

| | | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| STELLUNGNAHME zum Antrag GRÜNE-Gemeinderatsfraktion vom: 23.12.2014 eingegangen: 23.12.2014 | Gremium: | 10. Plenarsitzung Gemeinderat |
| | Termin: Vorlage Nr.: TOP: Verantwortlich: | 24.03.2015 2015/0014 14 öffentlich Dez. 4 |
| Innenentwicklungsanalyse Wohnen | | |

- Kurzfassung -

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme der Verwaltung zur Kenntnis.

Über die weitere Entwicklung der Wohnbauflächen sowie der Innenentwicklungspotenziale wird im Planungsausschuss berichtet.

| | | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Finanzielle Auswirkungen des Antrages nein <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> | | | |
| Gesamtkosten der Maßnahme | Einzahlungen/Erträge (Zuschüsse u. Ä.) | Finanzierung durch städtischen Haushalt | Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgeerträge und Folgeeinsparungen) |
| | | | |
| Haushaltsmittel Kontierungsobjekt: | | | |
| Ergänzende Erläuterungen: | | Kontenart: | |
| ISEK Karlsruhe 2020 - relevant | nein <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> | Handlungsfeld: | |
| 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 | |

1. Es erfolgt eine systematische Bestandsanalyse der Innenentwicklungspotenziale für Wohnbauflächen im Stadtgebiet.

Seit 2003 erfolgt eine systematische Bestandserhebung der Innenentwicklungspotenziale im Baulandkataster als baulandorientiertes Informationssystem.

2. Dabei werden neben den Reserven aus Baulandkataster und Flächennutzungsplan folgende Flächenpotenziale einbezogen:

- **Baulücken in Wohn- und Mischgebieten (soweit nicht schon im Baulandkataster enthalten)**
- **untergenutzte Grundstücke in Wohn- oder Mischgebieten**
- **Grundstücke mit Leerständen in Wohn- oder Mischgebieten**

Im Baulandkataster werden neben den vorhandenen sofort bebaubaren Baulandflächen in Wohn- und Mischgebieten auch die untergenutzten Flächen dieser Nutzung geführt und fortgeschrieben.

Eine Erfassung von Leerständen auf Grundstücken in Wohn- und Mischgebieten ist bisher - wie auch in fast allen anderen Kommunen des Nachbarschaftsverbandes - nicht qualifiziert erfolgt. Die Erhebung und vor allem die Fortschreibung dieser Leerstände wäre sehr aufwändig. Karlsruhe hat zusammen mit Freiburg und Heidelberg die geringste Leerstandsquote in Baden-Württemberg. So liegt z.B. der empirica Leerstandsindex im Geschosswohnungsbau derzeit bei 1 % in Karlsruhe. Für einen funktionierenden Wohnungsmarkt ist nach übereinstimmender Auffassung von Wohnungsmarkexperten aber eine Leerstandsquote von ca. 3 % erforderlich.

In Anbetracht dieser Tatsache ist die Erhebung des Leerstandes kein Faktor, dem beim Abbau der Wohnungsknappheit in Karlsruhe wesentliche quantitative Relevanz zukommt.

3. Die Innenentwicklungspotenziale werden hinsichtlich ihrer Eignung und Aktivierbarkeit (kurz-, mittel-, langfristig) kategorisiert. Dabei werden typische Aktivierungshemmnisse aufgezeigt.

Die Kategorisierung der erfassten Innenentwicklungspotenziale und der Potenziale aus dem Flächennutzungsplan erfolgte im 1. Flächenmanagementbericht "Flächennutzung und -potenziale".

Hier wurden hinsichtlich ihrer Eignung und des Planungsstandes die sofort bebaubaren Flächen als kurzfristig, die untergenutzten Flächen als mittelfristig und die Potenziale aus dem Flächennutzungsplan als langfristig aktivierbar eingestuft.

Die tatsächliche Aktivierbarkeit der "kleinteiligen" Potenziale wie Baulücken, untergenutzte Grundstücke und Grundstücke mit Leerständen im Gebäude, unterliegen jedoch unterschiedlichsten Hindernissen:

- An erster Stelle steht hier die Eigentumsgarantie, die durch Privatnützigkeit und durch grundsätzlich freie Verfügbarkeit über das Grundstück gekennzeichnet ist. In vielen Gesprächen hat sich gezeigt, dass die Eigentümer sich die strategische Vorgehensweise zur Aktivierung Ihrer Flächen nicht aus der Hand nehmen lassen.
- Darüber hinaus fehlen am Kapitalmarkt Anlagemöglichkeiten für Barvermögen, was zu einem zähen Festhalten am Grundvermögen jeder Art, meist ohne Investitionsbereitschaft, führt.
- Die Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen bedeutet stets eine deutliche bauliche Veränderung gegenüber dem bisherigen Zustand. Darauf reagiert das Umfeld meist sensibel und blockiert oft eine Entwicklung.
Dieser Zielkonflikt wird sich im Hinblick auf stadtübergreifende Konzepte verstärken.

4. Die Stadtverwaltung entwickelt einen Katalog mit Maßnahmen und Förderungsinstrumenten zur Aktivierung von Innenentwicklungsreserven für Wohnungsbau.

Der 2. Flächenmanagementbericht "Steuerung und Zielsetzung" beinhaltet Maßnahmen und Steuerungsinstrumente zur Aktivierung von Innenentwicklungsreserven auf verschiedenen Handlungsfeldern:

- In den letzten elf Jahren wurden in der Stadt Karlsruhe unter dem Handlungsfeld der Bauleitplanung 34 Bebauungspläne zur Schaffung von Wohnbauflächen realisiert. Davon sind nur zwei Bebauungspläne klassische Flächen im Außenbereich. Der Großteil der Bebauungspläne wurde im Innenbereich oder im Rahmen von Konversionen entwickelt.
- Im Rahmen der Veröffentlichung des Baulandkatasters 2010 und 2011 konnten im Innenbereich rund 40% der bebaubaren Flächen durch Veröffentlichung im Internet transparent gemacht werden. Rund 60% der Eigentümer waren gegen eine Veröffentlichung Ihrer Baulanddaten.
Rund 480 der im Baulandkataster nachgewiesenen Grundstücke wurden in den letzten 10 Jahren bebaut.
Kontinuierlich werden, wie in der Vergangenheit erfolgt, weiter untergenutzte Flächenpotenziale lokalisiert. Durch gezielte Ansprache der Eigentümer werden die Möglichkeiten ausgelotet, wie und ob diese Flächen dem Markt zugeführt werden können.
- Weitere Maßnahmen folgten mit dem Karlsruher Innentwicklungskonzept (KAI) und dem Karlsruher Wohnraumförderungsprogramm (KaWoF) als Komplementärförderung zum Landeswohnraumförderungsprogramm.
- Das Förderprogramm "Wohnraummobilisierung" ist ein weiterer Lösungsansatz zur Aktivierung von Raumreserven, die derzeit dem Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung stehen. Es trägt zur Verbesserung der angespannten Situation im Bereich des

geförderten Mietwohnungsmarktes in Ergänzung zu KaWoF bei. Im Rahmen der intensiven Gespräche mit den Grundstückseigentümern werden Reserven lokalisiert und mobilisiert.

- Ein weiteres Handlungsfeld aus dem 2. Flächenmanagementbericht ist derzeit die bundesweite Untersuchung von handelbaren Flächenzertifikaten.

Zur Erprobung eines überregionalen Handelssystems mit Flächenausweisungszertifikaten führt das Institut der deutschen Wirtschaft Köln im Auftrag des Umweltbundesamtes unter Mitwirkung der Stadt Karlsruhe und anderen Modellkommunen ein Forschungs- und Entwicklungsprojekt durch.

5. Die Ergebnisse der Innenentwicklungsanalyse Wohnen fließen in die Bedarfsermittlung für den Flächennutzungsplan 2030 ein.

Die Planungsstelle des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe, welche die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2030 bearbeitet, würde es aus perspektivischer Sicht grundsätzlich begrüßen, wenn die Stadt Karlsruhe ihre Bemühungen zur Aktivierung und Lokalisierung der Innenentwicklungspotenziale weiter intensiviert. Sie empfiehlt jedoch, die Ergebnisse der Analyse aus folgenden Gründen nicht in die Bedarfsermittlung für den Flächennutzungsplan 2030 einfließen zu lassen:

- Ausgangspunkt der Bedarfsermittlung ist das Jahr 2013 (Stichtag 31.12.2013). Der Zielhorizont ist das Jahr 2030 (wie beim Gewerbe). Somit werden zu Beginn des Verfahrens die neusten vom Statistischen Landesamt veröffentlichten Daten zum Bevölkerungsstand (Basis Zensus) verwendet. Die Grundlagendaten, die für die Bedarfsermittlung verwendet werden, bilden nicht den aktuellen Stand ab; sie beziehen sich auf den Startpunkt des Prognosezeitraums.
- Um die Vergleichbarkeit der Ergebnisse der Bedarfsermittlung unter den Mitgliedsgemeinden zu gewährleisten, ist die Planungsstelle bemüht, einheitliche Datengrundlagen zu verwenden. Entscheidet sich die Stadt Karlsruhe den Detaillierungsgrad der Bestandsanalyse zu erhöhen, so hat dies Auswirkungen auf die Umlandgemeinden.

- Die Daten der Bedarfsermittlung durchlaufen einen verbandsweiten Abstimmungsprozess. Eine Überarbeitung würde den Zeitplan der Fortschreibung verzögern.

6. Im Rahmen der interkommunalen Zusammenarbeit sucht Karlsruhe das Gespräch mit den Umlandgemeinden im Nachbarschaftsverband mit dem Ziel eines einheitlichen Vorgehens bei der Erhebung der Innenentwicklungspotenziale im Verbandsgebiet.

Die Planenden der Mitgliedsgemeinden des Nachbarschaftsverbandes stehen im regelmäßigen Austausch miteinander. Dieser wird über eine Arbeitsgruppe, die sich alle zwei Monate trifft, organisiert.

Im Rahmen der Vorarbeiten zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wurden in dieser AG gemeinsame Standards zur Erhebung der Innenentwicklungspotenziale erarbeitet. Hierbei erfuhr die Arbeitsgruppe Unterstützung durch den Bereich Flächenmanagement des Liegenschaftsamtes der Stadt Karlsruhe.

Obwohl die Gemeinden über sehr unterschiedliche technische und personelle Ressourcen verfügen, ist es gelungen, eine flächenbezogenen Datengrundlage zu generieren, die in einer einheitlichen Struktur alle sofort bebaubaren Flächen erfasst.