

Vorlage Nr.: 2025/0875

Verantwortlich: **Dez. 2**

Dienststelle: **AfSta**

Soziale Erhaltungssatzung „Alte Südstadt“: Jährlicher Tätigkeitsbericht und Evaluation

Gremien	Termin	TOP	Ö / N	Zuständigkeit
Haupt- und Finanzausschuss	11.11.2025	7	N	Vorberatung
Gemeinderat	25.11.2025	6	Ö	Kenntnisnahme

Kurzfassung

Der Gemeinderat nimmt die Evaluationsbroschüre für die Soziale Erhaltungssatzung für den Zeitraum seit Erlass der Sozialen Erhaltungssatzung im Anhang sowie den aktuellen Tätigkeitsbericht über die Entwicklungen im Gebiet „Alte Südstadt“ für das dritte Jahr seit Erlass der Sozialen Erhaltungssatzung mit Beschluss vom 31. Mai 2022 und Bekanntmachung vom 10. Juni 2022 zur Kenntnis.

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

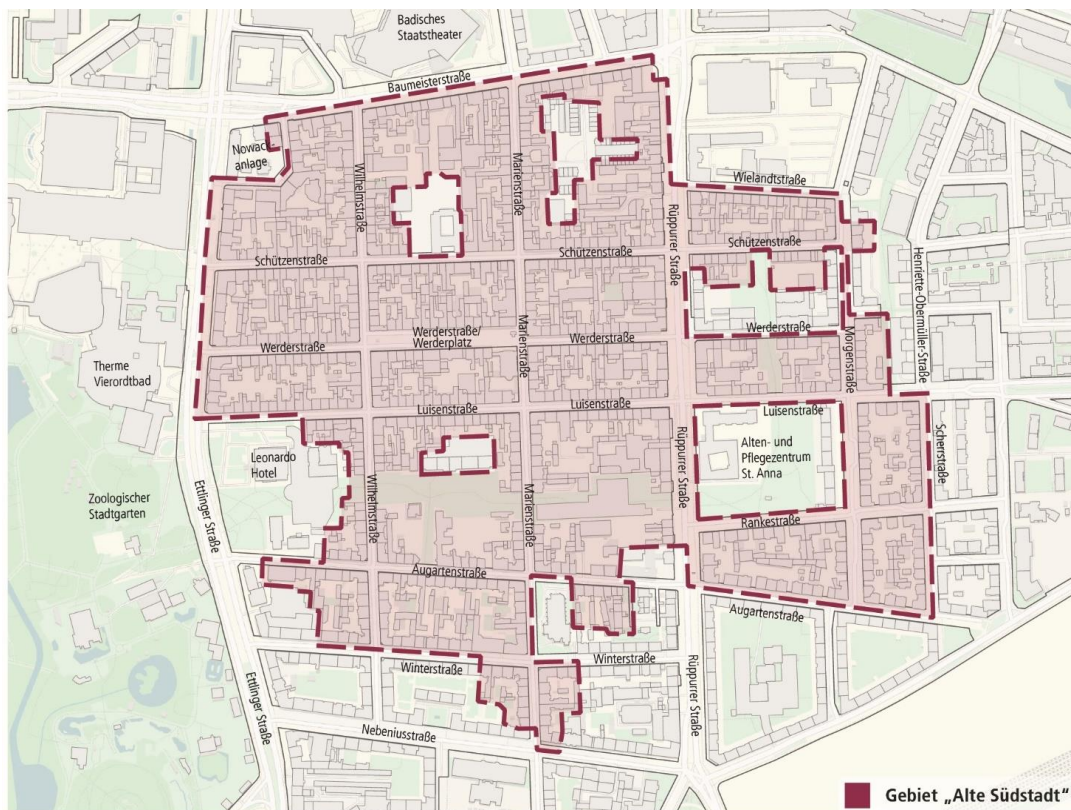
Mit Beschluss des Gemeinderats vom 31. Mai 2022 (Nr. 2022/0311) zum Erlass der Sozialen Erhaltungssatzung für das Gebiet der „Alten Südstadt“ wurde festgelegt, dass die Verwaltung ihre Tätigkeiten im Geltungsbereich dieser Sozialen Erhaltungssatzung dokumentiert und die Gremien in einem jährlichen Kurzbericht hiervon in Kenntnis setzt. Eine Evaluation der Sozialen Erhaltungssatzung wurde dem Gemeinderat für das Jahr 2025, also drei Jahre nach dem Erlass der Sozialen Erhaltungssatzung zugesagt. Die Gesamtkosten für den Vollzug der Sozialen Erhaltungssatzung belaufen sich gemäß Vorlage Nr. 2020/0311 auf jährlich drei VZW.

Derzeit sind für den Vollzug der Sozialen Erhaltungssatzung in der Verwaltung 2,5 Vollzeitstellen im Haushalt abgebildet. Diese teilen sich auf das Amt für Stadtentwicklung (eine Vollzeitstelle), das Bauordnungsamt (eine Vollzeitstelle) sowie das Liegenschaftsamt (eine halbe Vollzeitstelle) auf. Zusätzlich sind der Zentrale Juristische Dienst und das Stadtplanungsamt über eine Arbeitsgruppe eingebunden. Die Stellenanteile des Amtes für Stadtentwicklung, des Bauordnungsamts und des Liegenschaftsamts werden im Rahmen der Haushaltssicherung, Stufe 4, als Einsparpotenziale eingebracht. Bei entsprechender Zustimmung des Gemeinderates wird im Nachgang zur Haushaltsbeschlussfassung eine Aufhebung der Sozialen Erhaltungssatzung dem Gemeinderat zum Beschluss vorgelegt.

Sowohl der jährliche Tätigkeitsbericht (Teil 1) als auch die Evaluation der Sozialen Erhaltungssatzung (Teil 2) sind Bestandteil der Vorlage.

Karte 1

Gebiet „Alte Südstadt“



Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung.

Anlass und Ziele der Sozialen Erhaltungssatzung

Die Soziale Erhaltungssatzung ist ein städtebauliches Instrument aus dem Baugesetzbuch mit dem Ziel, die Wohnbevölkerung eines Gebiets vor Verdrängungsprozessen zu schützen. Anlass für einen Erlass

der Sozialen Erhaltungssatzung im Gebiet der „Alten Südstadt“ war aus mehreren Gründen gegeben: mit seiner günstigen stadträumlichen Lage, baulichen Strukturen mit einem vergleichsweise hohen Aufwertungspotential und einem hohen Anteil potentiell verdrängungsgefährdeter Bevölkerungsgruppen, birgt das Gebiet hohe Verdrängungspotentiale im Hinblick auf die dort wohnhafte Bevölkerung. In den letzten Jahren konnte bereits ein erhöhter Verdrängungsdruck insbesondere für Personen mit Versorgungsschwierigkeiten am Wohnungsmarkt festgestellt werden.

Eine Fortsetzung dieser Dynamik wäre mit negativen städtebaulichen Folgen verbunden. So würde die Gefährdung der bestehenden sozialen Zusammenhänge im Gebiet die Neuschaffung von adäquatem Ersatzwohnraum im Stadtgebiet erfordern – im sowieso bereits angespannten Karlsruher Wohnungsmarkt würde dies erhebliche öffentliche Investitionen bedeuten. Zur Verhinderung der negativen städtebaulichen Folgen durch die Verdrängung der im Gebiet ansässigen Bevölkerung hat der Gemeinderat am 31. Mai 2022 die Soziale Erhaltungssatzung für das Gebiet „Alte Südstadt“ erlassen.

Der Erlass der Sozialen Erhaltungssatzung als städtebauliches Instrument zielt darauf ab, die Verdrängungsdynamik im Gebiet zu dämpfen. Die Soziale Erhaltungssatzung verfolgt:

- eine sozialverträgliche Umsetzung von baulichen Modernisierungsvorhaben,
- den Erhalt der gegenwärtigen Struktur des Wohnraum- und Mietwohnungsangebots sowie
- den Erhalt der im Gebiet vorhandenen (sozialen) Infrastruktur.

Die Soziale Erhaltungssatzung ist in der Stadtentwicklungsstrategie 2035 - Wohnen und Bauen als planungsrechtliches Instrument der aktiven Bestandspolitik verankert und dem Maßnahmenbündel „Soziale und zielgruppenorientierte Förderung“ zugeordnet.

Folgen des Erlasses der Sozialen Erhaltungssatzung

Seit Erlass der Sozialen Erhaltungssatzung für das Gebiet „Alte Südstadt“ gemäß § 172 BauGB und deren Bekanntmachung vom 10. Juni 2022 sind Rückbau, Änderung sowie Nutzungsänderung von baulichen Anlagen im benannten Gebiet genehmigungspflichtig. Diese Genehmigungspflicht umfasst auch nach der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) verfahrensfreie Vorhaben. Daneben steht der Stadt Karlsruhe im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung gemäß § 24 BauGB ein Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken zu. Dieses darf nur ausgeübt werden, wenn das Gemeinwohl dies rechtfertigt und keine Ausschlussgründe gemäß § 26 BauGB vorliegen.

Beantragte bauliche Änderungen im Gebiet der „Alten Südstadt“ werden dahingehend geprüft, ob sie potentiell zu einer Verdrängung der angestammten Bevölkerung führen könnten. Dies ist insbesondere bei Modernisierungen beziehungsweise Instandsetzungen mit Gebrauchswertverbesserung der Fall. Bei nach der LBO genehmigungspflichtigen Maßnahmen tritt diese Prüfung neben die bauordnungsrechtliche Prüfung. Bei nach der LBO genehmigungsfreien baulichen Maßnahmen erfolgt ausschließlich eine erhaltungsrechtliche Prüfung der beantragten Maßnahmen.

In Sozialen Erhaltungsgebieten gilt in Baden-Württemberg außerdem eine Umwandlungsverordnung (Verordnung der Landesregierung über die Einführung einer Umwandlungsgenehmigung in Gebieten einer Erhaltungssatzung vom 5. November 2013 mit erneuter Verlängerung bis zum 18. November 2028). Diese beinhaltet einen Genehmigungsvorbehalt für die Begründung von Wohnungs- und Teileigentum an Gebäuden, die ganz oder teilweise zu Wohnzwecken bestimmt sind. Dadurch kann die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen und damit einhergehende Verdrängungsprozesse verhindert werden. So darf eine Eintragung vom Grundbuchamt nur dann vorgenommen werden, wenn der oder die Antragstellende eine Genehmigung beziehungsweise ein Negativattest vorlegt.

Teil 1: Tätigkeitsbericht für den Zeitraum vom 10. Juni 2024 bis 9. Juni 2025

Der vorliegende Tätigkeitsbericht gibt Auskunft über die Tätigkeiten der Verwaltung in der Arbeitsgruppe Milieuschutz rund um Vorgänge des sozialen Erhaltungsrechts. Die AG Milieuschutz setzt sich aus Mitarbeitenden des Amtes für Stadtentwicklung, des Bauordnungsamts, des Liegenschaftsamts, des Stadtplanungsamts sowie des Zentralen Juristischen Diensts zusammen. Der vorliegende Bericht ist der dritte Tätigkeitsbericht seit Erlass der Sozialen Erhaltungssatzung und umfasst somit den Zeitraum vom 10. Juni 2024 bis einschließlich 9. Juni 2025.

Der Tätigkeitsbericht dient allein der Abbildung des angefallenen Antragsvolumens. Es ist nicht Sinn des Tätigkeitsberichts, Auswirkungen der Sozialen Erhaltungssatzung auf den Geltungsbereich „Alte Südstadt“ sichtbar zu machen – zumal der Erlass der Satzung nach wie vor nicht weit genug zurückliegt, um tatsächliche Effekte auf die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung erkennen zu lassen. Die parallel stattfindende Evaluation der Sozialen Erhaltungssatzung zeigt auf, ob die Voraussetzungen für die Anwendung der Sozialen Erhaltungssatzung im Gebiet „Alte Südstadt“ nach den drei Jahren weiterhin noch gegeben sind.

➤ **Ausübung des Vorkaufsrechts**

Bisherige Entwicklungen

Der Auslegung des höchstrichterlichen Urteils des Bundesverwaltungsgerichts vom 9. November 2021 folgend, darf ein Vorkaufsrecht nur noch in jenen Fällen ausgeübt werden, in denen die Nutzung des Grundstücks den Zielen und Zwecken der Erhaltungssatzung entgegensteht oder eine bauliche Anlage Missstände oder Mängel im Sinne des § 177 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB aufweist (sogenannte „Schrottimmobilien“). Es lässt sich somit festhalten, dass spekulative Absichten des Käufers – die potenziell eine Verdrängung der im Gebiet wohnhaften Bevölkerung zur Folge hätten – nicht mehr ausreichen, um das Vorkaufsrecht auszuüben. Die Handhabe im Bereich des Vorkaufsrechts in sozialen Erhaltungsgebieten wurde damit stark eingeschränkt.

Insgesamt fielen im betrachteten Zeitraum zwölf Fälle an, die im Zusammenhang mit dem Vorkaufsrecht im Zuge der Sozialen Erhaltungssatzung in der „Alten Südstadt“ stehen. Diese teilen sich wie folgt auf:

In zehn Fällen wurde ein Kaufvertrag zugesandt und ein Negativattest beantragt. Hiervon wurden alle Fälle mit der Ausstellung eines Negativattestes abgeschlossen, nachdem in den Sitzungen der AG Milieuschutz festgestellt wurde, dass die Ausübung des Vorkaufsrechts ausgeschlossen ist. Darunter waren drei Fälle, in denen Rechte nach dem Wohnungseigentumsgesetz verkauft wurden.

In weiteren zwei Fällen wurde das Liegenschaftsamt aufgrund einer Eintragungsbekanntmachung des Grundbuchamts tätig. In diesen wurden Rechte nach dem Wohnungseigentumsgesetz verkauft, ohne dass ein Antrag gestellt oder ein Kaufvertrag vorgelegt wurde. Das Vorkaufsrecht steht der Gemeinde nach § 24 Absatz 2 BauGB beim Kauf von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz nicht zu. Die Gemeinde hat hierüber auf Antrag ein Zeugnis auszustellen.

Außerdem wird in den vier Fällen, in denen 2021 Abwendungsvereinbarungen abgeschlossen wurden, nach wie vor das regelmäßige Vertragscontrolling durchgeführt.

Ausblick

Bereits in den letzten Tätigkeitsberichten wurde darauf hingewiesen, dass mit Urteilsverkündung des Bundesverwaltungsgerichts im November 2021 die Handhabe der Kommunen bei der Ausübung des Vorkaufsrechts in Milieuschutzgebieten eingeschränkt wurde. Als Reaktion auf dieses Urteil fand das Thema der gesetzlichen Novellierung des Vorkaufsrechts seit 2022 bereits mehrfach Eingang in Diskussionen auf Bundesebene, allerdings ohne Ergebnisse.

Im neuen Koalitionsvertrag der 21. Legislaturperiode vom Mai 2025 wurde die Novellierung des Baugesetzbuches erneut aufgegriffen und das Thema Vorkaufsrechte erwähnt. So ist dort formuliert, dass angestrebt werde, das Vorkaufsrecht für Kommunen in Milieuschutzgebieten zu stärken. Ohne eine gesetzliche Novellierung zum Vorkaufsrecht sind die Möglichkeiten der Stadt Karlsruhe zur Ausübung des Vorkaufsrechts im Gebiet der „Alten Südstadt“ weiterhin begrenzt.

➤ **Genehmigung von Bauvorhaben und Begründung von Wohnungs- und Teileigentum**

Die nachfolgende Übersicht fasst das Antragsvolumen im dritten Jahr seit Erlass der Sozialen Erhaltungssatzung zusammen. Insgesamt wurden im Zeitraum vom 10. Juni 2024 bis einschließlich 9. Juni 2025 für das Gebiet der „Alten Südstadt“ 67 Vorhaben geprüft. Zwölf Bauanträge (in Verbindung mit Erhaltungsanträgen), zwei Bauvoranfragen (in Verbindung mit Erhaltungsanträgen), 45 Erhaltungsanträge sowie zwei Anträge auf Begründung von Wohnungs- und Teileigentum wurden geprüft. Darüber hinaus wurden drei Anfragen ohne konkrete Antragstellung in der AG Milieuschutz diskutiert und zur Kenntnis genommen. Zum Stichtag 9. Juni 2025 waren außerdem drei Fälle in aktueller Bearbeitung und damit noch offen.

Von den 719 Adressen im Geltungsbereich der Sozialen Erhaltungssatzung wurde für in Summe 65 Adressen geplante Vorhaben in der AG Milieuschutz geprüft und besprochen. Für zwei dieser Gebäude gab es im Berichtszeitraum jeweils zwei separate Anträge. Die 65 Adressen machen somit einen Anteil von 9 % aller Gebäude im Gebiet „Alte Südstadt“ aus. In vielen Fällen handelt es sich bei Anträgen, die in der AG Milieuschutz besprochen werden, zumeist auch nicht um einzelne Vorhaben, sondern um umfassende Modernisierungen, die aufgrund ihres Umfangs und ihrer Komplexität teils mehrere Einzelfallentscheidungen erfordern.

Abbildung 1

Antragsvolumen in der AG Milieuschutz | Stand: 9. Juni 2025

	10. Juni 2024- 9. Juni 2025	Quote Berichtszeitraum
	Absolut	Prozent
Erhaltungsanträge in Verbindung mit Bauanträgen	12	
davon Genehmigung	10	83,3
darunter nach Anpassung Planunterlagen/mit Auflagen	4	
davon Versagung	1	8,3
davon erhaltungsrechtlich nicht relevant	1	8,3
Erhaltungsanträge in Verbindung mit Bauvoranfragen	2	
davon Versagung	2	100,0
Erhaltungsanträge (verfahrensfreie Vorhaben nach BauGB)	45	
davon Genehmigung	43	95,6
darunter nach Anpassung Planunterlagen/mit Auflagen	5	
davon zurückgewiesen/zurückgenommen	2	4,4
Begründung von Wohnungs- und Teileigentum	2	
davon genehmigte Begründungen v. WEG	2	100,0
Sachstände zur Kenntnis	3	
offene Fälle	3	

Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung.

Der Großteil der eingegangenen Bauanträge wurde dabei erhaltungsrechtlich genehmigt: von insgesamt zwölf Bauanträgen wurden im betrachteten Zeitraum zehn Anträge genehmigt, nachdem bei vier Vorhaben noch jeweils eine Anpassung der Planunterlagen notwendig war. Ein Antrag wurde versagt; ein weiterer Antrag war erhaltungsrechtlich nicht relevant.

Die zwei Bauvoranfragen wurden versagt, weil in beiden Fällen eine unzulässige Grundrissänderung geplant war. Bei den reinen Erhaltungsanträgen (verfahrensfreie Vorhaben ohne Bauanträge) wurden 43 verfahrensfreie Vorhaben genehmigt, nachdem auch hier in fünf Fällen nochmal eine Anpassung der Planung für die Genehmigungsfähigkeit erforderlich war. Ein Antrag wurde aufgrund fehlender Unterlagen zurückgewiesen sowie ein Antrag von der antragstellenden Person zurückgezogen. Beide eingegangenen Anträge auf Begründung von Wohnungs- und Teileigentum wurden genehmigt.

Die hohe Anzahl genehmigter Anträge hat mehrere Gründe: So suchen Projektverantwortliche oftmals im Vorfeld der Antragstellung das Gespräch mit dem Bauordnungsamt mit dem Ziel, genehmigungsfähige Anträge zu stellen. Im Berichtszeitraum wurden allein in 16 Fällen vorab per Telefon oder E-Mail konkrete Anfragen zu geplanten Vorhaben an das BOA gestellt, ohne dass ein Antragsformular dazu einging. Diese Vorabanfragen bedürfen ebenfalls einer Vorprüfung, die mitunter viel Zeit in Anspruch nehmen kann – diese vorabgeprüften Inhalte werden in der finalen Antragstellung durch die Bauherrschaft meist nochmal angepasst und müssen den Prüfprozess daher erneut durchlaufen. Dieser „doppelte“ verwaltungsseitige Aufwand wird in den Abbildungen nicht dargestellt und sollte daher immer mitgedacht werden.

Auch nach Antragstellung lässt sich bei absehbar zu versagenden Anträgen durch die Anpassung von Planunterlagen die Genehmigungsfähigkeit wiederherstellen. Zudem sind genehmigungsfähige Anträge ein Zeichen dafür, dass sich die Vorhaben im Rahmen des Sozialen Erhaltungsrechts bewegen. Vorhaben, die von vornherein keine Aussicht auf erhaltungsrechtliche Genehmigung haben, werden vermutlich gar nicht erst gestellt, weshalb diese sich auch nicht in der Zahl der versagten Anträge wiederfinden.

In weiteren 34 Fällen konnte durch Anträge des Tiefbauamts zur Sondernutzungserlaubnis auf die Umsetzung von (baulichen) Maßnahmen im Gebiet „Alte Südstadt“ geschlossen werden. Diese Sondernutzungserlaubnisse umfassen beispielsweise die Gerüststellung oder die Stellung von Abfallmulden im öffentlichen Straßenraum. In jenen Fällen ist eine Recherche durch das BOA zu den damit verbundenen Maßnahmen notwendig. Hierbei muss geprüft werden, inwiefern bereits Genehmigungen vorliegen oder ob das Vorhaben ohne erforderliche Genehmigung begonnen wurde. Im letzteren Fall besteht die Option, ein Ordnungswidrigkeitsverfahren anzustoßen.

Der Vergleich mit den letzten beiden Berichtszeiträumen zeigt, dass die Anzahl an Anträgen im Gesamten zugenommen hat. Am deutlichsten sticht dabei die Zunahme der Erhaltungsanträge ins Auge, deren Anzahl sich im Vergleich zum letzten Berichtszeitraum mehr als verdoppelt hat.

Abbildung 2

Vergleich der Berichtszeiträume: Antragsvolumen in der AG Milieuschutz | Stand: 9. Juni 2025

	10. Juni 2022 - 9. Juni 2023	10. Juni 2023- 9. Juni 2024	10. Juni 2024- 9. Juni 2025
	Absolut		
Erhaltungsanträge in Verbindung mit Bauanträgen	18	9	12
Erhaltungsanträge in Verbindung mit Bauvoranfragen	2	1	2
Erhaltungsanträge (verfahrensfreie Vorhaben nach BauGB)	22	19	45
Begründung von Wohnungs- und Teileigentum	1	2	2
Sachstände zur Kenntnis	0	5	3
Offene Fälle	5	5	3

Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung.

Die Begründung dafür dürfte im Fernwärmeausbau der Stadtwerke im Stadtteil der Südstadt liegen, welcher im Berichtszeitraum verstärkt vorangetrieben wurde. Zwischen 10. Juni 2024 und 9. Juni 2025 hingen 26 der 45 Erhaltungsanträge mit Modernisierungsmaßnahmen rund um den Fernwärmeanschluss zusammen - in den Vergleichszeiträumen des ersten Berichtszeitraums nach

Erlass der Satzung waren es lediglich fünf Anträge und im zweiten Berichtszeitraum sechs Anträge. Für Eigentümer dient der Fernwärmeausbau und der Anschluss der eigenen Liegenschaft an die Fernwärme als Anlass, um einen Sanierungsstau oder weitere Modernisierungen anzugehen. Dies ist bereits aktuell zu beobachten und wird vermutlich auch in den kommenden Jahren zunehmen.

Gegen eine der ausgesprochenen Versagung wurde im Berichtszeitraum Widerspruch eingelegt. Nachdem der Widerspruch zurückgewiesen wurde, wurde Klage beim Verwaltungsgericht erhoben. Das geplante Vorhaben umfasste eine Grundrisserweiterung im Dachgeschoss. Die Klage wurde zwischenzeitlich abgewiesen, also zugunsten der Stadt Karlsruhe entschieden. Die schriftliche Entscheidungsbegründung liegt noch nicht vor, insofern ist noch nicht bekannt, ob die Berufung zugelassen wurde sowie die Gegenseite Rechtsmittel einlegt.

In zwei Fällen wurde im Berichtszeitraum zudem ein öffentlich-rechtlicher Vertrag geschlossen. In Fällen mit nachgewiesener Atypik konnte mithilfe des Abschlusses eines öffentlich-rechtlichen Vertrags die Erfüllung von Nebenbestimmungen abgesichert werden.

➤ **Grundsatzfragen**

Die Genehmigungserteilung unterliegt – abgeleitet aus den Regelungen des Baugesetzbuches – stets dem übergeordneten Ziel der Satzung, die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen zu erhalten. Grundsätzlich hat bei der erhaltungsrechtlichen Genehmigung baulicher Maßnahmen eine Einzelfallprüfung zu erfolgen. Diese erlaubt begründete Abweichungen vom Regelfall. Aktuelle Entwicklungen und wiederkehrende Sonderfälle, die sich nicht über eine Regelprüfung klären lassen, erfordern regelmäßig neue Grundsatzentscheidungen der AG Milieuschutz zum Verwaltungshandeln.

Die mit Erlass der Sozialen Erhaltungssatzung und zu Beginn der damit verbundenen Verwaltungstätigkeiten formulierten Prüfkriterien haben als Orientierungsrahmen zur Prüfung von Maßnahmen gedient. Nichtsdestotrotz ist aufgrund der Erkenntnisse durch die Verwaltungspraxis der letzten drei Jahre eine Überarbeitung dieses Kriterienkatalogs sinnvoll. Die Einzelfallprüfung von Maßnahmen wird dadurch jedoch auch weiterhin nicht ersetzt. Die Neuauflage dieser Prüfkriterien wird der Verwaltungsspitze im Nachgang der Evaluation voraussichtlich im Winter 2025 vorgelegt werden können.

➤ **Beratungstätigkeiten und Informationsveranstaltungen**

Beratungstätigkeiten

Neben den Tätigkeiten der AG Milieuschutz fallen insbesondere beim Bauordnungsamt (im Hinblick auf Antragsverfahren), beim Amt für Stadtentwicklung (im Hinblick auf allgemeine Informationen zur Sozialen Erhaltungssatzung) und beim Liegenschaftsamt Beratungstätigkeiten im Zusammenhang mit der sozialen Erhaltungssatzung in der „Alten Südstadt“ an.

Die Beratungsarbeit, die bei den beteiligten Ämtern im Vorfeld der Antragstellung, während der Entscheidungsfrist oder auch im Nachgang an eine Versagung durch Wiederaufnahme des Falls nach Änderung der Planunterlagen geschieht, ist umfangreich und teilweise zeitintensiv.

Einen überwiegenden Anteil der Anfragen lässt sich auf Nachfragen von Kaufinteressenten für Wohnungen und Gebäude im Geltungsbereich der Sozialen Erhaltungssatzung zurückführen. Es ist anzunehmen, dass diese Kaufinteressenten bei der Besichtigung durch die Maklerin/den Makler oder durch eigene Recherche darauf gestoßen sind, dass sich das Objekt innerhalb eines Milieuschutzgebiets befindet und daher Rückfragen zu geplanten Vorhaben bereits vor Kaufabschluss klären wollen.

Auch bei aktuellen Eigentümerinnen und Eigentümern besteht weiterhin Beratungsbedarf. Bereits im Vorfeld der Antragstellung kann die Beantragung von nicht genehmigungsfähigen Vorhaben abgewendet werden. Alternativ kann die Beratung zu Zielen und Zwecken der Sozialen Erhaltungssatzung zu genehmigungsfähigen Anträgen verhelfen. Auch bei einem bereits eingegangenen Antrag und einer drohenden Ablehnung desselben wird der Bauherrschaft gemäß den gesetzlichen Vorgaben weiterhin eine Erörterung angeboten. Dort werden die genauen Ablehnungsgründe erörtert und falls möglich, Vorschläge zur Genehmigungsfähigkeit erarbeitet. Zudem erfolgt vor Erteilung einer Genehmigung eine Anhörung der Mieterinnen und Mieter sowie weiterer Nutzungsberechtigter.

Aufwendige Beratungen und Recherchen sind auch im Bereich des Vorkaufsrechts sowie im Hinblick auf die Handhabung im Rahmen der Umwandlungsverordnung notwendig. So ist bei Eingang einer Eintragungsbekanntmachung stets eine Ermittlung des Sachverhalts erforderlich. Wie in den Jahren zuvor ist auch für den aktuellen Berichtszeitraum erkennbar, dass die Beratungstätigkeiten in allen Ämtern mit externen Kontakten nach wie vor erforderlich sind.

Städtenetzwerk zur Sozialen Erhaltungssatzung

Seit dem Beitritt zum Städtenetzwerk zur Sozialen Erhaltungssatzung im Jahr 2022 hat die Stadt Karlsruhe bereits drei Mal bei einem Austausch mit anderen Kommunen zu aktuellen Entwicklungen und Themen rund um die Soziale Erhaltungssatzung teilgenommen. An den Städtenetzwerktreffen nehmen deutschlandweit jene Kommunen teil, die Milieuschutzgebiete erlassen oder diese in Vorbereitung haben. Auch zwischen den Treffen befinden sich die Städte weiterhin zu Fachfragen im Austausch.

Teil 2: Evaluation der Sozialen Erhaltungssatzung

Eine Evaluation der Sozialen Erhaltungssatzung nach drei Jahren im Vollzug wurde dem Gemeinderat am 31. Mai 2022 zugesagt. Diese liegt nun als Anlage zur Informationsvorlage vor (Anlage: Stadtentwicklung aktuell – Soziale Erhaltungssatzung „Alte Südstadt“ Evaluation 2025).

Vorab gilt es festzuhalten, dass es keine methodisch einheitlichen Vorgehensweisen zur Bewertung der Effektivität Sozialer Erhaltungssatzungen gibt: Prognosen zur Wirkung sind teilweise nicht empirisch abgesichert; und auch Gerichte stellen keine klaren Anforderungen an empirische Grundlagen zur Messung von Effekten Sozialer Erhaltungssatzungen. Im vorliegenden Evaluationsbericht wurde daher auf ein zweistufiges Verfahren gesetzt, das sowohl die Anwendungsvoraussetzungen prüft als auch die Entwicklungen im Gebiet abbildet.

Dementsprechend gliedert sich die Evaluation in insgesamt vier Teile. Neben Einleitung (Historie, Beschreibung und Einordnung des Instruments Soziale Erhaltungssatzung, Methodik) und Fazit sind eine erneute Überprüfung der Anwendungsvoraussetzungen für die Soziale Erhaltungssatzung im Gebiet „Alte Südstadt“ sowie eine Untersuchung der Entwicklungen im Gebiet seit Erlass der Sozialen Erhaltungssatzung die zentralen Elemente der Evaluation. Für die Evaluation wurden statistische Daten – insbesondere aus dem Bereich der Bevölkerungsstatistik sowie zum Wohnungsmarkt –, Dokumentationen des Verwaltungshandelns sowie Ergebnisse von Haushaltsbefragungen in der „Alten Südstadt“ (2021, 2025) herangezogen.

Die Ergebnisse zeigen, dass die Anwendungsvoraussetzungen für eine Soziale Erhaltungssatzung im Gebiet „Alte Südstadt“ nach wie vor gegeben sind. Bezüglich der Entwicklungen im Gebiet zeigen sich im Bereich der direkten Effekte durch entsprechendes Verwaltungshandeln, dass die Einhaltung der Ziele und Zwecke der Sozialen Erhaltungssatzung bei knapp 18 % des Gebäudebestands im Gebiet geprüft werden konnte. Hierbei muss beachtet werden, dass es sich in den meisten Fällen um Teilprüfungen einzelner Wohneinheiten oder Gebäudeelemente eines Gebäudes handelt.

Gleichzeitig legen die Ergebnisse der Haushaltsbefragung in der „Alten Südstadt“ indirekte Effekte der Sozialen Erhaltungssatzung nahe, die im Einklang mit den im Beschluss der Satzung formulierten Erhaltungszielen stehen. Diese sind im Einzelnen: Sozialverträgliche Umsetzung von Modernisierungsvorhaben von Wohnraum, Erhalt der Struktur des Wohnraumangebots, Erhalt des Mietwohnungsangebots sowie Erhalt der (sozialen) Infrastruktur. Eine Quantifizierung möglicher präventiver Wirkungen der Sozialen Erhaltungssatzung, zum Beispiel eine dämpfende Wirkung auf die Bautätigkeit oder nicht beantragte Umwandlungen in Wohnungs- und Teileigentum, ist nicht möglich. Hier kann lediglich auf Annahmen und einzelne Schilderungen verwiesen werden.

Zeitlich ist eine Soziale Erhaltungssatzung gemäß § 172 BauGB nicht begrenzt. Sie wird meist dann aufgehoben, wenn der Schutz der Bevölkerung nachhaltig gewährleistet oder die Bevölkerungsdaten im Gebiet diese nicht mehr rechtfertigen.