

Stellungnahme zum Ergänzungsantrag

GRÜNE-Gemeinderatsfraktion

Vorlage Nr.: **2021/0510**

Verantwortlich: **Dez. 4**

Dienststelle: **LA**

Grundstücksvergabekonzept - Wohnen

Gremium	Termin	TOP	ö	nö
Gemeinderat	20.04.2021	11.4	x	

Kurzfassung

Zu 4.1. Vergabekriterien:

Die Verwaltung empfiehlt eine quotale Aufteilung von je 25 % auf die vier in der Vorlage genannten Gruppen.

Zu 4.2. Auswahlgremium:

Das Auswahlgremium setzt sich unter anderem interdisziplinär aus Expert*innen der Stadtverwaltung zusammen.

Zu 4.3. Preis:

Wie in der Sitzung des Gemeinderats vom 18.02.2020 (Vorlage Nr. 2019/1124) beschlossen gilt bei der Vergabe von städtischen Grundstücken „Wohnen Geschosswohnungsbau“ solange Mietwohnungsbau durch einen Erbbauberechtigten realisiert wird, dass ausschließlich die Bestellung eines Erbbaurechts erfolgen soll.

Finanzielle Auswirkungen	Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen Erträge (Zuschüsse und Ähnliches)	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzüglich Folgeerträge und Folgeeinsparungen)
Ja <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/>			

Haushaltsmittel sind dauerhaft im Budget vorhanden

Ja

Nein Die Finanzierung wird auf Dauer wie folgt sichergestellt und ist in den ergänzenden Erläuterungen auszuführen:

Durch Wegfall bestehender Aufgaben (Aufgabenkritik)

Umschichtungen innerhalb des Dezernates

Der Gemeinderat beschließt die Maßnahme im gesamtstädtischen Interesse und stimmt einer Etatisierung in den Folgejahren zu.

CO ₂ -Relevanz: Auswirkung auf den Klimaschutz Bei Ja: Begründung Optimierung (im Text ergänzende Erläuterungen)	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	positiv <input type="checkbox"/> negativ <input type="checkbox"/>	geringfügig <input type="checkbox"/> erheblich <input type="checkbox"/>
IQ-relevant	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	Korridortheema:	
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	durchgeführt am	
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	abgestimmt mit	

Ergänzende Erläuterungen:

Zu 4. 1. Vergabekriterien:

Die Verwaltung empfiehlt eine quotale Aufteilung von je 25 % auf die vier in der Vorlage genannten Gruppen. Sie sind die Hauptakteure, die auf dem Wohnungsmarkt in Karlsruhe aktiv sind und sich auch in den interkommunalen Vergleichen wiederfinden. Die empfohlene Quote stellt eine ausgewogene Aufteilung auf die unterschiedlichen Interessengruppen dar. Ein Verzicht auf die Akteure des freien Wohnungsmarkts würde ein Ungleichgewicht herstellen. Die Quote wird im Zuge der Erarbeitung der Vergabekriterien grundstücks- bzw. baufeldbezogen ausdifferenziert, so dass Verschiebungen möglich sind, wenn sich aus der Gebietsstruktur diesbezügliches ergibt.

Zu 4.2. Auswahlgremium:

Das Auswahlgremium setzt sich u. a. interdisziplinär aus Expert*innen der Stadtverwaltung zusammen. Es sind darin städtische Mitarbeiter*innen aller Fachbereiche vertreten, die mit dem konkreten Vergabeverfahren thematisch befasst sind. Das können daher neben Mitarbeiter*innen des Liegenschaftsamtes, des Stadtplanungsamtes u. ä. selbstverständlich auch Mitarbeiter *innen der Sozial- und Jugendbehörde oder z. B. des AfStA usw. sein.

Zu 4.3. Preis:

Wie in der Sitzung des Gemeinderats vom 18.02.2020 (Vorlage Nr. 2019/1124) beschlossen gilt bei der Vergabe von städtischen Grundstücken „Wohnen Geschosswohnungsbau“, dass ausschließlich die Bestellung eines Erbbaurechts erfolgen soll. Diese Verpflichtung gilt, solange auf dem Grundstück ausschließlich Mietwohnungsbau durch einen Erbbauberechtigten realisiert wird. In diesem Fall wäre nur ein Erbbauberechtigter als Vertragspartner vorhanden und keine Vielzahl an Wohnungserbbauberechtigten.

Bei Eigentumswohnungen in einer großen Wohnanlage nebst Tiefgarage ist der Verwaltungsaufwand während der Laufzeit eines Erbbaurechts unverhältnismäßig hoch (Bearbeitung von Belastungszustimmungen, Erbbauzinsanpassungen, Stillhalteerklärungen, Zustimmungserklärung zur Veräußerung oder in der Zwangsversteigerung etc.). Darüber hinaus müssen am Ende der Laufzeit alle Wohnungseigentümer einstimmig der Verlängerung des Erbbaurechts zustimmen, was nicht garantiert werden kann. Hier ist auch Kauf möglich. Für Projekte städtischer Gesellschaften ist das Erbbaurecht nicht verpflichtend, da die Grundstücke mittelbar im städtischen Eigentum verbleiben.