

Stellungnahme zum Antrag

Vorlage Nr.: 2024/0092

Verantwortlich: **Dez. 6**

Dienststelle:
Liegenschaftsamt

Karlsruhe wird aktiv - Bezahlbare Wohnungen für Alle!

Antrag: DIE LINKE.

Gremien	Termin	TOP	Ö / N	Zuständigkeit
Planungsausschuss	18.04.2024	1	Ö	Vorberatung
Gemeinderat	14.05.2024		Ö	Entscheidung

Kurzfassung

- Die Verwaltung rät, das bisherige Verfahren beizubehalten, und sieht eine Erhöhung der Bereitstellungsquote und Ausweitung der Anwendung des Karlsruher Innenentwicklungskonzeptes (KAI) auf den Außenbereich mit der in Karlsruhe vorherrschenden kleingliedrigen Eigentümer*innenstruktur als nicht umsetzbar an.

Eine Evaluation des KAI wird für den Herbst 2024 zugesagt.

- und 3. siehe ergänzende Erläuterungen
- Eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme gemäß §§ 165 ff. BauGB mit ihrer enteignungsrechtlichen Vorwirkung kann unter bestimmten Voraussetzungen ein Instrumentarium zur Entwicklung eines zukünftigen Planungsgebietes darstellen. Damit das in Planung befindliche Neubaugebiet "Neureut Zentrum III" mittelfristig dem Karlsruher Wohnungsmarkt zugeführt werden kann, ist dieses Baugebiet mit dem beschlossenen Rahmenplan für eine zeitnahe Umsetzung mit dem Instrument einer Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme nicht geeignet.

Finanzielle Auswirkungen	Ja <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/> Investition <input type="checkbox"/> Konsumtive Maßnahme	Gesamtkosten: Jährliche/r Budgetbedarf/Folgekosten:	Gesamteinzahlung: Jährlicher Ertrag:
Finanzierung <input type="checkbox"/> bereits vollständig budgetiert <input type="checkbox"/> teilweise budgetiert <input type="checkbox"/> nicht budgetiert	Gegenfinanzierung durch <input type="checkbox"/> Mehrerträge/-einzahlung <input type="checkbox"/> Wegfall bestehender Aufgaben <input type="checkbox"/> Umschichtung innerhalb des Dezernates	Die Gegenfinanzierung ist im Erläuterungsteil dargestellt.

CO₂-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:
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	abgestimmt mit

Erläuterungen

1. Bei allen zukünftigen Baumaßnahmen in Karlsruhe, bei denen Planungs- beziehungsweise Baurecht neu geschaffen wird, 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.

Erhöhung der Bereitstellungsquote auf 50%

Das bisherige Verfahren mit einer Bereitstellungsquote in Höhe von 30 % hat sich in der Praxis bewährt. Eine Erhöhung der Quote wird als nicht umsetzbar erachtet.

Ausweitung auf den Außenbereich

Das Karlsruher Innenentwicklungskonzept ist laut Beschluss aus dem Jahr 2014 nicht im Außenbereich anzuwenden, da aufgrund der in Karlsruhe vorherrschenden kleingliedrigen Eigentumsstruktur alle Eigentümer*innen ihre Grundzustimmung zum KAI unterzeichnen müssten, damit ein Bebauungsplanverfahren begonnen werden kann. Diese Festlegung wurde bei der Evaluierung des KAI im Gemeinderat im Jahr 2017 nach eingehender Beratung bestätigt.

Im weiteren Bebauungsplanverfahren müssten mit allen Eigentümer*innen städtebauliche Verträge geschlossen werden. Die fehlende Mitwirkungsbereitschaft von nur einer*m Eigentümer*in führt dazu, dass Bebauungsplanverfahren bereits im frühen Stadium stagnieren und Wohnbaupotentiale nicht städtebaulich entwickelt werden können.

In Karlsruhe stehen kaum mehr größere Flächenreserven zur Deckung des Wohnbedarfs zur Verfügung, weder in Form neu zu erschließender Wohnbauflächen im Außenbereich, noch in Gestalt größerer umzunutzender Konversionsareale. Das liegt daran, dass in Karlsruhe ehemals vorhandene Potenziale bereits entwickelt wurden und außerdem mehr als die Hälfte der Bodenfläche rechtlichen Verfügungsschranken, wie zum Beispiel Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, FFH-Gebiete und Biotope nach § 32 Naturschutzgesetz, unterliegen.

Entsprechend dem Leitbild "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" werden im Außenbereich derzeit nur drei Gebiete (Oberer Säuterich, Esslinger Straße, Zentrum III) entwickelt. Bei Ausweitung des KAI auf den Außenbereich wäre das Risiko unverhältnismäßig groß, dass diese Gebiete für dringend benötigten Wohnungsbau nicht zur Verfügung stehen würden. Aus interkommunaler Erfahrung könnte diese Vorgehensweise nur dann Anwendung finden, wenn parallel mehrere Planungsgebiete entwickelt würden, um bei fehlender Mitwirkung der Eigentümer*innen alternative Flächen zur Wohnbebauung umsetzen zu können. Aufgrund fehlender alternativer Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan und dem erhöhten Risiko des Scheiterns einer Planung wegen der erforderlichen Mitwirkungsbereitschaft der Grundstückseigentümer*innen schlägt die Verwaltung vor, die bisherige für Karlsruhe spezifische Lösung KAI grundsätzlich beizubehalten, damit die geplanten FNP-Wohnbauflächen kurz- beziehungsweise mittelfristig realisiert werden können.

KAI ist im Außenbereich anzuwenden, wenn bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nur ein Planungsbegünstigter vorhanden ist. Hierbei wird davon ausgegangen, dass der einzige Planungsbegünstigte die erforderliche Mitwirkungsbereitschaft zeigt. Dies wurde beispielsweise in Knielingen beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Maxauer Straße" umgesetzt.

Die Verwaltung sieht den politischen Willen, im Außenbereich ebenfalls eine Sozialwohnungsquote einzuführen. Aufgrund der kleingliedrigen Eigentumsstruktur in Karlsruhe wird dies in der Umsetzung als sehr schwierig bis unmöglich angesehen. Aufgrund dieser Perspektive des Scheiterns der Planung wird die Ausweitung des KAI auf den Außenbereich nicht befürwortet.

Die Behandlung der Evaluation des KAI in den städtischen Gremien wird für den Herbst 2024 zugesagt.

2. **Die Stadtverwaltung gewährleistet die Umsetzung dieser Quote mit fallweise unterschiedlichen Instrumenten des Baurechts beziehungsweise entsprechenden privatrechtlichen Verträgen mit den beteiligten Grundstückseigentümer*innen beziehungsweise Bauherr*innen.**

Fallweise werden zum Beispiel genutzt:

a) Privatrechtliche Verträge

Beim Verkauf von städtischen Geschosswohnungsbaugrundstücken wurden Bauträger bereits seit den 1980-Jahren in Kaufverträgen grundsätzlich verpflichtet, öffentlich geförderte Sozialwohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen umzusetzen. In derzeitigen Grundstücksverhandlungen hat sich gezeigt, dass beim Verkauf von städtischen Geschosswohnungsbaugrundstücken Investoren bereit sind, eine von der Stadt vorgegebene Quote von mindestens 30 % zu akzeptieren, da die Stadt in diesem Fall einen Kaufpreisabschlag auf den Kaufpreis gewährt.

b) Im Rahmen neuer Bebauungspläne nach § 8 ff. BauGB städtebauliche Verträge gemäß § 11 BauGB

Mit Grundstückseigentümer*innen in einem Baugebiet mit noch zu schaffendem Planungsrecht können entsprechende verpflichtende Quoten nur im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages freiwillig verhandelt und vereinbart werden. Dies wird bereits im Rahmen des KAI umgesetzt.

c) Umlegungsverfahren gemäß § 45 BauGB

Das Instrument der Umlegung gemäß §§ 45 ff. BauGB bietet die Möglichkeit auf Grundlage einer Angebotsbebauungsplanung durch vereinbarte Regelungen mit privaten Eigentümer*innen den Anspruch der Stadt Karlsruhe auf Zuteilung von Baugrundstücken im Außenbereich zu erhöhen. Diese könnten im Rahmen der Konzeptvergabe auch dem geförderten Wohnungsbau zugeführt werden.

d) Zwischenerwerb von Flächen über privatrechtlichen Ankauf oder Ausübung von Vorkaufsrechten gemäß BauGB

Es ist grundsätzlich wichtig, dass die Stadt im Vorfeld eines geplanten Baugebiets sowohl durch proaktiven Ankauf von Vorratsgelände als auch durch die Ausübung von Vorkaufsrechten nach § 24 Abs. 1 Ziffer 5 BauGB innerhalb der finanziellen Rahmenbedingungen möglichst viele Grundstücke erwirbt, um nach Abschluss eines Bodenordnungsverfahrens Baugrundstücke mit verpflichtenden Vorgaben zum öffentlich geförderten Sozialwohnungsbau vermarkten zu können. Dies wird bereits umgesetzt.

e) Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme gemäß § 165 ff. BauGB

Grundsätzlich erscheint die Prüfung, ob durch die Festsetzung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme gemäß §§ 165 ff. BauGB die Quote an zu errichtenden Sozialwohnungen gefördert beziehungsweise sogar gesichert werden kann, sinnvoll.

3. Die Stadtverwaltung legt im Zuge des Aufstellungsbeschlusses eines Bebauungsplans dar, wie im konkreten Fall das Ziel der Sozialwohnungsquote erreicht werden wird.

Dies kann gerne geschehen, sofern zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses schon konkret erkennbar ist, wie ein solches Ziel erreicht werden kann. Ansonsten kann der Planungsausschuss auch zu einem späteren Zeitpunkt - zum Beispiel bei der Vorstellung der Planung - darüber informiert werden.

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 beispielsweise die Quote an Sozialwohnungen zu erreichen. Die Stadtverwaltung beginnt in diesem Verfahrensweg baldmöglichst mit der Veranlassung der Vorbereitenden Untersuchung (§ 165 Abs. III BauGB).

Wie bereits in der Stellungnahme zu Frage 4. der Vorlage 2022/0327 (behandelt im Gemeinderat am 15.11.2022) ausgeführt, kann eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme gemäß §§ 165 ff. BauGB mit ihrer enteignungsrechtlichen Vorwirkung unter bestimmten Voraussetzungen ein Instrumentarium zur Entwicklung eines zukünftigen Planungsgebietes darstellen.

Damit das in Planung befindliche Neubaugebiet "Neureut Zentrum III" mittelfristig dem Wohnungsmarkt zugeführt werden kann, ist dieses Baugebiet mit dem beschlossenen Rahmenplan für eine zeitnahe Umsetzung mit dem Instrument einer Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme nicht geeignet. Aus dem interkommunalen Erfahrungsaustausch ist mit einem erheblichen Zeitverzug zu kalkulieren, wenn die Mitwirkungsbereitschaft zur freiwilligen Flächenabgabe nicht sichergestellt ist. Für neue zu entwickelnden Planungen kann das Instrument einer Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme durchaus beim Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen mitgedacht werden.