

CDU-Gemeinderatsfraktion

Vorlage Nr.: 2021/0777/2

Eingang: 23.07.2021

Stadtentwicklungsstrategie 2035: Der „Stadtentwicklungsstrategie 2035,, neuen Schwung verleihen!

Gremium	Termin	TOP	ö	nö
Gemeinderat	27.07.2021	9.2	x	

Die CDU-Gemeinderatsfraktion Karlsruhe beantragt:

1. Zusätzlich zu den Maßnahmen der VOLKSWOHNUNG GmbH und der Baugenossenschaften erarbeitet die Stadtverwaltung eine Strategie für private Bauherren, um sie an der Realisierung von neuem und gefördertem Wohnraum stärker als bisher zu beteiligen.
2. Die Stadtverwaltung initiiert regelmäßige Beratungen mit Kammern und Interessensverbänden, um innovative und kostensparende Möglichkeiten der Bauwirtschaft voll auszuschöpfen.
3. Die Stadtverwaltung lotet das realistische Potential von Nachverdichtungsmöglichkeiten im Stadtgebiet aus und stellt dabei den Kosten-Nutzen-Aufwand dar.
4. Die Stadtverwaltung stellt dar, welches Flächenpotential sich durch den Erwerb von Konversionsflächen und Liegenschaften von Bund und Land bietet.

Sachverhalt/Begründung

Die Analyseergebnisse der umfassenden „Stadtentwicklungsstrategie 2035“ sind mit Blick auf bezahlbaren Wohnraum, Baufertigstellungen und Bedarfsdeckung verheerend:

Bezahlbarer Wohnraum: Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum bei der VOLKSWOHNUNG GmbH hat mit 8.769 Interessenten im Jahr 2019 einen neuen Höchststand erreicht. Fertiggestellt hat die Gesellschaft in den Jahren 2011 bis 2019 lediglich 1.000 Mietwohnungen, davon 60 Prozent als geförderter Wohnraum (S. 135). Nicht einmal jeder vierzehnte Interessent wird eine Sozialmietwohnung der VOLKSWOHNUNG GmbH beziehen können.

Zwar konnte der Rückgang im Bestand von Sozialmietwohnungen durch die Einführung des Programms „Karlsruher Wohnraumförderung (KaWoF)“ im Jahr 2014 gestoppt werden. Allerdings nimmt die bauherrenseitige Nachfrage am Förderprogramm seit 2015 mit 328 hinzukommenden WE und 2019 mit nur noch 139 hinzukommenden WE tendenziell ab (S. 108).

Baufertigstellungen: Durch alle Bauherren (Öffentliche Bauherren, Freie Wohnungsunternehmen, Wirtschaftsunternehmen/Freie Berufe, private Bauherren) wurden zwischen 2011 und 2019 durchschnittlich 642 WE als Neubau oder Bestandsbau fertiggestellt (S. 84). Demgegenüber attestiert der Sachstandsbericht „Wohnen und Bauen“ eine notwendige jährliche Zunahme von 1.200 bis 1.300 WE (S. 84). Die Anzahl tatsächlich fertiggestellter WE ist daher vollkommen unzureichend. Gleichzeitig sind Baufertigstellungen durch die private Bauwirtschaft mit einem Anteil von etwa 27 Prozent im Jahr 2019 (Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung / Statistikstelle, Statistisches Jahrbuch 2020, Karlsruhe 2020, Tabelle 412) an allen Baufertigstellungen vergleichsweise unterrepräsentiert, da in Baden-Württemberg und ganz Deutschland nahezu jede zweite Baufertigstellung auf die private Bauwirtschaft zurückzuführen ist (Statistisches Bundesamt, Tabelle 31111-0001: Baugenehmigungen im Hochbau: Deutschland, Jahre, Bautätigkeiten, Gebäudeart/Bauherr). Erschwerend kommt hinzu, dass der Trend der Baufertigstellungen in

Karlsruhe weiter rückläufig ist. Mit lediglich 477 fertiggestellten WE ist die Zahl 2019 gegenüber dem Vorjahr um 48 Prozent eingebrochen und liegt damit so niedrig wie zuletzt 2007 (S. 84). Hier sehen wir großes Potential in der Mobilisierung der privaten Bauwirtschaft. Die Käufe von Grundstücken mit Wohnungsbauabsicht haben mit 115 im Jahr 2019 ebenfalls einen Tiefstand erreicht (S. 111).

Bedarfsdeckung: Bis 2035 wird ein Bedarf von 14.200 neuen WE prognostiziert. Davon können laut Stadtentwicklungsstrategie, realistisch gesehen, maximal 11.800 WE fertiggestellt werden. 10.350 entstehen durch die bisherige Bauleitplanung und den Flächennutzungsplan. Hier gilt jedoch einschränkend, dass die „Realisierung über das Jahr 2035 hinaus reichend wird“ (S. 150) und die Zahl tatsächlich fertiggestellter WE darunter liegen wird. Weiterhin bleibt vollkommen fraglich, wie die Vielzahl an WE angesichts des bisherigen Bautempos überhaupt realisiert werden soll. Mit Hilfe von Nachverdichtung sollen weitere 1.440 WE bis 2035 realisiert werden. Durch „zeitintensive Beteiligungsprozesse“ und die notwendige, „gezielte Ansprache von Eigentümern“, die mit einem „erheblichen Ressourcenaufwand“ verbunden ist (S. 179), schätzen die Urheber der Stadtentwicklungsstrategie das Nachverdichtungspotential jedoch äußerst kritisch ein. Es ist daher davon auszugehen, dass die Schere zwischen notwendigen und fertiggestellten WE in Zukunft noch weiter auseinandergeht, was wiederum zu Mietpreissteigerungen führen wird.

In den Augen der CDU-Gemeinderatsfraktion sind die Ergebnisse der „Stadtentwicklungsstrategie 2035“ alarmierend. Aussagen wie, das Defizit zwischen Bedarf und Baufertigstellungen aufzulösen, könne „realistisch betrachtet nicht erreicht werden“ (S. 150), oder, die Stadt Karlsruhe strebt das „Szenario eines ‚langfristig moderat angespannten Wohnungsmarkts‘ an“ (S. 150), sind das falsche Signal. Vielmehr werten wir diese Position als ohnmächtige Inkaufnahme von Wohnungsknappheit sowie steigenden Wohnkosten und Suchdauern.

Es ist daher an der Zeit, dem Karlsruher Wohnungsbau durch Einbezug aller Akteure neuen Schwung zu verleihen. Da der Bedarf an neuem und gefördertem Wohnraum durch die Maßnahmen der VOLKSWOHNUNG GmbH und der Baugenossenschaften allein bei weitem nicht gedeckt werden kann, fordern wir, private Bauherren bei der Realisierung von Neu- und Bestandsbauten stärker zu beteiligen. Um das volle Potential auszuschöpfen, sollen zu diesem Zweck Beratungen mit Kammern und Interessensverbänden geführt werden. Weiterhin muss das Potential von Nachverdichtungen im Karlsruher Stadtgebiet im Sinne einer Kosten-Nutzen-Darstellung realistisch ausgelotet werden, um entsprechend gegenzusteuern. Sodann soll die Stadtverwaltung in Erfahrung bringen, welche Konversionsflächen und zu erwerbende Liegenschaften von Bund und Land zur Verfügung stehen, um neues Bauland auszuweisen. Wir begrüßen innovative, serielle und modulare Bauweisen – etwa unter Anwendung von Typenprüfungsverfahren nach LBO § 68 –, hybride Baumaterialien und die fortschreitende Digitalisierung zur Beschleunigung von Bau- und Genehmigungsverfahren sowie zur Effizienzsteigerung aller wesentlichen Abläufe.

Die CDU-Gemeindefraktion hält städtebauliche Gebote im Sinne von Zwangsbebauung und Enteignung von Privateigentum nach BauGB § 176 für den falschen Weg, weil die Zahl der nichtbebauten Parzellen auch im Vergleich mit anderen Städten sehr gering ist und daher keinen relevanten Einfluss auf die Lösung der Wohnungsmarktfrage in Karlsruhe hat. Im Übrigen fördert die Fraktion freiwillige Anreize, um innovative und ganzheitliche Lösungen für alle Akteure der Bauwirtschaft in Karlsruhe zu finden. Städtebauliche Gebote lehnen wir dagegen konsequent ab.

Die Fraktion setzt sich dafür ein, dass die Stadt nicht auf dem Status quo verharrt oder sich zurückentwickelt, sondern ein attraktiver Ort des Zuzugs bleibt, um Menschen von nah und fern anzulocken.

Unterzeichnet von:

Stadtrat Tilman Pfannkuch

Stadträtin Karin Wiedemann

Stadtrat Dirk Müller