

DIE LINKE.-Gemeinderatsfraktion
GRÜNE-Gemeinderatsfraktion
SPD-Gemeinderatsfraktion

Vorlage Nr.: 2022/0327

Eingang: 21.03.2022

Sozialwohnungsquote für Außenbereich einführen

Gremium	Termin	TOP	ö	nö
Gemeinderat	26.04.2022	27	X	
Planungsausschuss	05.10.2022	2	X	
Gemeinderat	15.11.2022	14	x	

Der Gemeinderat möge beschließen:

1. Anlehnend an die bisherigen Bestimmungen im Karlsruher Innenentwicklungskonzept (KAI), wird bei allen zukünftigen Baumaßnahmen auch im Außenbereich, bei denen Planungs- bzw. Baurecht neu geschaffen wird, ab einer neu oder zusätzlich geschaffenen Geschossfläche mit Wohnnutzung von 900 m², eine verpflichtende Quote von 30 Prozent, in besonderen Ausnahmefällen 40 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. oder 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 geprüft, ob für das Planungsgebiet des Städtebaulichen Rahmenplans die Vorbereitung einer Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme beschlossen werden muss, um die Quote an Sozialwohnungen zu erreichen. Die Stadtverwaltung beginnt in diesem Fall 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 30% öffentlich geförderten Sozialwohnungen mit Bindungsrecht für alle Bauträger gemacht werden. 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 40 Prozent. Die Abweichung von KAI erklärt sich u.a. aus dem massiv steigenden Bedarf im unteren Preisniveau von Wohnungen. Mit den Einkommensgrenzen von aktuell 51.000 Euro für einen Einpersonenhaushalt und 69.000 Euro für einen Vierpersonenhaushalt ist ein erheblicher Anteil der städtischen Haushalte anspruchsberechtigt.

Die Beschränkung einer Sozialquote auf den sogenannten Innenbereich wird auf alle Neubauf Flächen ausgeweitet. Hiermit wird der Bau von preiswerten Wohnungen zu einem grundsätzlichen Baustein einer Karlsruher Baulandstrategie.

Das Baugesetzbuch bietet eine Vielzahl von Möglichkeiten für die Durchsetzung der angestrebten Quote.

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 schaffen wird.

zu 2 und 3.

Das Baugesetzbuch bietet ein breites Instrumentarium an Möglichkeiten zur Umsetzung des gesetzten Ziels. 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.

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

Der Handlungsbedarf 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“.

Ein Beispiel: Im Planungsgebiet Neureut Zentrum III sollen gemäß vorliegender Rahmenplanung 1.400 Wohneinheiten entstehen. Es ist – in einem frühen Planungsstadium - 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.

Unterzeichnet von:

Mathilde Göttel

Karin Binder

Lukas Bimmerle

Aljoscha Löffler

Michael Borner

Verena Anlauf

Yvette Melchien

Michael Zeh

David Hermanns