

Stellungnahme zum Änderungsantrag

FW | FÜR-Gemeinderatsfraktion

Vorlage Nr.: **2022/0311/1**

Verantwortlich: **Dez. 2**

Dienststelle: **AfSta**

Soziale Erhaltungssatzung „Alte Südstadt“

Gremium	Termin	TOP	ö	nö
Gemeinderat	31.05.2022	3.1	x	

Kurzfassung

Die Verwaltung empfiehlt, die Teilanträge 1) bis 3) abzulehnen beziehungsweise als erledigt zu betrachten (siehe ergänzende Erläuterungen).

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.		
CO ₂ -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) **Die Prüfkriterien für die Umsetzung der Sozialen Erhaltungssatzung im Erhaltungsgebiet „Alte Südstadt“ werden für Bürgerinnen und Bürger transparenter und für einfachere Genehmigungsfähigkeit in einem größeren Raster gestaltet. Das heißt, die Prüfkriterien sollen großzügiger definiert werden bzw. teilweise gestrichen.**
 - a. **Änderungen am Grundriss von Wohnungen sollen genehmigungsfähig bleiben.**
 - b. **Wohnraumerweiterungen durch bspw. Aufstockungen im selbst genutzten Eigentum sollten unter Berücksichtigung der Familiengröße weiterhin genehmigungsfähig bleiben.**

Die Verwaltung plant – sofern die Soziale Erhaltungssatzung vom Gemeinderat beschlossen wird – die transparente Publikation der Prüfkriterien für die Bürgerinnen und Bürger sowie die Vorhabenträger. Die aufgestellten Prüfkriterien dienen als exemplarische Regelfälle und wurden auf der Grundlage des städtebaulichen Gutachtens, der Haushaltsbefragung und der einschlägigen Rechtsprechung aufgestellt, wobei die behutsame Entwicklung des Gebiets bedacht wurde.

Änderungen am Grundriss von Wohnungen sind unter bestimmten Voraussetzungen genehmigungsfähig, sofern sie der Herstellung eines zeitgemäßen Ausstattungsstandards dienen. Beantragte Vorhaben müssen aber stets im Einzelfall und anhand des Gesetzes bzw. der hieran anknüpfenden Rechtsprechung entschieden werden. Eine derartige Genehmigung vorab kann insoweit nicht pauschal erfolgen und würde zudem das Ziel der Satzung in Frage stellen. Dem liegt zu Grunde, dass eine Veränderung der Wohnungsgrundrisse – insbesondere bei Veränderung der Zimmeranzahl oder der Raumaufteilung – einen anderen Personenkreis ansprechen und daher potenziell die vorhandene Bevölkerungsstruktur verändern würde. Damit hätten auch institutionelle Eigentümer bzw. professionelle Investoren die Möglichkeit, den Wohnungsbestand substanziell hochwertig zu verändern.

Hinsichtlich selbstgenutzten Eigentums sieht der Karlsruher Kriterienkatalog gewisse Ausnahmen vor, gleichwohl im Gesetz keine Unterscheidung zwischen Eigentümer im selbstgenutzten Eigentum oder eben diesen sogenannten „Immobilienhaien“ getroffen wird. Dies betrifft Fälle, in denen durch die Beschränkung auf die Innenräume sowie eine zeitliche Komponente eine Auswirkung auf die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung nicht angenommen wird. Im Vergleich zu anderen Städten bestehen dabei mehr Möglichkeiten von Eigentümern, im selbst genutzten Eigentum einen insgesamt höheren Ausstattungsstandard zu verwirklichen. Die pauschale Genehmigungsfähigkeit von Wohnraumerweiterungen für bestimmte Gruppen ist jedoch nicht vorgesehen.

Die Verwaltung empfiehlt daher, den Teilantrag 1) abzulehnen.

- 2) **Der Gemeinderat beschließt ein intensives Monitoring der Südstadt, das den Immobilienmarkt in der „Alten Südstadt“ beobachtet. Die Erhaltungssatzung wird als geeignetes Instrument erst bei nötigem Eingreifen eingesetzt, dazu bedarf es einer erneuten Entscheidung des Gemeinderats unter Berücksichtigung des Monitorings und der Darstellung der dadurch entstehenden Effekte.**

Der Gemeinderat hat am 20. Oktober 2020 neben dem Auftrag an die Verwaltung, einen Aufstellungsbeschluss für eine Soziale Erhaltungssatzung vorzubereiten, die Umsetzung eines städtischen Maßnahmenpakets beschlossen. Dieses Maßnahmenpaket umfasst bereits ein jährliches Monitoring zum Thema Wohnen und Milieuentwicklung inklusive jährlicher Berichterstattung für die Stadtviertel Innenstadt Ost – südwestlicher Teil, sowie Südstadt – süd- und nördlicher Teil. Neben diesem bereits beschlossenen Monitoring auf Ebene der Stadtviertel sieht der Erlass der Sozialen Erhaltungssatzung für das Gebiet „Alte Südstadt“ einen jährlichen Kurzbericht vor.

Der aktuelle Erlass der Satzung beruht auf den erhobenen Daten – sekundärstatistische Analysen (2021), Haushaltsbefragung (2021) und städtebauliches Gutachten (2021). Die Soziale Erhaltungssatzung könnte daher nicht einfach erst in einigen Jahren erlassen werden. Dies würde erneute gebietsscharfe Untersuchungen erfordern, welche wiederum den (noch) bestehenden Bedarf darstellen und rechtfertigen müssten. Bis zum Erlass der Satzung könnten zudem erhaltungsrechtlich relevante Vorhaben, wie umfassende Sanierungen, ohne gesonderte Genehmigung durchgeführt werden. Die Verwaltung empfiehlt daher, den Teilantrag 2) hinsichtlich des Monitorings für erledigt zu erklären und im Übrigen abzulehnen.

3) Die Soziale Erhaltungssatzung tritt ab ihrer Einsetzung für eine Dauer von drei Jahren in Kraft und wird nach Evaluierung dem Gemeinderat zur weiteren Abstimmung erneut vorgelegt.

Die Soziale Erhaltungssatzung ist nach den gesetzlichen Bestimmungen zunächst nicht befristet. Da sie dem Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung dienen soll, sollte sie solange in Kraft bleiben, wie es die Erreichung dieses Ziels erfordert. Ungeachtet dessen, hat die Verwaltung bereits in der Vorlage festgestellt, dass nach spätestens fünf Jahren die Voraussetzungen für den weiterhin bestehenden Bedarf einer sozialen Erhaltungssatzung erneut überprüft werden. Die Verwaltung hält eine Dauer von drei Jahren für eine Überprüfung für sehr kurz, um Auswirkungen einer Sozialen Erhaltungssatzung wissenschaftlich begründet nachzuweisen, dennoch kann nach dieser Zeit eine erste Überprüfung erfolgen. Die Verwaltung empfiehlt daher, den Teilantrag 3) als erledigt zu betrachten.