämter umfassende Untersuchungsergebnisse vorgestellt. Die Informationen des Amtes für Stadtentwicklung, aber auch die Darstellung des Zentralen Juristischen Dienstes, des Bauordnungsamtes und des Stadtplanungsamtes führt uns zu einem anderen Ergebnis, als jetzt mit der dem sogenannten „Städtischen Massnahmepaket“ als alleinigem Handlungsvorschlag von der Stadtverwaltung empfohlen.

Ein Zusammengehen von „Städtischem Massnahmepakete UND Milieuschutzsatzung für die Südliche Südstadt wäre möglich, ein Verzicht auf eine Milieuschutzsatzung aus unserer Sicht nicht. Wir erachten den Milieuschutz für die Südstadt als prioritär.

Kurz zu den Untersuchungsergebnissen der Stadt und Schlüssen daraus:

- Die Methodik der Auswertung und Bewertung der untersuchten Indikatoren war aus unserer Sicht der Fragestellung nicht optimal angemessen. Es wurden eine Menge von (u.U. widersprüchlichen) Indikatoren gemittelt, statt einzelne Indikatoren, die aufgrund der Fragestellung für die Südstadt besonders relevant erscheinen, hervorzuheben. Es ist, so unser Wissenstand, hinsichtlich einer Entscheidung für oder gegen eine Milieuschutzsatzung, ausdrücklich sinnvoll und rechtlich zulässig Gewichtungen vorzunehmen. Beispielsweise die dargestellte Mietpreisentwicklung (+27,9 % 2016 - 2019) und die Veränderungen insb. hinsichtlich abnehmenden Anzahl an Hartz-IV Empfänger*innen (-22,4% (!) SGB II Bezug 2016 -2019) und Ausländer*innen (-2,4 % 2016 – 2019) in der Südstadt, sowie den festgestellten deutlichen und von der Stadtverwaltung präsentierten Hinweisen zum Baulichen Aufwertungspotential geben deutlichste Hinweise.

- Die vorgenommene Auswertung der Stadt, als auch die rechtliche Einschätzung des ZJD, die gut auf die Notwendigkeiten hinsichtlich einer rechtssicheren Fassung einer Erhaltungssatzung hingewiesen hat, sowie die dargestellte Gesamtschau lassen ausdrücklich den Weg der Erhaltungssatzung zu. Aus unserer Sicht gebieten sie ihn fast. Die alternative Herangehensweise: das "Städtische Maßnahmenpaket" erscheint, bezogen auf die aktuelle Situation in der Südstadt, wie in der Vergangenheit auch vom Bürgerverein Südstadt umfassend beschrieben, aus unserer Sicht als unzureichend.

- Die plakative Gegenüberstellung des Personalaufwands für die möglichen Maßnahmen in der Arbeitssitzung am 14.09.20 mit notwendigen 5 Personenstellen und damit sehr hohen Kosten für den Milieuschutz würden wir gerne im Gespräch mit der Stadtverwaltung nochmals hinterfragen. Uns ist aufgefallen, dass im Zuge der Befassung mit dem Thema im Gemeinderat in 2019 diesbezüglich von der Stadtverwaltung auf das Beispiel Freiburg verwiesen wurde, und in diesem Zusammenhang 2 Personalstellen als notwendig aber wohl auch ausreichend (?) angesehen wurden.

Wir hielten es für ein sehr schlechtes Signal an Investoren, die Immobiliengeschäfte in der Südstadt, aber auch in Karlsruhe gesamt, erwägen, wenn die Stadt wiederum und nach langer Prüfungszeit Möglichkeiten des BauGB zur Durchsetzung übergeordneter Ziele der städtebaulichen Entwicklung nicht nutzen würde.

Klare, nachvollziehbare und legitime Vorgaben im Sinne der Wohnbevölkerung mit geringerem Einkommen in der Südstadt zu treffen, anstatt auf den „Good-Will“ von Investoren zu bauen, erschien uns als der bessere und erfolgsversprechendere politische Weg - in Karlsruhe, wie in vielen anderen Städten in Deutschland.

Unterzeichnet von:

Mathilde Göttel

Lukas Bimmerle