

Fraktion DIE LINKE, Fraktion KAL/Die PARTEI, Hebelstraße 13, 76133 Karlsruhe

Herrn Oberbürgermeister
Dr. Frank Mentrup
76124 Karlsruhe

22.10.2020

HAUSHALT

2021

Antrag zum Thema

Maßnahmenpaket zum Milieuschutz für Karlsruhe beginnen - Milieuschutz für die Südliche Südstadt umsetzen

| ▶ Zuordnung im Haushaltsplan | | | | |
|--|------------------------------------|--------|--------|--------|
| Seite im HH-Plan | Teilhaushalt | | | |
| ▶ 127 / 291 / 303/ | ▶ 1200 / 6100 / 6200 / 6300 / 3000 | | | |
| Ergebnishaushalt: Produktbereich Produktgruppe Schlüsselposition | | | | |
| ▶ | | | | |
| Finanzhaushalt: Investive Maßnahme | | | | |
| ▶ | | | | |
| ▶ Änderungen und neue Mittelanmeldungen | | | | |
| Art | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Stellenschaffung/-reduzierung | 3,00 | 3,00 | 3,00 | 3,00 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Erhöhung/Reduzierung Erträge, Aufwendungen, Ein- oder Auszahlungen | | | | |
| Sachaufwendungen | 50.000 | 50.000 | 50.000 | 50.000 |
| Sachaufwendungen | 5.000 | | | |
| Bitte aus Liste auswählen | | | | |
| Bitte aus Liste auswählen | | | | |
| Bitte aus Liste auswählen | | | | |
| <input type="checkbox"/> Sperrvermerk | | | | |
| <input type="checkbox"/> Verpflichtungsermächtigung | | | | |
| ▶ davon zahlungswirksam in | | | | |
| Sonstige Änderungen | | | | |
| <input type="checkbox"/> Konzeption, Ziele, Maßnahmen, Kennzahlen | | | | |
| | | | | |

Maßnahmenpaket zum Milieuschutz für Karlsruhe beginnen - Milieuschutz für die Südliche Südstadt umsetzen

| |
|-------------------------------------|
| ▶ Weitere Angaben |
| bei Leistungen an Zuschussempfänger |
| ▶ |
| ▶ Sachverhalt Begründung |

Der Gemeinderat möge beschließen:

1. Die Verwaltung stellt die Mittel für 3,0 (VZÄ) notwendigen Personalstellen (1xE14 (oder aufgeteilt s.u.) / 1xE13 / 2 x 0,5 E13)
 - a) zur Umsetzung des Städtischen Maßnahmenpakets sowie
 - b) bezüglich der Umsetzung einer Erhaltungssatzung für die südliche Südstadt
 - i. zur Erstellung eines Aufstellungsbeschlusses
 - ii. zur Betreuung einer vorbereitenden Untersuchung sowie
 - iii. zur Entwicklung und Umsetzung einer Sozialen Erhaltungssatzung - zunächst in der Südlichen Südstadt,
2. Außerdem werden Sachmittel für eine vertiefende Untersuchung durch ein externes Büro eingestellt. Die Verwaltung überprüft diesbezüglich, ob der bisher genannte Ansatz von 50.000 Euro realistisch ist und stellt die Mittel entsprechend ein.
3. Ebenfalls wird ein Budget von 5.000 Euro für die Fortbildung von, bereits angestellten, Mitarbeiter*innen der Stadtverwaltung eingestellt, um diese in das neue Arbeitsfeld einzuführen.

Begründung:

Allgemeine Begründung Milieuschutz:

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 die Stadt ein Vorkaufsrecht geltend machen. Der potentielle Käufer wiederum kann diesen Vorkauf abwenden, indem er sich mittels einer Abwendungserklärung zu Maßnahmen entsprechend der städtischen Ziele verpflichtet. Baumaßnahmen können untersagt werden, falls sie städtischen Zielen widersprechen. Die Inhalte der Abwendungserklärung ergeben sich aus der Erhaltungssatzung und ihren Zielen. Eine genaue Definition der städtischen Ziele erfolgt im Zusammenhang des Beschlusses der Erhaltungssatzung und damit nach weiteren vertieften Untersuchungen.

Um der Verdrängung von Bewohner*innen aus ihrem Stadtteil entgegenzuwirken, dürfen die Rechte von privaten Eigentümer*innen im vorgegebenen Rahmen eingeschränkt werden. Ohne eine Beschränkung der Verfügungsmöglichkeiten der Hauseigentümer*innen und potentiellen Käufer*innen könnte eine Erhaltungssatzung keine Wirkung entfalten.

Die Auswertung von den für die Südstadt relevanten Daten zeigen eindeutig einen Handlungsdruck auf: So sind die Angebotsmieten bei Neuvermietungen deutlich stärker gestiegen als in der ganzen Stadt, mit der Folge, dass die Mieten die 2016 noch leicht unter städtischem Durchschnitt, mittlerweile deutlich darüber

Maßnahmenpaket zum Milieuschutz für Karlsruhe beginnen - Milieuschutz für die Südliche Südstadt umsetzen

liegen (+27,9 % 2016 – 2019). Die Südstadt verliert demnach zunehmend ihren Charakter als kostengünstiger Stadtteil. Dass die bestehende Nachbarschaft unter Druck gerät, zeigt auch der deutlich gesunkene Ausländer*innenanteil (-2,4 % 2016 – 2019). Dies sticht umso mehr ins Auge, da dieser in der Reststadt im gleichen Zeitraum gestiegen ist. Auch der nach wie vor hohe Anteil von Menschen mit SGB II ist stark rückläufig, stärker als in Gesamtstadt.

Eine Milieuschutzsatzung ist ein gutes Signal an Investor*innen, die Immobiliengeschäfte in einem betroffenen Stadtteil erwägen. Erfahrungsgemäß sind Stadtteile mit Milieuschutzsatzung für Investor*innen, die in erster Linie finanzielle Profite erzielen wollen, weniger attraktiv.

Zu den vorgeschlagenen neuen Personalstellen:

Mit Gemeinderatsbeschluss vom 20.10.20 wurden 2 Arbeitsaufträge für die Stadtverwaltung beschlossen:

1. Das „Städtisches Maßnahmenpaket“ sieht
 - a) ein Monitoring der Milieuentwicklung von Innenstadt-Ost bis zur südlichen Südstadt sowie
 - b) ein Leerstands- und Ankaufsmanagement in diesem Bereich vor.
2. Die Entscheidung einer Milieuschutzsatzung gemäß §172 BauGB auf den Weg zu bringen, bedeutet in einer ersten Phase:
 - a) die rechtlichen Rahmenbedingungen mit Aufstellungsbeschluss und einer Vorkaufssatzung auf den Weg zu bringen und nach einer vertiefenden Untersuchung die Erhaltungssatzung zu erlassen, Abwendungs- und Abwehrgenehmigungen zu entwerfen und rechtlich abzusichern.
 - b) eine vertiefende Untersuchung durch ein externes Büro zu beauftragen, fachlich zu begleiten und deren Ergebnisse zu prüfen.
 - c) Bauanträge im Gebiet hinsichtlich der Ziele des Milieuschutzes ab Erlass eines Aufstellungsbeschlusses zu prüfen und ggfs. rechtssicher zurück zu weisen.
 - d) Bauaufsichtliche Kontrolle
 - e) ggfs. ein Vorkaufsrecht der Stadt wahrzunehmen, wobei diese Aufgabe im Umfang als Ausnahmefall eingeschätzt wird.
 - f) die Koordination des gesamten Verfahrens mit den beteiligten Ämtern und externen Partnern wahrzunehmen und im Kontakt mit der Bevölkerung des Stadtteils, einschließlich der dortigen Hausbesitzer*innen die Auswirkungen einer Milieuschutzsatzung öffentlich darzustellen.

Eine Verteilung der Stellen könnte sich, nach Rücksprache mit der Stadtverwaltung, folgendermaßen darstellen:

- 1 Stelle (E14) für 1a, 2b und zumindest in einer ersten Phase für 2f für das Amt für Stadtentwicklung – In Freiburg wird die Stelle als „Stadtsoziolog*in“ eingeordnet, was auch für Karlsruhe als guter Ansatzpunkt erscheint. (unter Umständen Stellenteilung mit Stadtplanungsamt (s.u.)
- 1 Stelle (E13) für 2c und 2d für das Bauordnungsamt, wobei hier zusätzliche Schritte hinsichtlich der Fortbildung von bereits angestellten Mitarbeiter*innen, in Hinsicht auf die Prüfung von Bauanträgen im Kontext einer Milieuschutzsatzung, bereits überlegt bzw. angegangen wurden. Hierzu werden zusätzlich Sachmittel (s.o.) beantragt.
- 0,5 Stelle (E13) für 1b und 2e für das Liegenschaftsamt. Die Ausübung des Vorkaufsrechts wird, auch aus Erfahrungen aus anderen Städten, wahrscheinlich wenn nur in Ausnahmefällen erfolgen.
- 0,5 Stellen (E13) für 2a, sowie im Verfahren zur Unterstützung für 2c und 2d für den Zentralen Juristischen Dienst.
- Gegebenenfalls, falls das Stadtplanungsamt die koordinierende Aufgabe 2f weiter bzw. in Absprachen mit dem AfSta zu Teilen übernimmt, ist eine Teilung der Stelle E14 (s.o.) u.U. möglich.

Es könnte u.U. sinnvoll sein, die Stellen bzw. Teile der Stellen zukünftig in Stabstellen direkt unterhalb einer Dezernatsleitung anzusiedeln. Ähnlich wird dies in Freiburg gemacht.

Dies würde aus unserer Sicht sinnvollerweise im Zusammenhang mit weiteren Aufgaben, mit dem Ziel einer stärkeren Förderung von sozialem und gemeinwohlorientiertem Wohnen in Karlsruhe, geschehen.

Unterzeichnet von:

Für Fraktion DIE LINKE.:
Lukas Bimmerle

Maßnahmenpaket zum Milieuschutz für Karlsruhe beginnen - Milieuschutz für die Südliche Südstadt umsetzen

Mathilde Göttel
Karin Binder

Für die Fraktion KAL / Die PARTEI:
Lüppo Cramer
Michael Haug
Rebecca Ansin
Max Braun