

CDU-Gemeinderatsfraktion

Vorlage Nr.: **2022/0311/2**

Eingang: 31.05.2022

## Soziale Erhaltungssatzung für das Gebiet "Alte Südstadt"

Gremium	Termin	TOP	ö	nö
Gemeinderat	31.05.2022	3.2	x	

Die CDU-Gemeinderatsfraktion Karlsruhe beantragt:

- Die Stadtverwaltung stellt der Öffentlichkeit mit dem Inkrafttreten der sozialen Erhaltungssatzung „Alte Südstadt“ transparent sowie klar und eindeutig dar, welche konkreten baulichen Veränderungen und Maßnahmen einem Genehmigungsvorbehalt unterliegen.

### Sachverhalt/Begründung

Eine soziale Erhaltungssatzung soll dazu beitragen, die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu erhalten. Um dieses Ziel im Gebiet der „Alten Südstadt“ zu erreichen, werden gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 und Satz 4 BauGB der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen sowie die Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum an Gebäuden, die ganz oder teilweise Wohnzwecken zu dienen bestimmt sind, einem Genehmigungsvorbehalt unterworfen.

Unserer Ansicht nach ergeben sich aus den gesetzlichen Rahmenbedingungen mindestens drei wesentliche Nachteile, die im Widerspruch zur ursprünglichen hehren Absicht stehen, Verdrängungseffekte zu verhindern und vermeintliche Großinvestoren aus der Südstadt fernzuhalten:

- 1) Eine soziale Erhaltungssatzung bietet keine geeignete Handhabe, um zwischen vermeintlich „guten“ und „schlechten“ Eigentümerinnen und Eigentümern zu unterscheiden. Vielmehr schränkt die Satzung alle – d. h. Großinvestoren, aber eben auch Familien oder Seniorinnen und Senioren – gleichermaßen in ihrer Entscheidungsfreiheit ein, rechtmäßiges Eigentum instand zu setzen, zu modernisieren oder energetisch zu sanieren.
- 2) Aus den gesetzlichen Rahmenbedingungen, welches Bauvorhaben grundsätzlich zulässig oder unzulässig ist, ergibt sich ein erheblicher Personal- und Bürokratieaufwand. Zusätzliches Personal wirkt sich kostenwirksam auf den städtischen Haushalt aus. Dagegen beschränkt sich der Bürokratieaufwand nicht allein auf die Prüfung der Zu- oder Unzulässigkeit von Bauvorhaben, sondern im Fall von abschlägigen Entscheidungen auch auf die zu erwartenden Rechtsstreitigkeiten.
- 3) Angesichts der weitreichenden gesetzlichen Bestimmungen werden bauliche Aktivitäten im Geltungsbereich der sozialen Erhaltungssatzung hinausgezögert und können gänzlich zum Erliegen kommen. Dieses Risiko besteht insbesondere dann, wenn sich Eigentümerinnen und Eigentümer bei der Veränderung ihres rechtmäßig erworbenen Besitzes keinem Genehmigungsverfahren unterwerfen möchten. Dadurch wird die Anzahl nutzbaren Wohnraums stagnieren oder sogar zurückgehen.

Aus all diesen Gründen beantragen wir, dass die Stadtverwaltung die Öffentlichkeit mit dem Inkrafttreten der sozialen Erhaltungssatzung transparent sowie klar und eindeutig darüber informiert, welche konkreten baulichen Veränderungen und Maßnahmen einem Genehmigungsvorbehalt unterliegen. Daraus sollte hervorgehen, welche Bauvorhaben grundsätzlich genehmigungsfähig, genehmigungspflichtig, zulässig oder im Vorhinein unzulässig sind.

Unterzeichnet von:

Stadtrat Detlef Hofmann

Stadtrat Tilman Pfannkuch

Stadträtin Karin Wiedemann

Stadtrat Dirk Müller