

Stellungnahme zum Änderungsantrag

CDU-Gemeinderatsfraktion

Vorlage Nr.: **2021/0777/2**

Verantwortlich: **Dez. 2**

Dienststelle: **AfSta**

Der „Stadtentwicklungsstrategie 2035“ neuen Schwung verleihen!

Gremium	Termin	TOP	ö	nö
Gemeinderat	27.07.2021	9	x	

Kurzfassung

Aufgrund des bereits umfangreichen Instrumentariums im Bereich Liegenschaftspolitik/Bodenmanagement – u.a. zielgruppenspezifische Vergabe und finanzielle Förderung beim Verkauf städtischer Grundstücke, Baulandkataster – sowie den in der Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen verankerten Maßnahmen, die auch private Bauherren in den Blick nehmen, soll keine Erarbeitung einer gesonderten Strategie für private Bauherren erfolgen. Nach der Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Bauen und Wohnen soll zunächst ein „Runder Tisch Wohnen“ (Maßnahme 1) ins Leben gerufen werden, mit dem Ziel mittelfristig ein „Bündnis für Wohnen Karlsruhe“ zu etablieren. Bei beiden Formaten sollen auch Kammern und Interessenverbände mitwirken und ihre Expertise einbringen. Im Maßnahmenbündel „Schaffung von neuem Wohnraum“ ist unter Punkt 1 die Entwicklung eines Programms zur verstärkten Aktivierung von Nachverdichtungspotentialen vorgesehen. Dies beinhaltet auch das Ausloten des realistischen Potentials von Nachverdichtungsmöglichkeiten sowie die Erhebung des Kosten-Nutzen-Aufwands intensivierter Nachverdichtungsaktivitäten im Stadtgebiet. Die umfassende Darstellung und summarische Erhebung des (Wohnbau-)Flächenpotentials von Bund und Land sowie eine Intensivierung des Anwerbens von weiteren Flächenpotentials wird angesichts der derzeit angespannten Wohnungssituation im Maßnahmenbündel „Schaffung von neuem Wohnraum“ unter Punkt 5 als eigenständige Maßnahme in die Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen aufgenommen.

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

1. Zusätzlich zu den Maßnahmen der Volkswohnung GmbH und der Baugenossenschaften erarbeitet die Stadtverwaltung eine Strategie für private Bauherren, um sie an der Realisierung von neuem und gefördertem Wohnraum stärker als bisher zu beteiligen.

Das Maßnahmenbündel „Schaffung von neuem Wohnraum“ enthält unter Punkt 3 den kommunalen Ankauf und Zwischenerwerb von Flächen und Immobilien mit dem Ziel der Wohnraumentwicklung. Im Rahmen einer Institutionalisierung sollen unter anderem die Zielgruppen definiert werden, die durch Ankauf und Zwischenerwerb gefördert werden sollen. Hier kann eine explizite Berücksichtigung privater Bauherren erfolgen.

Derzeit unterliegen auch private Bauherren den Regelungen des Karlsruher Innenentwicklungskonzepts (KAI) zur Schaffung von gefördertem Wohnraum bei Neubauvorhaben, für welche entsprechendes höherwertiges Baurecht geschaffen wurde. Im Maßnahmenbündel „Soziale und zielgruppenorientierte Förderung“ ist unter Punkt 7 die Evaluierung des Karlsruher Innenentwicklungskonzepts verankert. Bestandteil dieser Evaluierung soll die abschließende Bewertung der finanziellen Angemessenheit bei einer Bereitstellungsquote von 30 % im Laufe des nächsten Jahres sein. Des Weiteren wird die Erweiterung des KAI auf Bebauungspläne in unbebauten Bereichen sowie auf Bauvorhaben im unbeplanten Innenbereich Gegenstand der Evaluierung sein. Im Rahmen einer solchen Erweiterung würden private Bauherren stärker als bisher an der Realisierung von gefördertem Wohnraum beteiligt. Allerdings wäre hierfür eine entsprechende Rechtsgrundlage zu schaffen, für welche sich die Stadt Karlsruhe in den entsprechenden Gremien des Städtetags einsetzen müsste. Zusätzlich sieht das Maßnahmenbündel „Soziale und zielgruppenorientierte Förderung“ unter Punkt 1 die Evaluierung des Karlsruher Wohnraumförderprogramms KaWoF und dessen eventuelle Anpassung und Ergänzung vor. Im Zuge dessen können ebenfalls private Bauherren stärker in den Blick genommen werden.

Aufgrund des bereits umfangreichen Instrumentariums im Bereich Liegenschaftspolitik/Bodenmanagement – u.a. zielgruppenspezifische Vergabe und finanzielle Förderung beim Verkauf städtischer Grundstücke, Baulandkataster – sowie den in der Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen verankerten Maßnahmen, die auch private Bauherren in den Blick nehmen, soll keine Erarbeitung einer gesonderten Strategie für private Bauherren erfolgen.

2. Die Stadtverwaltung initiiert regelmäßige Beratungen mit Kammern und Interessenverbänden, um innovative und kostensparende Möglichkeiten der Bauwirtschaft voll auszuschöpfen.

Neben dem alljährlich stattfindenden Akteurstreffen Wohnungsbau, welches den Austausch und Dialog aller Akteure auf dem Karlsruher Wohnungsmarkt aktiv fördert, nimmt die Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen weitere Beteiligungsformate im Maßnahmenbündel „Vernetzung und Kommunikation“ in den Fokus. So soll zunächst ein „Runder Tisch Wohnen“ (Maßnahme 1) ins Leben gerufen werden, mit dem Ziel mittelfristig ein „Bündnis für Wohnen Karlsruhe“ zu etablieren. Bei beiden Formaten sollen auch Kammern und Interessenverbände mitwirken und ihre Expertise einbringen. Nur so kann die Stadt Karlsruhe das im Rahmen der Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen festgelegte Ziel eines bis 2035 nur noch moderat angespannten Wohnungsmarkts erreichen.

3. Die Stadtverwaltung lotet das realistische Potential von Nachverdichtungsmöglichkeiten im Stadtgebiet aus und stellt dabei den Kosten-Nutzen-Aufwand dar.

Im Maßnahmenbündel „Schaffung von neuem Wohnraum“ ist unter Punkt 1 die Entwicklung eines Programms zur verstärkten Aktivierung von Nachverdichtungspotentialen vorgesehen. Dies beinhaltet auch das Ausloten des realistischen Potentials von Nachverdichtungsmöglichkeiten sowie die Erhebung des Kosten-Nutzen-Aufwands intensivierter Nachverdichtungsaktivitäten im Stadtgebiet.

4. Die Stadtverwaltung stellt dar, welches Flächenpotential sich durch den Erwerb von Konversionsflächen und Liegenschaften von Bund und Land bietet.

Schon seit Jahren steht die Stadt in intensiven und regelmäßigen Gesprächen mit Bund und Land über freiwerdende Liegenschaften. Einige frei gewordenen Konversionsflächen konnten für den Wohnungsbau

erworben werden. Die umfassende Darstellung und summarische Erhebung des (Wohnbau-)Flächenpotentials von Bund und Land sowie eine Intensivierung des Anwerbens von weiteren Flächenpotentialen wird angesichts der derzeit angespannten Wohnungssituation im Maßnahmenbündel „Schaffung von neuem Wohnraum“ unter Punkt 5 als eigenständige Maßnahme in die Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen aufgenommen.

Beschluss (intern):

- I. Aufgrund des bereits umfangreichen Instrumentariums im Bereich Liegenschaftspolitik/Bodenmanagement – u.a. zielgruppenspezifische Vergabe und finanzielle Förderung beim Verkauf städtischer Grundstücke, Baulandkataster – sowie den in der Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen verankerten Maßnahmen, die auch private Bauherren in den Blick nehmen, soll keine Erarbeitung einer gesonderten Strategie für private Bauherren erfolgen. Nach der Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Bauen und Wohnen soll zunächst ein „Runder Tisch Wohnen“ (Maßnahme 1) ins Leben gerufen werden, mit dem Ziel mittelfristig ein „Bündnis für Wohnen Karlsruhe“ zu etablieren. Bei beiden Formaten sollen auch Kammern und Interessenverbände mitwirken und ihre Expertise einbringen. Im Maßnahmenbündel „Schaffung von neuem Wohnraum“ ist unter Punkt 1 die Entwicklung eines Programms zur verstärkten Aktivierung von Nachverdichtungspotentialen vorgesehen. Dies beinhaltet auch das Ausloten des realistischen Potentials von Nachverdichtungsmöglichkeiten sowie die Erhebung des Kosten-Nutzen-Aufwands intensivierter Nachverdichtungsaktivitäten im Stadtgebiet. Die umfassende Darstellung und summarische Erhebung des (Wohnbau-)Flächenpotentials von Bund und Land sowie eine Intensivierung des Anwerbens von weiteren Flächenpotentialen wird angesichts der derzeit angespannten Wohnungssituation im Maßnahmenbündel „Schaffung von neuem Wohnraum“ unter Punkt 5 als eigenständige Maßnahme in die Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen aufgenommen.