

FDP-Gemeinderatsfraktion

Vorlage Nr.: **2022/2365**

Verantwortlich: **Dez. 6**

Dienststelle:

## Wohnen in der Innenstadt – Möglichkeiten der Umsetzung leerstehender Gebäudeflächen

Gremium	Termin	TOP	ö	nö
Gemeinderat	24.01.2023	21	x	

### Generelle Überlegungen und Pläne im Hinblick auf die Entstehung neuer Wohnungen im Karlsruher Innenstadtbereich

In der Karlsruher Innenstadt wohnen 16.303 Personen in 11.487 Haushalten (Stichtag: 30.09.2022). Damit ist die Innenstadt bereits jetzt ein bedeutsamer Wohnstandort. Gemäß den Empfehlungen des „Gutachtens zur Zukunftsfähigkeit der Karlsruher City als Einzelhandelsstandort 2030“ (2019) beabsichtigt die Stadtverwaltung, die Wohnfunktion der City weiter zu stärken. Wohnnutzungen in der City leisten als einer von mehreren Nutzungsbausteinen einen wesentlichen Beitrag zur Multifunktionalität und Resilienz der Innenstadt. Zu beachten ist, dass die Wohnfunktion nicht ausschließlich reichen wird, um eine Belebung der Innenstadt zu gewähren. Besonders im Hinblick auf die U-Strab müssen zukünftige Nutzungen auch in Korrelation zur Infrastruktur vorgesehen werden.

Vor diesem Hintergrund nehmen verschiedene Maßnahmen des Aktionsplans City 2020-2026 (2020) sowie des vom Bund im Rahmen des Förderprogramms „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“ geförderte Projekt „City-Transformation“ (Laufzeit: September 2022 bis 31.08.2025) das Wohnen in der City in den Fokus. Konkret sind folgende Maßnahmen geplant:

- *Erarbeitung eines Fachkonzepts „Vertikale Nutzungsmischung Östliche Kaiserstraße“ (Aktionsplan City 2020-2026, City-Transformation)*  
Das Fachkonzept wird auch mögliche Wohnnutzungen in der Östlichen Kaiserstraße in den Blick nehmen. Die Ausschreibung ist erfolgt. Das Fachkonzept soll Mitte 2023 vorliegen.
- *Erarbeitung eines strukturellen Generalplans sowie eines Profilierungs- und Nutzungskonzepts für die Kaiserpassage (Aktionsplan City 2020-2026, City-Transformation)*  
Generalplan sowie Profilierungs- und Nutzungskonzept sollen gemeinsam mit den lokalen Stakeholdern von einem Gutachterbüro erarbeitet werden. Hierbei werden auch Wohnnutzungen berücksichtigt. Das Projekt soll 2023 starten und abgeschlossen werden.
- *Erarbeitung eines Fachkonzepts „Vertikale Nutzungsmischung Zentrale Kaiserstraße“ (City-Transformation)*  
Das Fachkonzept wird auch mögliche Wohnnutzungen in der Zentralen Kaiserstraße in den Blick nehmen. Gemäß Ausgaben- und Finanzierungsplan des Projekts City-Transformation soll die Erarbeitung im Jahr 2024 erfolgen.
- *Erarbeitung eines Maßnahmenprogramms zur Förderung von Wohnnutzungen in der City (Aktionsplan City 2020-2026)*  
Im Zuge der Fortschreibung des Aktionsplans City 2020-2026 ist eine Projektierung der Maßnahme geplant. Diese soll auf den Erfahrungen aus dem Projekt City-Transformation aufbauen.

### **Planungsrechtlicher Rahmen**

Sollten die Ergebnisse oben genannter Maßnahmen darauf hinweisen, dass planungsrechtliche Rahmenbedingungen geändert werden müssen, müssten diese vorbereitet und von den politischen Gremien beschlossen werden. Die Innenstadt ist, abgesehen vom Campus und den Grünflächen etwa zur Hälfte Kerngebiet und zur Hälfte Wohn- oder Mischgebiet. In letzteren ist das Wohnen standardmäßig zulässig. In einigen Kerngebieten mit Bebauungsplänen aus den 1980er Jahren ist das Wohnen noch auf betriebliches Wohnen oder auf die Vorderhäuser beschränkt. Seit geraumer Zeit werden diese Pläne jedoch sukzessive angepasst bzw. durch Bebauungspläne ersetzt, die das Wohnen im Kerngebiet weitestgehend ermöglichen. Beispiele sind die Bebauungspläne 793 „Marktplatz Nordseite“ (2009), 825 „Kerngebiet westliche Innenstadt, Änderung“ (2013) 848 „Kaiserstraße Süd“ (2015).

### **Umwandlung von Büro- oder Verwaltungsflächen in Wohnraum**

Inwieweit eine Umwandlung von Büroflächen in Wohnraum erfolgen kann, hängt sowohl vom planungsrechtlichen Rahmen, von bauordnungsrechtlichen Regularien als auch von den strukturellen baulichen Gegebenheiten (Bürogeschoss mit höherer Tiefe und ohne Balkone eignen sich nur bedingt zur Umwandlung in Wohnen) ab. Zusätzlich erfordert die Umnutzung von Flächen die Mitwirkungsbereitschaft der Immobilieneigentümer\*innen. Darüber hinaus sind mögliche Konflikte mit anderen Nutzungen (z.B. Gastronomie etc.) abzuwägen. Vor diesem Hintergrund sind pauschale Aussagen nur schwer möglich. Informationen über substantielle Leerstände von Büroflächen in der City und damit vorhandene Umwandlungspotentiale liegen der Verwaltung nicht vor.

Über mögliche Einsparungen von aktuell durch die Stadt Karlsruhe genutzten Verwaltungsflächen im Bereich der Innenstadt durch Homeoffice-Regelungen sind derzeit keine verbindlichen Aussagen möglich. Für belastbare Angaben muss ein entsprechendes Konzept über die künftige Bereitstellung von Arbeitsplätzen und die Bereitstellung von Verwaltungsflächen entwickelt werden.

### **Informationen zum leerstehenden Commerzbank-Gebäude in der Lammstraße 9**

Eigentümerin des Gebäudes ist die Volkswohnung GmbH. Die Büroflächen in den Obergeschossen sind von der Stadt angemietet. Es ist vorgesehen, dort städt. Dienststellen (voraussichtlich Gartenbauamt) unterzubringen. Vor einer Nutzung sind allerdings umfassende Umbaumaßnahmen erforderlich.

In der ehemaligen Schalterhalle im Erdgeschoss war die interimswise Unterbringung der Kinder- und Jugendbibliothek, die sich derzeit im Prinz-Max-Palais befindet, vorgesehen. Diese Zwischennutzung ist nun nicht mehr notwendig. Damit kann das Erdgeschoss für eine anderweitige Nutzung (z.B. Ladenfläche) hergerichtet und dann entsprechend vermietet werden.