

Vorlage Nr.: **2022/2446**
Verantwortlich: **Dez.**
Dienststelle: **Liegenschaftsamt**

Studentische Wohnraumsituation in Karlsruhe Anfrage: FDP

Gremium	Termin	TOP	ö	nö
Gemeinderat	28.02.2023	25	x	

1. + 2. Welche Möglichkeiten auf kommunaler Ebene sieht die Stadtverwaltung, um mehr studentischen Wohnraum in Karlsruhe zu schaffen? Was kann die Stadt zur Linderung des studentischen Unterkunftsmangels anbieten?

Steht die Stadtverwaltung bereits in regem Austausch mit dem Studierendenwerk Karlsruhe, um gemeinsam Lösungen diesbezüglich zu finden?

Die Stadtverwaltung steht in Bezug auf konkrete Projekte in engem Austausch mit dem Studierendenwerk. So hat das Stadtplanungsamt intensiv das Projekt Studierendenwohnen auf dem KIT Campus Ost begleitet. Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan „KIT – Campus Ost an der Rintheimer Querallee 2“ kann voraussichtlich im ersten Halbjahr 2023 gefasst werden. Die Erteilung der Baugenehmigung für das Bauvorhaben des Studierendenwerks, auf Grundlage des erreichten § 33er-Stands, hängt derzeit noch von der ausstehenden Waldumwandlungsgenehmigung des zuständigen Regierungspräsidiums Freiburg ab.

Das Thema studentisches Wohnen wird ebenso in der „Stadtentwicklungsstrategie Wohnen und Bauen“ behandelt. Darin sind Aussagen über die Wohnsituation, die Wohnkostenbelastung, zur Wohnstandortwahl sowie zur Preisgestaltung bei Vermietungen an studentische WGs als Grundlage für weitere Überlegungen enthalten.

Als strategische Ziele zum studentischen Wohnen wurden in der Stadtentwicklungsstrategie Wohnen und Bauen insbesondere das Studentische Wohnen in der City sowie der Dialog mit relevanten Akteuren des Landes und der Hochschule zur Bereitstellung von studentischem Wohnraum formuliert.

Sowohl im Rahmen des Grundstücksvergabekonzepts als auch bei der Wohnungsvergabe durch die VOLKSWOHNUNG sind die Studierenden ebenfalls als Bedarfsgruppe im Blickfeld. Im weitesten Sinne profitieren die Studierenden auch von der Sozialen Erhaltungssatzung im Gebiet "Alte Südstadt" durch Erhalt von relativ kostengünstigem Wohnraum in zentraler Lage.

Seit 2012 organisieren das Wissenschaftsbüro und das Studierendenwerk Karlsruhe gemeinsam die Wohnraumkampagne "DACH GESUCHT!" Mit der privaten Zimmervermittlung des Studierendenwerks bewirbt DACH GESUCHT eine Plattform, bei der ganzjährig bezahlbarer Wohnraum für Studierende angeboten werden kann. Seit 2012 konnte die Zahl der vermittelten Zimmer pro Jahr über das Studierendenwerk konstant um 1/3 (von 2.500 auf 3.500 Zimmer) angehoben werden. Zum Kampagnenstart erfolgte eine Steigerung des Angebots um 100 %. Mehr als 150 Studierende konnten zusätzlich bei den verschiedenen Aktionen direkt vor Ort vermittelt werden. Ein kausaler Zusammenhang zwischen den Maßnahmen der Wohnraumkampagne und den Zahlen des Studierendenwerks lässt sich allerdings nicht belegen. Ziel der Kampagne ist ein langfristiger Effekt auf den Karlsruher Wohnungsmarkt.

Um der Wohnungsnot junger Menschen entgegenzuwirken, sollen mehr Vermieterinnen und Vermieter gewonnen werden, die an Studierende und Auszubildende vermieten. Besonders zu spüren ist die Wohnraumknappheit Jahr für Jahr zum Start des Wintersemesters. Dann animiert DACH GESUCHT durch immer wiederkehrende Aktionen, persönliche Geschichten und Raum für Dialoge Wohnungsbesitzerinnen und Wohnungsbesitzer aktiv dazu, ungenutzten Wohnraum an junge Menschen in Studium und Ausbildung zu vermieten. Ein wichtiger Bestandteil ist das Abbauen bestehender Vorurteile gegenüber Studentinnen und Studenten. Ausgewählte Maßnahmen sind öffentlichkeits- und medienwirksam und erzielten bereits nationale Aufmerksamkeit und Reichweite für die Karlsruher Kampagne mit Berichten in TV, Online und Print in millionenfacher Ausgabe. In 10 Jahren wurden 9 kampagnenbezogene Kurzfilme gedreht, die alleine im Netz mehr als 30.000-mal angeschaut und dort auch weiterhin geklickt werden. Aufrufe auf 10.000 DACH GESUCHT-Bäckertüten und 7.500 Apothekertaschen befinden sich noch heute im Umlauf. Die Problematik setzt sich somit langfristig im Bewusstsein der Bürgerinnen und Bürger fest und kann den entscheidenden Ausschlag geben, wenn freier Wohnraum zur Verfügung steht. Kreative Aktionen stellen immer wieder einen Anknüpfungspunkt für neue Wohnangebote dar. Dies berichten auch die Paritätischen Sozialdienste Karlsruhe, deren Initiative „Wohnen für Hilfe“ seit 2014 über die Wohnraumkampagne mitbeworben wird. Ende 2021 wurde die Marke von über 200 geschlossenen Wohnpartnerschaften geknackt.

Studierende können bei Erfüllung der allgemeinen Voraussetzungen Wohnberechtigungsscheine erhalten und sind damit zum Bezug einer Sozialwohnung berechtigt. Die Förderung von rein studentischem Wohnen ist aber nicht Gegenstand der sozialen Mietwohnraumförderung, da Sozialwohnungen grundsätzlich für alle Wohnungssuchenden offenstehen müssen. Eine Begrenzung auf bestimmte Personengruppen ist nicht zulässig. Für studentischen Wohnraum gibt es andere Fördertöpfe des Landes, die vom Studierendenwerk Karlsruhe auch genutzt werden.

3. Welche Gelände in Karlsruhe eignen sich zur Errichtung von studentischen Containerdörfern? Welche weiteren Optionen bestehen, um zumindest kurzfristige Abhilfe schaffen zu können?

Die Errichtung von studentischen Containerdörfern könnte in Bereichen mit geeigneten baurechtlichen und technischen Voraussetzungen (Erschließung) geplant und entwickelt werden. Geeignete Potenziale dafür wären auf Datenbasis des Karlsruher Wohnflächenpotenzialatlas zu prüfen und zu benennen.

Kurzfristiges Aktivieren von Potenzialen im Bestand der bewohnten und leerstehenden Wohnungen erfolgt durch die Initiative DACH GESUCHT (siehe Ziff. 1.+2.).

4. Welche bereits versiegelten Flächen wie z.B. altes Gewerbegebiet, leerstehende Verwaltungsflächen und Gebäude können mittel- und langfristig in Karlsruhe für studentischen Wohnraum genutzt werden?

Die Verwaltung steht der Nutzung von gewerblichen Bauflächen für studentisches Wohnen aufgrund der bestehenden Rahmenbedingungen kritisch gegenüber.

Die neu aufgelegte Gewerbeflächenprognose der CIMA (Stand 2021) stellt für Karlsruhe heraus, dass Flächen für gewerbliche Neuentwicklungen rar sind. Bei den großen Beschlüssen zur strategischen Stadtentwicklung der letzten Jahre hat sich die Stadt Karlsruhe dazu bekannt, der Innenentwicklung Vorrang zu geben und auf großflächige gewerbliche Neuausweisungen zu verzichten. Daher sind bestehende – leerstehende oder untergenutzte – gewerbliche Flächen, die wertvollste Ressource, wenn es um die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Karlsruhe geht. Darüber hinaus gilt es zu beachten, dass bei bestehenden gewerblich genutzten Flächen oftmals baurechtliche Gründe der Nutzung für studentischen Wohnraum entgegenstehen.

4. a) Welche Möglichkeiten bestehen, um Teile des Geländes der General-Kammhuber-Kaserne in der Oststadt in studentische Wohneinheiten umzuwandeln?

Die ehemalige General-Kammhuber-Kaserne (GKK) in Karlsruhe ist eine vormals durch die Luftwaffe genutzte Liegenschaft in Bundesbesitz. Die militärische Nutzung wurde Anfang der 2000er Jahre aufgegeben. Seither werden Teile der Bestandsgebäude (vorübergehend) zivil nachgenutzt, andere Teile stehen leer bzw. liegen brach.

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) als Eigentümerin möchte die Liegenschaft langfristig sichern und als Behördenstandort mit Wohnnutzung zukunftsfähig weiterentwickeln und hat dazu mit dem Staatlichen Hochbauamt im Jahr 2022 eine Mehrfachbeauftragung zur Entwicklung eines Rahmenplans ausgelobt. Die Vorzugsvariante bietet durch eine flexible städtebauliche Struktur die Möglichkeit für Büro- und Wohnnutzungen, jedoch ist der genaue prozentuale Anteil der jeweiligen Nutzung noch nicht festgelegt.

Die aktuellen Nutzer Bundesgerichtshof und Bundespolizei sind beide sicherheitsrelevant. Der Zugang zum Gelände wird kontrolliert. Zwar gibt es leerstehende Gebäude, diese sind aber auch in miserablen Zustand. Containerstellfläche gäbe es ggf. im technischen Bereich, ist aber nicht zugänglich.

4. b) Welche Pläne und Konzepte bestehen für das ehemalige Pfizer-Gelände in Hagsfeld? Können hier neue studentische Unterkünfte entstehen?

Das ehemalige Pfizer-Gelände in KA-Hagsfeld ist insgesamt ca. 20 ha groß und gehört seit 2020 der Stadt Karlsruhe.

Aufgrund bestehender Mietverhältnisse wäre eine Entwicklung im südlichen Bereich - sofern gewünscht - frühestens 2029 denkbar. Der Fokus liegt hier aber wohl eindeutig darauf, als Stadt attraktive Gewerbeflächen größeren Umfangs zur Verfügung stellen zu können und diese Flächen hierfür besser auszunutzen.

Momentan liegt das Areal im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 307c "Industriegebiet Tagweidwiesen - Änderung" von 1998. Es ist ein Industriegebiet ausgewiesen, die Änderung besteht in der Anpassung an die BauNVO (insb. § 11 Abs. 3). Das bedeutet, eine Wohnnutzung (und damit auch studentisches Wohnen) ist derzeit nicht zulässig. Wenn das Pfizer-Gelände in Zukunft gewerblichen Nutzungen in einem ausgewiesenen Gewerbegebiet vorbehalten sein soll, ist jegliches Wohnen mit Ausnahme der Betriebsleiter ebenfalls planungsrechtlich nicht zulässig.

5. Bei welchen städtischen Gebäuden in Karlsruhe gibt es Möglichkeiten der Nachverdichtung und Aufstockung? Welche Discounter, Parkhäuser etc. könnten z.B. überbaut und dann für Wohneinheiten verwendet werden?

Die Verwaltung versucht Nachverdichtungspotenziale auf Quartiers- oder Stadtteilebene zu ermitteln und die Voraussetzungen für eine entsprechende Bebauung zu schaffen. Die notwendigen rechtlichen, städtebaulichen und gestalterischen Rahmenbedingungen werden in den jeweiligen Verfahren (Planungskonkurrenzen, Bebauungsplan) gefunden. Letztlich ist immer eine Einzelfallbetrachtung notwendig, die auch die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer berücksichtigt. Darüber hinaus werden laufend Gespräche mit den Marktbetreibern geführt, um auszuloten an welchen Standorten es Nachverdichtungspotenziale gibt.

6. Welche weiteren Flächen kann die Stadt zur Wohnbebauung noch ausweisen, um den Mangel an Unterkünften aktiv angehen zu können?

Wie bei den gewerblichen Bauflächen (siehe Ziff. 4.) gilt: Bei den Grundsatzbeschlüssen zur strategischen Stadtentwicklung der letzten Jahre – wie der Fortschreibung Flächennutzungsplan (FNP)

und den Zielen des Räumlichen Leitbildes – hat sich die Stadt Karlsruhe dazu bekannt, der Innenentwicklung Vorrang zu geben und weitestgehend auf Neuausweisungen zu verzichten.

Der FNP 2030 enthält mit über 120 ha Optionen zur Schaffung von Wohnraum, deren Entwicklung für eine spürbar entlastende Wirkung auf dem Wohnungsmarkt – und somit indirekt auch für die Wohnraumsituation für Studierende – sorgen kann. Die Erfahrungen in den aktuellen Bebauungsplanverfahren zeigen jedoch, dass es in Karlsruhe keine einfach zu realisierenden Flächen gibt, und dass viel Zeit und Aufwand benötigt wird, bis diese Optionen aktiviert werden können. Exemplarisch dafür stehen vier der größten Flächen im FNP Zukunft Nord (Nordstadt), Zentrum III (Neureut), Oberer Säuterich (Durlach) und Gänsberg (Stupferich).

Weitere Flächenversiegelungen durch Neuausweisungen im FNP sollten aus Sicht der Verwaltung vermieden werden. Zielführender scheint die Konzentration auf die Entwicklung der bereits dargestellten Flächen.