

Vorlage Nr.: **2021/0178**  
Verantwortlich: **Dez. 2**  
Dienststelle: **AfStA**

## Aufstellungsbeschluss für eine Soziale Erhaltungssatzung „Alte Südstadt“ und eine Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht „Alte Südstadt“

### Beratungsfolge dieser Vorlage

Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
Planungsausschuss	24.02.2021	2		X	vorberaten
Gemeinderat	23.03.2021	11	X		

### Beschlussantrag (Kurzfassung)

Der Gemeinderat beschließt nach Vorberatung im Planungsausschuss

- die Aufstellung einer Sozialen Erhaltungssatzung „Alte Südstadt“ gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB für den in Anlage 1 gekennzeichneten Geltungsbereich mit den in Anlage 2 aufgelisteten Flurstücken und
- die aus Anlage 3 ersichtliche Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht „Alte Südstadt“ gemäß § 25 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB für das in Anlage 1 gekennzeichnete Gebiet und die in Anlage 2 aufgelisteten Flurstücke

jeweils begrenzt durch die Baumeisterstraße im Norden, die Ettlinger Straße im Westen, die Nebeniusstraße im Süden und die Scherrstraße im Osten.

Finanzielle Auswirkungen	Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen   Erträge (Zuschüsse und Ähnliches)	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzüglich Folgeerträge und Folgeeinsparungen)
Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/>	181.000 Euro (Personal- und Sachkosten in 2021)		262.000 Euro (Personalkosten)

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 <sub>2</sub> -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. Aufstellungsbeschluss für die Soziale Erhaltungssatzung „Alte Südstadt“**

#### **1.1 Ausgangslage / Grundlagen**

In der öffentlichen 16. Plenarsitzung des Gemeinderates am 20. Oktober 2020 hat der Karlsruher Gemeinderat mit 34 Ja-Stimmen und 13-Nein-Stimmen der Vorbereitung eines Aufstellungsbeschlusses für eine Soziale Erhaltungssatzung mehrheitlich zugestimmt. Damit wird die Verwaltung aufgefordert, einen Aufstellungsbeschluss für eine Milieuschutzsatzung/Soziale Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB für die Südstadt Karlsruhe zu erarbeiten. Vorangegangen waren die Anträge „Erhaltungssatzung zum Milieuschutz für die Karlsruher Südstadt“ der KULT, GRÜNE, FDP, DIE LINKE (Vorlage 2019/0403), „Erhaltungssatzung zum Milieuschutz“ der SPD (Vorlage 2019/0255) und der interfraktionellen Änderungsantrag „Erhaltungssatzung zum Milieuschutz“ der DIE LINKE, KAL/Die PARTEI (Vorlage 2020/0460). Auslöser für die Anträge war die Sorge der Bürger-Gesellschaft Südstadt um Verdrängungsprozesse zu Lasten der Bevölkerung im Stadtteil.

#### **Aufstellungsbeschluss**

Der Aufstellungsbeschluss dient der Vorbereitung eines Satzungsbeschlusses zur Sozialen Erhaltungssatzung und eröffnet die Möglichkeit, noch vor dem eigentlichen Satzungsbeschluss, bereits während der Phase der Satzungs Vorbereitung und Durchführung von Voruntersuchungen unter Berücksichtigung von § 172 Abs. 2 BauGB von den Möglichkeiten der Regelungen des § 15 Abs. 1 BauGB zur Zurückstellung baugenehmigungspflichtiger Vorhaben und zur vorläufigen Untersagung nicht baugenehmigungspflichtiger Vorhaben Gebrauch machen zu können. Dies ist der Fall, wenn zu befürchten ist, dass durch bestimmte Vorhaben bzw. beantragte Maßnahmen Fakten geschaffen werden, die die Ziele und Zwecke einer Sozialen Erhaltungssatzung unmöglich machen oder wesentlich erschweren. Die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben kann in dem bezeichneten Gebiet für einen Zeitraum von bis zu zwölf Monaten zurückgestellt beziehungsweise vorläufig untersagt werden. Geprüft wird das im jeweiligen Einzelfall. Nach Inkrafttreten der Sozialen Erhaltungssatzung wird die Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum nach § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) durch die in Baden-Württemberg geltende Umwandlungsverordnung weiter gehemmt.

Maßgebend für den Geltungsbereich dieses Aufstellungsbeschlusses ist der in Anlage 1 dargestellte Abgrenzungsplan sowie die Auflistung der betroffenen Flurstücke (Anlage 2). Die für den Aufstellungsbeschluss erforderliche Abgrenzung des Geltungsbereiches ist als vorläufig zu werten, da das endgültige Satzungsgebiet aufgrund der Ergebnisse vertiefender Untersuchungen noch Veränderungen unterliegen kann.

#### **1.2 Begründung**

##### **1.2.1 Ergebnisse der stadtweiten Voruntersuchung zur Sozialen Erhaltungssatzung**

Um datengestützte Grundlagen zu diesem im Gemeinderat schon länger diskutierten Thema zu erhalten, wurde vom Amt für Stadtentwicklung im Sommer 2020 eine stadtweite Voruntersuchung zur sozialen Erhaltungssatzung durchgeführt. Die zentralen Ergebnisse der stadtweiten Voruntersuchung wurden am 14. September 2020 unter Vertreter\*innen der Fraktionen des Gemeinderates vorgestellt. Im Rahmen der stadtweiten Voruntersuchung zur sozialen Erhaltungssatzung wurde das Stadtviertel Südstadt – Südlicher Teil als „Verdachtsgebiet“ klassifiziert, da hier in den letzten Jahren der Verdrängungsdruck im gesamtstädtischen Vergleich besonders hoch war und die bauliche Struktur noch überdurchschnittliches Aufwertungspotential birgt. Das durch das Sanierungsgebiet „Innenstadt-Ost“ abgedeckte Stadtviertel Innenstadt Ost – Südwestlicher Teil wurde als Beobachtungsgebiet identifiziert. Das Stadtviertel Südstadt – Nördlicher Teil wurde im Rahmen der Voruntersuchung zunächst nicht als Beobachtungs- oder

Verdachtsgebiet klassifiziert, da sich hier der Verdrängungsdruck nicht wesentlich von den gesamtstädtischen Entwicklungen unterschied. Nichtsdestotrotz hat die Voruntersuchung ergeben, dass der nördliche Teil der Südstadt ein relativ hohes Verdrängungspotential bei einem gleichzeitig hohen baulichen Aufwertungspotential birgt.

Vor diesem Hintergrund werden im Folgenden die Ergebnisse der Voruntersuchung für den südlichen und den nördlichen Teil der Südstadt detailliert dargestellt. Die Anteile tendenziell als verdrängungsgefährdet geltender Bevölkerungsgruppen der Ausländer\*innen, SGB II-, SGB XII- und Wohngeldempfangenden liegen im südlichen und nördlichen Teil der Südstadt teils deutlich über dem städtischen Durchschnitt. Damit liegt ein im Vergleich zur Gesamtstadt erhöhtes **Verdrängungspotential** vor. Der **Verdrängungsdruck** war in den letzten vier Jahren vor allem im südlichen Teil der Südstadt deutlich erhöht. Besonders auffällig ist bei der Betrachtung des Verdrängungsdruckes der rückläufige Anteil der Ausländer\*innen im südlichen und nördlichen Teil der Südstadt, während der Anteil der Ausländer\*innen in der Gesamtstadt zugenommen hat. Auch der Anteil von Anwohner\*innen im Alter von 65 Jahren und älter ist in der südlichen Südstadt entgegen der gesamtstädtischen Entwicklung gesunken. Schließlich lässt sich für beide gründerzeitlich geprägten Stadtviertel der Südstadt ein erhöhtes **bauliches Aufwertungspotential** feststellen, da hohe Anteile von Altbauten, von Mehrfamilienhäusern mit entsprechend vielen Wohnungen pro Haus und ein überdurchschnittlich hoher Anteil der Bevölkerung, der auf Mängel in den von ihnen bewohnten Gebäuden hinweist, auf unterdurchschnittliche Eigentümerquoten treffen.

Abbildung 1

### Abgrenzung der Stadtviertel in der Karlsruher Südstadt



Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung.

### Detaillierte Beschreibung der stadtweiten Voruntersuchung

In der Voruntersuchung zur Sozialen Erhaltungssatzung wurden die 70 Stadtviertel Karlsruhes anhand von zielgerichteten und aussagekräftigen Indikatorensets mit in Summe 33 Indikatoren auf die Dimensionen **Verdrängungspotential**, **Verdrängungsdruck** und **bauliches Aufwertungspotential** hin untersucht. Dabei subsumieren sich in der Dimension Verdrängungspotential Indikatoren zu verdrängungsgefährdeten Bevölkerungsgruppen im Status Quo. In der Dimension Verdrängungsdruck wird die Entwicklung der Bevölkerungszusammensetzung in den vergangenen vier Jahren betrachtet: Je mehr Verdrängung gefährdeter Gruppen und gleichzeitiger Zuzug gentrifizierender Bevölkerungsgruppen in den letzten Jahren zu ermitteln sind, desto höher der vorherrschende Verdrängungsdruck. Vorwiegend bauliche Strukturen und die damit in Zusammenhang stehende Wahrscheinlichkeit von baulichen Aufwertungsmaßnahmen sind Gegenstand der Dimension bauliches Aufwertungspotential.

Das **Verdrängungspotential** bildet den Status Quo im Hinblick auf verdrängungsgefährdete Bevölkerungsgruppen und existierende Milieus ab (Tabelle 1). Dabei weisen der nördliche und der südliche Teil der Südstadt ähnliche Auffälligkeiten beim Verdrängungspotential auf.

Mehrere tendenziell verdrängungsgefährdete Bevölkerungsgruppen sind sowohl im südlichen als auch im nördlichen Teil der Südstadt überdurchschnittlich vertreten. Allen voran liegt der Ausländeranteil im südlichen Teil (27,8 %) und besonders im nördlichen Teil der Südstadt (30,4 %) deutlich über dem Karlsruher Durchschnitt von 18,3 %. Indizien für ein erhöhtes Verdrängungspotential in beiden Stadtvierteln liefern auch die jeweils relativ hohen Anteile an Transferleistungsempfängerinnen und -empfängern in beiden Stadtvierteln. So liegt der Anteil der SGB II-Empfänger\*innen im nördlichen Teil mit 9,2 % rund vier Prozentpunkte und im südlichen Teil mit 7,1 % zwei Prozentpunkte über dem Karlsruher Durchschnitt von 5,1 %. Ähnliche positive Abweichungen und damit ein erhöhtes Verdrängungspotential lassen sich für die Indikatoren „Anteil der Einwohner im SGB XII-Bezug“ und „Anteil der Wohngeldempfänger“ feststellen. Enge finanzielle Spielräume der Bevölkerung zeigen sich vor allem im nördlichen Teil der Südstadt, wo das bedarfsgewichtete Nettoäquivalenzeinkommen pro Kopf bei monatlich unterdurchschnittlichen 2.069,20 Euro liegt (Karlsruhe gesamt: 2.522,50 Euro). Auch der Anteil der „Working Poor“ ist besonders im nördlichen Teil der Südstadt erhöht: 23,9 % der Erwerbsbevölkerung haben trotz eines bestehenden Arbeitsverhältnisses weniger als 60 % des durchschnittlichen Einkommens in Karlsruhe zur Verfügung (Karlsruhe gesamt: 17,2 %).

Neben den reinen Bevölkerungsanteilen weisen hohe Anteile von Anwohner\*innen, die eine Wohndauer von mehr als zehn Jahren haben, auf gefestigte Milieustrukturen hin, die im Zuge von Gentrifizierungsprozessen ihre Funktionsfähigkeit verlieren würden. Vor allem für den südlichen Teil der Südstadt (28,5 %) zeigt sich im Vergleich zur Gesamtstadt (20,2 %) ein deutlich höherer Anteil von Ausländer\*innen mit mindestens zehnjähriger Wohndauer.

Tabelle 1

**Indikatoren-Set zur Dimension Verdrängungspotential**

Indikatoren	Südstadt		Karlsruhe
	Nördlicher Teil	Südlicher Teil	
	2019		
<b>Verdrängungsgefährdete Bevölkerungsgruppen</b>			
Bevölkerungsanteil ab 65 Jahren und älter <sup>2, 3, Q1</sup>	9,1 %	14,0 %	18,7 %
Ausländeranteil <sup>2, 3, Q1</sup>	30,4 %	27,8 %	18,3 %
Anteil der Deutschen mit Migrationshintergrund <sup>2, 3, Q1</sup>	9,8 %	12,4 %	10,9 %
Anteil der Einwohner im SGB II-Bezug <sup>1, 3, Q1, Q2</sup>	9,2 %	7,1 %	5,1 %
Anteil der Einwohner im SGB XII-Bezug <sup>1, 3, Q1, Q3</sup>	1,8 %	2,2 %	1,5 %
Anteil der Wohngeldempfänger <sup>1, 3, Q4</sup>	2,0 %	3,0 %	1,8 %
Anteil Alleinerziehender Haushalte <sup>2, 3, Q1</sup>	2,1 %	2,8 %	3,0 %
Anteil der Haushalte mit Kindern <sup>2, 3, Q1</sup>	8,9 %	11,6 %	15,4 %
Working Poor-Anteil <sup>4, Q5</sup>	23,9 %	17,5 %	17,2 %
Gewichtetes Pro-Kopf-Einkommen <sup>5, Q5</sup>	2.069,2 Euro	2.487,0 Euro	2.522,5 Euro
<b>Indizien für gefestigte Milieus</b>			
Anteil der Ausländer mit Wohndauer länger als 10 Jahre an allen Ausländern <sup>Q1</sup>	21,6 %	28,5 %	20,2 %
Anteil der Deutschen mit Wohndauer länger als 10 Jahre an allen Deutschen <sup>Q1</sup>	28,7 %	32,5 %	44,1 %

<sup>1</sup> Nur Hauptwohnsitz.

<sup>2</sup> Haupt- und Nebenwohnsitz.

<sup>3</sup> Ohne Bewohnerinnen und Bewohner der Landeserstaufnahmeeinrichtung für Flüchtlinge (LEA).

<sup>4</sup> Working Poor: Personen, die trotz Voll- oder Teilzeitbeschäftigung oder Kurzarbeit weniger als 60 % des durchschnittlichen Einkommens in Karlsruhe zur Verfügung haben.

<sup>5</sup> Gewichtetes monatliches Haushaltsnettoeinkommen pro Kopf.

Quellen: Bevölkerungsstatistik (Q1), Bundesagentur für Arbeit (Q2), Sozial- und Jugendbehörde (Q3), Liegenschaftsamt (Q4), Bürgerumfrage 2020 (Q5).

Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung.

Die Indikatoren der Dimension **Verdrängungsdruck** bilden die Dynamik in den letzten vier Jahren (2016-2019) im Hinblick auf verdrängungsgefährdete Bevölkerungsgruppen, gentrifizierende Bevölkerungsgruppen und die Entwicklungen am Wohnungsmarkt ab (Tabelle 2). Vor allem für das Stadtviertel Südstadt–Südlicher Teil lassen sich Hinweise auf eine Verdrängungsdynamik in den letzten vier Jahren ablesen.

Eine rückläufige Entwicklung des Ausländeranteils kann sowohl im südlichen (- 2,4 %) als auch im nördlichen Teil (- 2,9 %) der Südstadt festgestellt werden, während im gleichen Zeitraum der Ausländeranteil in Karlsruhe um 4,7 % zugenommen hat. Speziell im Stadtviertel Südstadt–Südlicher Teil ist ein rückläufiger Anteil von Anwohner\*innen im Alter von 65 Jahren älter zu beobachten (- 5,1 %), während in Karlsruhe gesamt (+ 1,1 %) ein relatives Wachstum dieser Bevölkerungsgruppe zu verzeichnen ist. Der Rückgang der SGB II-Empfänger\*innen ist in der Südstadt–Südlicher Teil (- 22,4 %) noch stärker als in Karlsruhe insgesamt (- 16,4 %), was ebenso für einen erhöhten Verdrängungsdruck spricht. Im nördlichen Teil der Südstadt fällt schließlich der Rückgang des Anteils alleinerziehender Haushalte um - 3,0 % auf, während der Anteil gesamtstädtisch konstant ist.

Auch einige den Wohnungsmarkt betreffende Indikatoren weisen auf einen erhöhten Verdrängungsdruck insbesondere im südlichen Teil der Südstadt hin: So ist das Verhältnis von genehmigten Baumaßnahmen im Bestand zu bewohnten Gebäuden mit 3,1 % im südlichen Teil der Südstadt höher als in Karlsruhe gesamt (1,4 %) und liegt darüber hinaus über dem entsprechenden Durchschnittswert der zentral gelegenen Gründerzeitviertel (2,8 %). Auch die Angebotsmieten seit 2016 sind im südlichen Teil der Südstadt mit + 27,9 % stärker angestiegen als in Karlsruhe gesamt (+ 21,6 %). Schließlich ist das Verhältnis von Kauffällen von Mehrfamilienhäusern gemessen am Mehrfamilienhausbestand im jeweiligen Stadtviertel mit 4,2 % (Südstadt–Südlicher Teil) bzw. 4,0 % (Südstadt–Nördlicher Teil) im Vergleich zum Wert für Karlsruhe insgesamt (2,9 %) erhöht.

Tabelle 2

**Indikatoren-Set zur Dimension Verdrängungsdruck**

Indikatoren	Südstadt		Karlsruhe
	Nördlicher Teil	Südlicher Teil 2016 – 2019	
<b>Verdrängungsgefährdete Bevölkerungsgruppen</b>			
Veränderung des Bevölkerungsanteils ab 65 Jahren und älter <sup>2, 3, Q1</sup>	+ 3,0 %	- 5,1 %	+ 1,1 %
Veränderung des Ausländeranteils <sup>2, 3, Q1</sup>	- 2,9 %	- 2,4 %	+ 4,7 %
Veränderung des Anteils Deutscher mit Migrationshintergrund <sup>2, 3, Q1</sup>	+ 6,5 %	+ 4,0 %	+ 4,5 %
Veränderung des Bevölkerungsanteils im SGB II-Bezug <sup>1, 3, Q1, Q2</sup>	- 11,4 %	- 22,4 %	- 16,4 %
Veränderung des Bevölkerungsanteils im SGB XII-Bezug <sup>1, 3, Q1, Q3</sup>	+ 31,8 %	+ 8,9 %	+ 4,0 %
Veränderung des Anteils von Wohngeldempfängern <sup>1, 3, Q4</sup>	- 5,1 %	- 13,3 %	- 26,3 %
Veränderung des Haushaltsanteils mit Kindern <sup>2, 3, Q1</sup>	+ 1,5 %	+ 1,1 %	+ 0,1 %
Veränderung des Haushaltsanteils Alleinerziehender <sup>2, 3, Q1</sup>	- 3,0 %	+ 1,2 %	+ 0,0 %
<b>Gentrifizierende Bevölkerungsgruppen</b>			
Veränderung des Bevölkerungsanteils im Alter von 18 bis 45 Jahren <sup>2, 3, Q1</sup>	- 2,2 %	+ 3,0 %	- 0,3 %
Veränderung des Haushaltsanteils der Einpersonenhaushalte <sup>2, 3, Q1</sup>	- 0,4 %	- 1,1 %	+ 0,2 %
<b>Wohnungsmarkt</b>			
Summe der genehmigten Baumaßnahmen in Gebäuden mit Wohnraum <sup>4, Q5</sup>	2,5 %	3,1 %	1,4 %
Veränderung der Angebotskaltmieten (pro m <sup>2</sup> ) <sup>Q6</sup>	+ 19,2 %	+ 27,9 %	+ 21,6 %
Summe der Erstverkäufe von umgewandelten Wohnungen <sup>5, Q7</sup>	0,8 %	0,3 %	0,3 %
Summe der Kauffälle von Mehrfamilienhäusern <sup>6, Q7</sup>	4,0 %	4,2 %	2,9 %

<sup>1</sup> Nur Hauptwohnsitz.

<sup>2</sup> Haupt- und Nebenwohnsitz.

<sup>3</sup> Ohne Bewohnerinnen und Bewohner der Landeserstaufnahmeeinrichtung für Flüchtlinge (LEA).

<sup>4</sup> Im Verhältnis zu den bewohnten Gebäuden zum Jahresende 2019.

<sup>5</sup> Im Verhältnis zum Wohnungsbestand 2019.

<sup>6</sup> Im Verhältnis zum Mehrfamilienhausbestand 2019.

Quellen: Bevölkerungsstatistik (Q1), Bundesagentur für Arbeit (Q2), Sozial- und Jugendbehörde (Q3), Liegenschaftsamt (Q4), Stadtplanungsamt (Q5), Immobilien Scout GmbH (Q6), Grundstücksbewertungsstelle (Q7)

Neben den Indikatoren zum Verdrängungsdruck und dem Verdrängungspotential wurden die in Tabelle 3 enthaltenen Indikatoren zum **baulichen Aufwertungspotential** in den Stadtvierteln untersucht. Hier zeigen sich für beide gründerzeitlich geprägten Stadtviertel der Südstadt ähnliche Verhältnisse und Unterschiede im Vergleich zur Gesamtstadt. Diese lassen auf ein überdurchschnittlich vorhandenes bauliches Aufwertungspotential schließen.

So sind die Eigentümerquoten in der nördlichen (12,0 %) und südlichen Südstadt (8,2 %) deutlich geringer als in Karlsruhe (28,6 %). Altbauten, also Wohngebäude, die vor 1918 errichtet wurden, sind anteilig häufiger vertreten (Nord: 53,7 %, Süd: 39,3 %) als im gesamten Stadtgebiet (13,3 %). Mehrfamilienhäuser sind etwa doppelt so oft (Südstadt Nord: 89,0 %, Süd: 95,8 %) vorhanden wie in Karlsruhe insgesamt (39,5 %). Dementsprechend liegt die durchschnittliche Anzahl der Wohnungen je Gebäude im Stadtgebiet (3,8) etwa halb so hoch wie in den betrachteten Stadtvierteln der Südstadt (Nord: 7,5, Süd: 9,0). Ein unmittelbarer Bezug zum Aufwertungspotential ist schließlich mit den überdurchschnittlich häufigen ersten oder beträchtlichen Mängeln in den bewohnten Gebäuden gegeben: Bürgerinnen und Bürger berichten stadtweit zu 17,2 % von Mängeln, während im südlichen Teil der Südstadt fast ein Viertel (22,7 %) und im nördlichen Teil annähernd ein Drittel (30,1 %) auf Mängel hinweist.

Tabelle 3

**Indikatoren-Set zur Dimension Bauliches Aufwertungspotential**

Indikatoren	Südstadt		Karlsruhe
	Nördlicher Teil	Südlicher Teil	
Eigentümerquote Wohnungen <sup>Q1</sup>	12,0 %	8,2 %	28,6 %
Anteil der Wohngebäude im Bereich des preisgedämpften Wohnens <sup>Q1</sup>	9,2 %	28,5 %	11,7 %
Anteil der Wohnungen der Volkswohnung <sup>Q2</sup>	2,4 %	1,1 %	8,4 %
Anteil der bewohnten Gebäude, die bis 1918 errichtet wurden <sup>Q3</sup>	53,7 %	39,3 %	13,3 %
Anteil der Mehrfamilienhäuser <sup>Q3</sup>	89,0 %	95,8 %	39,5 %
Anteil der Bewohner in Gebäuden mit Mängeln <sup>1, Q4</sup>	30,1 %	22,7 %	17,2 %
Wohnungszahl je bewohntem Gebäude <sup>Q3</sup>	7,5 Ø Anz.	9,0 Ø Anz.	3,8 Ø Anz.

<sup>1</sup> Gebäude mit teilweise ersten oder beträchtlichen Mängeln.

Quellen: Zensus 2011 (Q1), Bestandsliste der VOLKSWOHNUNG GmbH (Q2), Fortschreibung auf Basis des Zensus 2011 - Gebäude- und Wohnungszählung (Q3), Bürgerumfrage 2020 (Q4)

Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung.

Summarisch sticht bei der der stadtweiten Voruntersuchung die Südstadt – Südlicher Teil als einziges der 70 Karlsruher Stadtviertel als Verdachtsgebiet für eine Soziale Erhaltungssatzung hervor, da hier alle drei Untersuchungsdimensionen für die Notwendigkeit einer Soziale Erhaltungssatzung sprechen. Doch auch im direkt angrenzenden nördlichen Teil der Südstadt lassen viele Indikatoren erheblichen Handlungsbedarf erkennen. So sticht der nördliche Teil der Südstadt zwar in der Dimension Verdrängungspotential wegen geringer Senior\*innen- und Familienanteile nicht so hervor wie der südliche Teil. Das verhältnismäßig sehr geringe Einkommensniveau, der hohe Working Poor-Anteil sowie alle Indikatoren der Dimension Bauliches Aufwertungspotential sprechen aber dafür, auch dieses Gebiet im Zuge einer Sozialen Erhaltungssatzung zu berücksichtigen und detaillierter zu untersuchen. Das Stadtviertel Innenstadt-Ost – Südwestlicher Teil erhält im Zuge der stadtweiten Voruntersuchung die Kategorie Beobachtungsgebiet. Dieses Stadtviertel liegt allerdings komplett innerhalb des seit 2017 bestehenden Sanierungsgebiets Innenstadt-Ost womit bereits ein städtisches Vorkaufsrecht besteht.

**1.2.2 Aktuelle Beschlusslage**

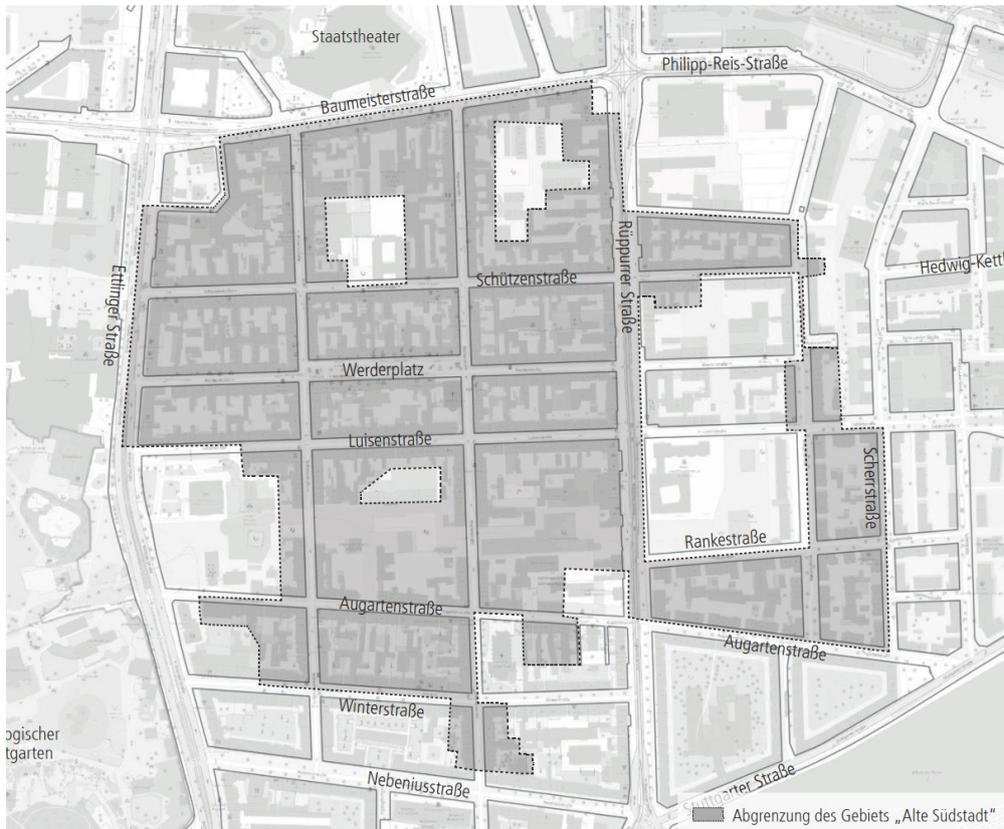
Der Karlsruher Gemeinderat hat am 20. Oktober 2020 für die Umsetzung des vorgeschlagenen städtischen Maßnahmenpakets und zusätzlich für die Umsetzung eines Aufstellungsbeschlusses für eine Soziale Erhaltungssatzung votiert. Dabei umfasst das Städtische Maßnahmenpaket für die Stadtviertel Innenstadt-Ost – Südwestlicher Teil, Südstadt – Nördlicher Teil und Südstadt – Südlicher Teil ein städtisches Ankaufs- und Leerstandsmanagement, ein jährliches Monitoring zum Thema Wohnen und Milieuentwicklung sowie eine jährliche Berichterstattung im Planungsausschuss.

### 1.2.3 Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses

Da sowohl im Zuge der Voruntersuchung als auch nach aktueller Beschlusslage zusätzlich zum südlichen Teil der Südstadt auch der nördliche Teil der Südstadt in den Fokus gerückt ist, wurde der nördliche Teil der Südstadt bei einer Erstbegehung zur Vorbereitung des Aufstellungsbeschlusses berücksichtigt. Bei der Karlsruher Südstadt handelt es sich um eine im 19. Jahrhundert begonnene Stadterweiterung in Richtung Süden. Als ehemalige Arbeitersiedlung stellt die Südstadt heute einen lebenswerten city-nahen Stadtteil dar, der sowohl von Altbauten als auch von jüngeren Wohnbauflächen der Nachkriegszeit geprägt ist. Nach Schließung des Ausbesserungswerkes der Bahn im Jahr 1997 entstand im östlichen Teil der Südstadt mit dem City Park bis zum Jahr 2015 ein neues Quartier. Die zentrale Lage zwischen Zentrum und Bahnhof, die Nähe zu Arbeitsplätzen, zu Hochschulen und zu anderen attraktiven Stadtteilen machen insbesondere den gründerzeitlich geprägten Teil der Südstadt vermehrt für finanzstärkere externe Investoren attraktiv.

Große Teile der Südstadt mit älteren Gebäudestrukturen waren lange Zeit Gegenstand städtebaulicher Sanierungsverfahren. Mit dem Auslaufen der Sanierungsverfahren im Jahr 2005 stehen der Stadt die Instrumente des besonderen Städtebaurechts für die Steuerung der weiteren städtebaulichen Entwicklung nicht mehr zur Verfügung. Aufgrund der dichten baulichen Struktur bietet die Karlsruher Südstadt kaum Nachverdichtungspotentiale. Der in Anlage 1 flurstückscharf umrissene Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses mit der Bezeichnung „Alte Südstadt“ stellt eine städtebaulich kohärente Gebäudestruktur dar. Obschon im Zuge der stadtweiten Voruntersuchung der südlichen Südstadt besonders hervorsticht, veranlassen die untersuchten Indikatoren zur Erweiterung des Geltungsbereichs in Richtung Norden. Im Zuge von Begehungen kann erhebliches Aufwertungspotential im gesamten Gebiet der „Alten Südstadt“ ausgemacht werden, das sich mit den im Rahmen der Bürgerumfrage 2020 gemachten Angaben zur Existenz von Gebäuden mit ersten oder erheblichen Mängeln deckt. Der Geltungsbereich wird im nördlichen Teil durch die Baumeisterstraße, im westlichen Teil durch die Ettlinger Straße, im südlichen Teil durch die Nebeniusstraße und im östlichen Teil durch die Scherrstraße begrenzt (Abbildung 2). Ausgenommen sind dabei im Gebiet bekannte Gebäude, die im Besitz von Wohnungsbaugenossenschaften sind, in jüngerer Zeit nachverdichtet wurden (wie etwa das Baumeister-Carrée) oder kein akutes Aufwertungspotential innehaben.

Abbildung 2  
**Abgrenzung des Gebiets „Alte Südstadt“**



Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung.

#### **1.2.4 Besondere städtebauliche Gründe**

Nach ersten Erhebungen weist das Gebiet „Alte Südstadt“ prägende und gebietsspezifisch klar abgrenzbare Merkmale auf. Es verfügt über eine gewachsene Bevölkerungsstruktur, die aus städtebaulichen Gründen als schützenswert anzusehen ist. Eine Verdrängung und damit eine Veränderung der bewährten Bewohnerstruktur in der Südstadt hätte nachteilige städtebauliche Folgen.

#### **Wohnraumknappheit**

Zum einen ist davon auszugehen, dass aufgrund des allgemein angespannten Wohnungsmarktes in Karlsruhe – Karlsruhe zählt zur „Gebietskulisse“ der Mietpreisbremse in Baden-Württemberg – für verdrängte Bevölkerungsschichten der „Alten Südstadt“ im Stadtgebiet kein angemessener Ersatzwohnraum zur Verfügung steht – insbesondere auch deshalb, weil das durchschnittliche Pro-Kopf-Einkommen und damit die Kaufkraft der dort ansässigen Bevölkerung unter dem Karlsruher Durchschnitt liegt. Eine Versorgung der betroffenen Bevölkerung mit adäquatem Wohnraum von gleichwertigem Standard wäre aufgrund der Wohnraumknappheit im gesamten Stadtgebiet nicht möglich. Auch die Neuschaffung von Wohnraum in der Südstadt oder in anderen Stadtteilen ist wegen geringer Bestände an Bauflächen generell und damit auch im Bereich des sozialen Wohnungsbaus nur sehr begrenzt umsetzbar.

## **Soziale Infrastrukturen in der „Alten Südstadt“**

Zum anderen müsste die auf die Bevölkerung zugeschnittene soziale Infrastruktur an anderer Stelle neu geschaffen werden, was ebenfalls mit negativen städtebaulichen Folgen einher ginge.

Das Gebiet „Alte Südstadt“ ist durch eine Vielfalt unterschiedlicher Kulturen, Lebensstile und Lebensentwürfe sowie durch eine aus dieser Vielfalt gewachsene und darauf aufbauende Landschaft sozialer Angebote geprägt. Die Verdrängung von Bevölkerungsgruppen und eine damit einhergehende Veränderung des soziokulturellen Milieus der Südstadt kann bestehende Angebote zum einen aufgrund steigender Mieten, die von den Einrichtungen nicht mehr getragen werden können, und zum anderen aufgrund fehlender Inanspruchnahme durch die Zielgruppe(n) gefährden.

Insbesondere bestehen in der Südstadt verschiedene Angebote für sozial benachteiligte Menschen, wie beispielsweise das Alkoholakzeptierende Aufenthaltsangebot A<sup>3</sup>, die Straßensozialarbeit, das Café Dia und die Vesperkirche. Viele Nutzer\*innen dieser Angebote wohnen in der Südstadt in preiswerten einfachen Wohnungen, im Wohnheim Rüppurrer Straße für alleinstehende wohnungslose Männer oder in Angeboten des betreuten Wohnens des Vereins Sozialpädagogische Alternativen e.V. (SOZPÄDAL). Da der Verein SOZPÄDAL Wohnraum für Wohnungslose anmietet, könnten Eigentümerwechsel, Aufwertung oder Umwandlung dieses Angebot gefährden. Infolge einer Verdrängung insbesondere sozial benachteiligter Bevölkerungsgruppen in andere Quartiere würden die bestehenden Angebote in der Südstadt ihre Zielgruppe verlieren bzw. die Niedrigschwelligkeit ginge durch weitere Wege verloren. Zu beachten ist zusätzlich, dass Vesperkirche, A<sup>3</sup>, Café Dia und Straßensozialarbeit aus der engen Zusammenarbeit der Akteure vor Ort – insbesondere evangelische Kirchengemeinde, Diakonisches Werk und engagierte Bürger\*innen – heraus entstanden sind und nicht ohne Weiteres in einen anderen Stadtteil verlagert werden könnten.

Auch für Kinder und Jugendliche gibt es mit dem Kinder- und Jugendhaus Südstadt sowie dem Kinder- und Jugendhaus Südstadt-Ost wichtige Einrichtungen, deren Angebotsstruktur auf die Bedarfe im Stadtteil ausgerichtet ist (Mittagessen, Hausaufgabenbetreuung etc.). Diese Einrichtungen müssten bei einer veränderten Sozialstruktur gegebenenfalls ihr Angebot anpassen oder wären im Falle eines extremen Rückgangs der Zahl von Kindern und Jugendlichen weniger ausgelastet. Bei einer Verdrängung von Familien in andere Stadtteile müssten dort Angebote neu aufgebaut werden. Das Mütterzentrum gewächsHAUS in der Werderstraße ist ein aus dem Selbsthilfemilieu heraus entstandenes Angebot für junge Familien, das bereits seit Jahrzehnten in der Südstadt beheimatet und aus dieser kaum wegzudenken ist.

### **1.3 Weiteres Vorgehen**

Während der Gültigkeit des Aufstellungsbeschlusses zur Sozialen Erhaltungssatzung gemäß §172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB wird eine vertiefte sozialräumliche Untersuchung mit dem Ziel des Nachweises negativer städtebaulicher Folgen durch die Verdrängung der angestammten Bevölkerung im Gebiet „Alte Südstadt“ durchgeführt. Parallel erfolgt die Identifikation und Analyse des Gebietsstandards der vorhandenen Wohnbebauung, um bei einer Umsetzung der Milieuschutzsatzung die Genehmigungsfähigkeit von baulichen Änderungen an bestehendem Wohnraum beurteilen zu können. Der Umgriff der späteren Satzung kann von der Gebietsabgrenzung des Aufstellungsbeschlusses abweichen, da der endgültige Geltungsbereich erst auf Grundlage der Ergebnisse der vertiefenden Untersuchung abschließend festgelegt wird.

Sollte die vertiefende Untersuchung zu dem Ergebnis gelangen, dass besondere städtebauliche Gründe für den Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung nicht wie derzeit angenommen vorliegen, wären die rechtlichen Voraussetzungen für den Erlass einer sozialen Erhaltungssatzung nicht oder nicht für den gesamten Geltungsbereich gegeben.

## **2. Begründung der Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht in der „Alten Südstadt“**

Für den Zeitraum der vertiefenden Untersuchungen soll zur Sicherung und Steuerung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für den Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses für die soziale Erhaltungssatzung „Alte Südstadt“ eine Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Ziffer 2 BauGB gefasst werden (Anlage 3).

Der Erlass einer Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht ist notwendig, um bis zum förmlichen Satzungsbeschluss für eine soziale Erhaltungssatzung unerwünschte Entwicklungen im Geltungsbereich zu verhindern. Ein allgemeines Vorkaufsrecht zum Kauf von Grundstücken nach § 24 BauGB im Rahmen des besonderen Städtebaurechts steht der Stadt erst dann zu, wenn die vertiefenden Untersuchungen abgeschlossen sind und eine soziale Erhaltungssatzung förmlich beschlossen ist.

Das vorgeschlagene Gebiet entspricht dem Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses für die soziale Erhaltungssatzung „Alte Südstadt“, begrenzt durch die Baumeisterstraße im Norden, die Ettlinger Straße im Westen, die Nebeniusstraße im Süden und die Scherrstraße im Osten (Anlagen 1 und 2).

Auf der Grundlage der Vorkaufsrechtsatzung kann die Stadt das besondere Vorkaufsrecht durch Verwaltungsakt ausüben. Dadurch entsteht ein neuer Kaufvertrag zwischen dem Verkäufer und der Stadt in der Regel zum vereinbarten Kaufpreis. Liegt der Kaufpreis jedoch deutlich über dem Verkehrswert, kann die Gemeinde den zu zahlenden Betrag nach dem Verkehrswert des Grundstücks (§ 194 BauGB) zum Zeitpunkt des Kaufes bestimmen. In diesem Fall ist der Verkäufer berechtigt, bis zum Ablauf eines Monats nach Unanfechtbarkeit des Verwaltungsaktes über die Ausübung des Vorkaufsrechts vom Vertrag zurückzutreten. Tritt der Verkäufer vom Vertrag zurück, trägt die Gemeinde die Kosten des Vertrages auf der Grundlage des Verkehrswerts.

Das allgemeine und das besondere Vorkaufsrecht gegenüber dem Verkäufer darf nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit (zum Beispiel Nutzungen für sozialen Wohnungsbau, Deckung eines besonderen Wohnraumbedarfs besonderer Personengruppen) dies rechtfertigt. Bei der Ausübung des Vorkaufsrechts hat die Gemeinde den Verwendungszweck des Grundstücks anzugeben. Es besteht gemäß § 27a BauGB die Möglichkeit, dass die Gemeinde das ihr zustehende Vorkaufsrecht zugunsten Dritter ausübt. Voraussetzung ist allerdings, dass dieser sich verpflichtet die bezweckte Verwendung des Grundstücks innerhalb angemessener Frist zu realisieren und er hierzu in der Lage ist. Der Käufer kann die Ausübung des Vorkaufsrechts abwenden, sofern er sich vor Fristablauf verpflichtet, die hier aufgeführten Ziele der städtebaulichen Maßnahme binnen angemessener Frist umzusetzen.

**Beschluss:**

Antrag an den Gemeinderat

Der Gemeinderat beschließt nach Vorberatung im Planungsausschuss

1. die Aufstellung einer Sozialen Erhaltungssatzung „Alte Südstadt“ gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB für den in Anlage 1 gekennzeichneten Geltungsbereich mit den in Anlage 2 aufgelisteten Flurstücken und
2. die aus Anlage 3 ersichtliche Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht „Alte Südstadt“ gemäß § 25 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB für das in Anlage 1 gekennzeichnete Gebiet und die in Anlage 2 aufgelisteten Flurstücke

jeweils begrenzt durch die Baumeisterstraße im Norden, die Ettlinger Straße im Westen, die Nebeniusstraße im Süden und die Scherrstraße im Osten.