

Vorlage Nr.: 2024/0092

Eingang: 23.01.2024

Karlsruhe wird aktiv - Bezahlbare Wohnungen für Alle!

Antrag: DIE LINKE.

Gremien	Termin	TOP	Ö / N	Zuständigkeit
Gemeinderat	20.02.2024	19	Ö	Kenntnisnahme
Planungsausschuss	14.03.2024	1	Ö	Behandlung
Gemeinderat	14.05.2024	15	Ö	Entscheidung

Der Gemeinderat möge beschließen:

1. Bei allen zukünftigen Baumaßnahmen in Karlsruhe, bei denen Planungs- bzw. Baurecht neu geschaffen, wird - ab einer neu oder zusätzlich geschaffenen Geschossfläche mit Wohnnutzung von 500 m² - eine verpflichtende Quote von 50 Prozent, öffentlich geförderter Sozialwohnungen mit Belegungsbindungen für alle Bauträger*innen bestimmt. Dies wird auch bei Bebauungsplänen im beschleunigten Verfahren angewendet.
2. Die Stadtverwaltung gewährleistet die Umsetzung dieser Quote mit fallweise unterschiedlichen Instrumenten des Baurechts bzw. entsprechender privatrechtlicher Verträge mit den beteiligten Grundstückseigentümer*innen bzw. Bauherr*innen.
Fallweise werden z.B. genutzt:
 - a. Privatrechtliche Verträge
 - b. Im Rahmen neuer Bebauungspläne §8ff BauGB städtebauliche Verträge gemäß §11 BauGB
 - c. Umlegungsverfahren gemäß §45ff BauGB
 - d. Zwischenerwerb von Flächen über privatrechtlichen Ankauf oder Ausübung von Vorkaufsrechten gemäß BauGB
 - e. Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme gemäß §165ff BauGB
 - f. und weitere geeignete Instrumente
3. Die Stadtverwaltung legt im Zuge des Aufstellungsbeschlusses eines Bebauungsplans dar, wie im konkreten Fall das Ziel der Sozialwohnungsquote erreicht werden wird.
4. Für das in der Planung befindliche Neubaugebiet „Neureut Zentrum III“ wird das Verfahren neu aufgerollt. Für das Planungsgebiet des Städtebaulichen Rahmenplans wird die Vorbereitung einer Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme nach §165 BauGB durchgeführt, um städtische Planungen zuverlässig umsetzen zu können und bspw. die Quote an Sozialwohnungen zu erreichen. Die Stadtverwaltung beginnt in diesen Verfahrensweg baldmöglichst mit der Veranlassung der Vorbereitenden Untersuchung (§165, Abs.3 BauGB).

Begründung:

zu 1.

Die Situation auf dem Wohnungsmarkt in Karlsruhe ist geprägt durch einen gravierenden Mangel an preiswerten Wohnungen. Angesichts der drastisch gestiegenen Grundstücks- und Baupreise kann

durch den Neubau öffentlich geförderter Sozial-Wohnungen dringend benötigter Wohnraum zur Verfügung gestellt werden.

Über die Anwendung des Karlsruher Innenentwicklungskonzepts hinaus, sollen bei allen Wohnungsbauvorhaben, bei denen neues Planrecht geschaffen wird, Vorgaben bezüglich einer verbindlichen Quote von öffentlich geförderten Sozialwohnungen mit Bindungsrecht für alle Bauträger*innen gemacht werden. Das Verfahren des Karlsruher Innenentwicklungskonzepts (KAI) wird für den sogenannten „Außenbereich“ übernommen und die Quote auf überall 50 % der zu erstellenden Wohnungen erhöht. Die bisherige Beschränkung auf die Gebiete der sogenannten „Innenentwicklung“ sowie die bisherige zu geringe Quote, entspricht nicht im Ansatz den Notwendigkeiten.

Mit den Brutto-Einkommengrenzen von aktuell 55.250 Euro für einen Einpersonenhaushalt und 73.250 Euro für einen Vierpersonenhaushalt ist ein erheblicher Anteil der städtischen Haushalte für öffentlich geförderte Wohnungen anspruchsberechtigt. Sehr viele Haushalte warten dringend auf entsprechende Wohnungen.

Der Bau von preiswerten Wohnungen wird durch diese Entscheidung in stärkerem Maße zu einem Baustein einer gemeinwohlorientierten Karlsruher Baulandstrategie und Wohnungspolitik. Zusätzlich zur Nutzung dieses rechtlichen Instrumentariums, stellt die Stadt Karlsruhe mit diesem Beschluss gegenüber potentiellen Investor*innen ihren Willen dar, dass sie ohne entsprechende vertragliche Vereinbarungen kein Planrecht für private Bauträger*innen schaffen wird. In anderen Städten Baden-Württembergs wird dies so praktiziert.

zu 2 und 3.

Das Baugesetzbuch bietet ein breites Instrumentarium an Möglichkeiten zur Umsetzung des gesetzten Ziels, die fallweise einzusetzen sind. Die Stadtverwaltung stellt vor einem Aufstellungsbeschluss für ein Bebauungsplanverfahren anhand der gegebenen Voraussetzungen die notwendigen Instrumente und ein geeignetes Verfahren dar und initiiert die Durchführung der notwendigen Maßnahmen.

zu 4.

Die Entwicklung des Planungsgebietes ist prädestiniert für eine Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme nach §165 BauGB. Die Vorteile überwiegen die Nachteile eines zunächst erhöhten Aufwands sehr deutlich. Schwächere Maßnahmen werden es nicht ermöglichen die gewünschten Ziele zu erreichen. Diese sind: geeignete Grundstückszuschnitte festlegen zu können, eine große Anzahl an Sozialwohnungen zu errichten und auch die Gewinne bei der Schaffung von Planrecht in eigenen Händen zu halten.

Zum Verfahren im Einzelnen: Hat die Stadt – nach der abgeschlossenen vorbereitenden Untersuchung - eine förmliche Entwicklungsmaßnahme beschlossen, erwirbt sie grundsätzlich, nach den rechtlichen Vorschriften der Maßnahme, alle Grundstücke. Hierdurch wird eine einheitliche Entwicklung des Gebiets erleichtert, welche aufgrund der bestehenden Grundstückszuschnitte und Eigentumsstruktur gegebenenfalls nicht oder nur zum Teil möglich wäre. Die mit den städtischen Planungen einhergehenden Wertsteigerungen kommen in erster Linie dem Entwicklungsgebiet in Form von Infrastrukturmaßnahmen zugute. Aus den durch das Projekt – durch Schaffung von Baurecht - verursachten Wertsteigerungen und den damit verbundenen Einnahmen werden die Kosten der Planung und der benötigten Infrastruktur bezahlt. (In anderen Bebauungsplanverfahren verbleiben große Teile der Wertsteigerungen in aller Regel als „leistungslose Gewinne“ bei den sehr häufig privaten Grundstücksbesitzer*innen.)

Eine Städtebauliche Maßnahme nach §165 BauGB stellt insbesondere dann das erforderliche Mittel dar, wenn angestrebte städtebauliche Ziele mit dem „geringeren“ Mittel in Form von städtebaulichen Verträgen nicht zu erreichen sind. Auf Neureut Zentrum III trifft dies geradezu idealtypisch zu.

Aufgrund der kleinteiligen Grundstücksteilung, ist eine geordnete Planung und Durchführung der Bauvorhaben mit den angestrebten Zielen in diesem Planungsgebiet nur gut durch Zwischenerwerb der Grundstücke durch die Stadt, entsprechend den Vorgaben der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme, gewährleistet.

Der Handlungsbedarf zur Begründung und zur Durchführung einer städtebaulichen Maßnahme gemäß BauGB ergibt sich insbesondere aus einem erhöhten Bedarf an preiswerten Wohnungen und der Notwendigkeit der Entlastung des Karlsruher Wohnungsmarktes durch Bereitstellung solcher Wohnungen sowie notwendiger „Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen“.

Im Planungsgebiet Neureut Zentrum III sollen gemäß vorliegender Rahmenplanung 1.400 Wohneinheiten entstehen. Es ist das bei weitem größte städtische Planungsgebiet für Wohnungsneubau und kann einen wichtigen Beitrag zur Bereitstellung von dringend benötigten öffentlich geförderten Sozial-Wohnungen in Karlsruhe leisten.

Die zeitliche Verzögerung aufgrund der Durchführung der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme wird durch die großen Vorteile ausgeglichen. Angesichts der bereits üblichen überlangen Verfahrenszeiten spielt eine mögliche Verzögerung, in Abwägung zu den möglichen Vorteilen, eine untergeordnete Rolle. Die Stadtverwaltung wird gebeten sich auch bei anderen Stadtverwaltungen zum Thema kundig zu machen und so im Sinne der Stadtgesellschaft für eine gute Entwicklung des Gebiets zu sorgen.

Unterzeichnet von:
Mathilde Göttel
Karin Binder
Lukas Arslan