

Stellungnahme zum Ergänzungsantrag

GRÜNE-Gemeinderatsfraktion

Vorlage Nr.: **2021/0777/1**

Verantwortlich: **Dez. 2**

Dienststelle: **AfSta**

Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen

Gremium	Termin	TOP	ö	nö
Gemeinderat	27.07.2021	9	x	

Kurzfassung

Die Verwaltung wird im Rahmen der Evaluierung des Karlsruher Innenentwicklungskonzepts (KAI) – Maßnahmenbündel „Soziale und zielgruppenorientierte Förderung“, Maßnahme 7: „Evaluierung Karlsruher Innenentwicklungskonzept (KAI)“ – zusätzlich zu den bisher genannten Prüfaufträgen auch eine Erhöhung der Bereitstellungsquote von gefördertem Wohnraum prüfen. Zusätzlich nimmt die Verwaltung die Prüfung der Anwendbarkeit sowie der voraussichtlichen Effekte eines Baugebots nach § 176 Baugesetzbuch als Maßnahme im Maßnahmenbündel „Schaffung von neuem Wohnraum“ auf. Da in der Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen Maßnahmen verankert sind, die grundsätzlich geeignet sind, strukturellen Leerständen entgegen zu wirken und derzeit davon auszugehen ist, dass der Anteil leerstehenden Wohnraums in Karlsruhe deutlich unter der allgemein üblichen Fluktuationsreserve von 3 % liegt, sollte eine Erweiterung des Maßnahmenbündels „Wohnraum-Aktivierung“ um die Maßnahme „Einrichtung eines Leerstandskatasters“ nicht vorgenommen werden.

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 <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.			
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"/>	Korridor-thema:
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

- 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.**

Im Zuge der Evaluierung des KAI im Jahr 2017 wurde die Bereitstellungsquote auch unter Berücksichtigung der möglichen Komplementärförderung von 20 % auf 30 % erhöht. Bisher liegen privaten Investoren mit ihrem Beitrag zum geförderten Wohnungsbau im Bereich der geforderten Quote. Die Volkswohnung und Genossenschaften haben diese Quote bislang deutlich überschritten und somit den Quotendurchschnitt angehoben. Für die seit der Erhöhung der Bereitstellungsquote angestoßenen Projekte wurden lediglich Grundzustimmungen zu KAI erteilt. Die abschließende Bewertung der finanziellen Angemessenheit bei einer Bereitstellungsquote von 30 % erfolgt im erforderlichen Durchführungsvertrag. Daher liegen der Verwaltung erst im Laufe des nächsten Jahres entsprechende Erkenntnisse für eine erneute Evaluierung vor.

Im Maßnahmenbündel „Soziale und zielgruppenorientierte Förderung“ ist unter Punkt 7 die Maßnahme „Evaluierung Karlsruher Innenentwicklungskonzept (KAI)“ vorgesehen. Die Verwaltung wird im Rahmen dieser Evaluierung zusätzlich zu den bisher genannten Prüfaufträgen auch eine Erhöhung der Bereitstellungsquote von geförderten Wohnraum prüfen.

- 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.**

Die Verwaltung wird die Prüfung der Anwendbarkeit sowie der voraussichtlichen Effekte eines Baugebots nach § 176 Baugesetzbuch als Maßnahme im Maßnahmenbündel „Schaffung von neuem Wohnraum“ aufnehmen. Kommende Bebauungsplanungen werden dahingehend überprüft, ob im Rahmen der Realisierung durch Bodenordnungsverfahren Baugebote festgesetzt werden können. Bei der derzeit angespannten Lage auf dem Wohnungsmarkt erscheint es legitim, bei neu entstehenden Baugebieten ein für alle Baugrundstücke geltendes Baugebot zu formulieren. Im Rahmen der Umsetzung von Einzelmaßnahmen der Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Bauen und Wohnen wird die Prüfung der Anwendbarkeit eines Baugebots nach § 176 Baugesetzbuch sowie die daraus getroffenen Ableitungen den politischen Gremien zum Beschluss vorgelegt.

- 3. Erweiterung des Maßnahmenbündels „Wohnraum-Aktivierung“ um die Maßnahme „Einrichtung eines Leerstandskatasters“**

Im Maßnahmenbündel „Wohnraum-Aktivierung“ sind unter Punkt 2 der Erlass einer Zweckentfremdungsverbotssatzung und unter Punkt 4 die Evaluierung und gegebenenfalls Anpassung des Programms „Wohnraum-Mobi“ als Maßnahmen verankert. Beide Maßnahmen adressieren das Thema Leerstände und sind geeignet, strukturellen Leerständen entgegen zu wirken.

Zum Stichtag 9. Mai 2011 wurde bei der Gebäude- und Wohnungszählung im Rahmen des Zensus 2011 (GWZ) in Karlsruhe eine Leerstandsquote von 2,3 % des Wohnungsbestands festgestellt. Im empirica Wohnungsmarktreport 2016 wird 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 %. Die verfügbaren Kennzahlen deuten damit nicht auf ein substantielles Ausmaß von leerstehendem Wohnraum in der Fächerstadt hin. Vielmehr liegen sie teilweise deutlich unter der für einen ausgeglichenen Wohnungsmarkt allgemein üblichen Fluktuationsreserve von 3 %.

Da in der Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen Maßnahmen verankert sind, die grundsätzlich geeignet sind, strukturellen Leerständen entgegen zu wirken und derzeit davon auszugehen ist, dass der Anteil leerstehenden Wohnraums in Karlsruhe deutlich unter der allgemein üblichen Fluktuationsreserve von 3 % liegt, empfiehlt die Verwaltung die Erweiterung des Maßnahmenbündels „Wohnraum-Aktivierung“ um die Maßnahme „Einrichtung eines Leerstandskatasters“ nicht vorzunehmen.

Die Verwaltung wird im Rahmen der Evaluierung des Karlsruher Innenentwicklungskonzepts (KAI) – Maßnahmenbündel „Soziale und zielgruppenorientierte Förderung“, Maßnahme 7: „Evaluierung Karlsruher Innenentwicklungskonzept (KAI)“ – zusätzlich zu den bisher genannten Prüfaufträgen auch eine Erhöhung der Bereitstellungsquote von gefördertem Wohnraum prüfen. Zusätzlich nimmt die Verwaltung die Prüfung der Anwendbarkeit sowie der voraussichtlichen Effekte eines Baugebots nach § 176 Baugesetzbuch als Maßnahme im Maßnahmenbündel „Schaffung von neuem Wohnraum“ auf. Da in der Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen Maßnahmen verankert sind, die grundsätzlich geeignet sind strukturellen Leerständen entgegen zu wirken und derzeit davon auszugehen ist, dass der Anteil leerstehenden Wohnraums in Karlsruhe deutlich unter der allgemein üblichen Fluktuationsreserve von 3 % liegt, sollte eine Erweiterung des Maßnahmenbündels „Wohnraum-Aktivierung“ um die Maßnahme „Einrichtung eines Leerstandskatasters“ nicht vorgenommen werden.