

Eingang: 20.07.2021

Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen

Gremium	Termin	TOP	ö	nö
Gemeinderat	27.07.2021	9	x	

- 1. Erhöhung der Bereitstellungsquote im Karlsruher Innenentwicklungskonzept (KAI):**
Von der neu oder zusätzlich geschaffenen Geschossfläche mit Wohnnutzung sind 50 Prozent (Bereitstellungsquote) im geförderten Wohnungsbau bereitzustellen. Mit besonderer Begründung ist innerhalb eines Radius von 3.000 m eine Ersatzmaßnahme möglich. Die Bereitstellungsquote erhöht sich in diesem Fall um 10 Prozent auf 60 Prozent.
- 2. Erweiterung des Maßnahmenbündels „Schaffung von neuem Wohnraum“ um die Maßnahme **Anwendung des Baugebots nach § 176 Baugesetzbuch** für alle Bebauungspläne/**
Bodenordnungsverfahren, die als Art der baulichen Nutzung ausschließlich Wohnen festsetzen bzw. sich alleine Wohnen nach § 34 BauGB in die nähere Umgebung einfügt.
- 3. Erweiterung des Maßnahmenbündels „Wohnraum- Aktivierung“ um die Maßnahme **Einrichtung eines Leerstandkatasters.****

Begründung/Sachverhalt

Seit der Einführung von KAI (<https://www.karlsruhe.de/b3/bauen/innenentwicklung>) sind in zehn Baugebieten insgesamt 909 Wohnungen mit 412 geförderten Wohnungen entstanden. Damit haben die Planungsbegünstigten durch die Komplementärförderung in den meisten Fällen mehr geförderten Wohnraum realisiert als die bisher geforderten 30 Prozent. Wegen der fortgesetzten Wohnraumknappheit und Akzeptanz für dieses Instrument der Bereitstellungsquote von sozial gefördertem Wohnraum beantragen die GRÜNEN eine moderate Erhöhung dieser Quote. Unser städtisches Baulückenkataster (<https://www.karlsruhe.de/b3/bauen/baulandkataster.de>) zeigt, dass ein gewisses Potenzial für Wohnungsbau immer noch brach liegt. Daher befürworten wir die Anwendung des Baugebots nach § 176 Baugesetzbuch. Das Baugebot ist ein wirkungsvolles Instrument, um die Bereitschaft von Grundstückseigner*innen zu stärken, entweder selbst Wohnungen zu bauen oder ihre Grundstücke zu verkaufen. Da es sich bei der Wohnungsnot um einen gravierenden sozialen Notstand handelt, greift die soziale Verpflichtung des Eigentums des Grundgesetzes. Deshalb muss dieses Instrument ernsthaft geprüft und bei sich zuspitzender Notlage auf dem Wohnungsmarkt genutzt werden. Dabei sollte das Vorkaufsrecht der Stadt in Anspruch genommen werden, um sozial verträgliche Mieten zu erreichen. Bei der derzeit angespannten Lage auf dem Wohnungsmarkt erscheint es legitim, bei neu entstehenden Baugebieten ein für alle privaten Baugrundstücke geltendes Baugebot zu konkretisieren. Dieses beantragte Verfahren gilt auch für Bodenordnungsverfahren/ Umlegung. Eine Umlegung dient der Baulandversorgung und hat damit für die Stadtentwicklung erhebliche Bedeutung. Leerstand ist nicht nur ein Problem für Wohnungssuchende: Eigentümer*innen entgehen Mieteinnahmen, doch die Steuern und Betriebskosten für die Immobilie sind weiterhin fällig. Wenn Immobilien länger leer stehen, verfallen Fassaden und Gärten verwildern, es kommt vermehrt zu Vandalismus. Durch das vom Gemeinderat beschlossene Programm „Wohnraummobilisierung plus“

(<https://www.karlsruhe.de/b3/soziales/wohnungswesen/wohnraum-mobi.de>) wird Eigentümer*innen von leerstehenden Immobilien ein finanzieller Anreiz zur Aktivierung von entsprechendem Wohnraum geschaffen. Das erklärte Ziel hierbei ist, dass durch die Gewährung eines Zuschusses, insbesondere für Baumaßnahmen, Wohnungen wieder einer Vermietung zugeführt werden. Gleichzeitig erfolgt eine festgelegte Mietpreis- und Belegungsbindung. Durch die Einrichtung eines Leerstandkataster versprechen wir uns eine zielgerichtete und besser organisierte Weiterentwicklung des Programms „Wohnraum- Mobi“, welches in vielen Fällen nicht in Anspruch genommen wird.

Unterzeichnet von:

Michael Borner

Aljoscha Löffler

Johannes Honné

Verena Anlauf

Renate Rastätter