

Zukunft von stadteigenen Wohngebäuden und strategische Weiterentwicklung der Volkswohnung GmbH

Gremium	Termin	TOP	ö	nö
Hauptausschuss	09.03.2021	2	x	

1. Welche Gebäude mit Wohnungen sind im Besitz der Stadt Karlsruhe, die nicht vermietet sind?

Im Eigentum der Stadt Karlsruhe sind 36 Gebäude mit insgesamt 96 Wohnungen, die vom Amt für Hochbau und Gebäudewirtschaft verwaltet werden. In diesem Objektbestand stehen derzeit folgende Wohnungen/Flächen leer:

Objekt	Anzahl der Wohnungen	Fläche der Wohnungen	Grund für den Leerstand
An der Stadtmauer 10	2	74,47 m ² 21,40 m ²	Renovierung vor Neuvermietung
Jägerstraße 48 a	1	56,60 m ²	Renovierung vor Neuvermietung
Pfintztalstraße 1	1	134,92 m ²	Renovierung vor Neuvermietung
Rathausstraße 2	1	72,14 m ²	Renovierung vor Neuvermietung
Werderstraße 63	1	62,44 m ²	Renovierung vor Neuvermietung
Haid-und-Neu-Straße 167	1	101,80 m ²	Renovierung vor Neuvermietung
Hardeckstraße 5	2	285,22 m ² 45,00 m ²	Erwerb 2020 als Gewerbefläche Zwischenvermietung ist geplant
Haid-und-Neu-Straße 93	4	insgesamt 295,06 m ²	Abbruch des Gebäudes zur Erweiterung des Technologieparks vorgesehen, sobald eine noch private Wohnung erworben werden konnte
Werderstraße 57		427,95 m ²	ehemalige Büro- und Schulungs-räume

Hinzu kommen noch die städt. Wohngebäude in Grötzingen, Neureut und Wettersbach. Hier erfolgt die Vermietung durch die jeweilige Ortsverwaltung selbst.

2. Welche dieser Bestandsimmobilien haben:

- mindestens drei Geschosse und haben eine Wohnfläche von mindestens 400 m²,
- einen Gewerbeanteil von nicht größer als 20 % der Gesamtfläche?

Bei den genannten Immobilien handelt es sich überwiegend um kleinere Gebäude mit weniger als drei Geschossen und 400 m² Wohnfläche.

Lediglich das Anwesen „Werderstraße 57“ erfüllt die genannten Voraussetzungen. Hier stehen durch Kündigung des Vormieters ehemalige Büro- und Schulungsräume mit einer Gesamtnutzfläche von 427,95 m² leer.

3. Welche dieser Immobilien eignen sich zur Umsetzung von Wohnprojekten/Baugruppen?

Die leerstehenden Räume im Gebäude „Werderstraße 57“ eignen sich zu einer Umnutzung in künftige Wohnungen. Es ist dafür allerdings ein umfassender Umbau notwendig.

Ein weiteres Objekt ist das Gebäude „Hebelstraße 13“ (Haus der Fraktionen). Nach dem geplanten Umzug der Fraktionen in die Hebelstraße 21 soll das derzeitige Haus der Fraktionen wieder als Wohngebäude genutzt werden. Auch dafür sind dann Umbaumaßnahmen erforderlich.

4. Welche Strategien verfolgt die Stadtverwaltung mit diesen Gebäuden/Wohnungen?

Die Stadtverwaltung ist in Gesprächen mit der Volkswohnung GmbH. Ziel ist, die Objekte „Werderstraße 57“ und „Hebelstraße 13“ in das Eigentum der Volkswohnung zu übertragen, damit von dort die Umnutzung der Flächen realisiert werden kann.

Auch bei den übrigen städt. Wohnimmobilien wurde geprüft, ob eine Übertragung in das Eigentum der Volkswohnung GmbH Sinn macht. Die Prüfung hat ergeben, dass diese meist kleineren Immobilien nicht zu den strategischen Überlegungen der Volkswohnung GmbH und das dortige Immobilienportfolio passen.