

Vorlage Nr.: 2024/0095

Verantwortlich: **Dez. 1**
Dienststelle:
Wirtschaftsförderung

Überwindung von Immobilienleerständen in der Karlsruher Innenstadt Anfrage: FDP

Gremien	Termin	TOP	Ö / N	Zuständigkeit
Gemeinderat	20.02.2024	27	Ö	Kenntnisnahme

1. Welche Gebäude sowie Büro- und Verwaltungsflächen der Stadt Karlsruhe und ihrer Gesellschaften stehen derzeit in der Innenstadt leer? Bitte um Auflistung.

In den Verantwortungsbereichen des Amtes für Hochbau und Gebäudewirtschaft, der Karlsruher Fächer GmbH sowie der Volkswohnung stehen derzeit circa 6.000 Quadratmeter Gesamtfläche in der Innenstadt leer. Eine Auflistung ist als Anlage beigefügt.

Davon befinden sich 1.587 Quadratmeter in Modernisierung (26 %), 784 Quadratmeter in Vermarktung (13 %), weitere 873 Quadratmeter werden voraussichtlich in 2024 vermietet (15 %). Über 2.740 Quadratmeter werden derzeit strategische Überlegungen angestellt (46 %).

Den Flächen der Sparkassenfiliale am Marktplatz liegt ein Erbbaurecht zu Grunde. Es gibt jedoch bereits Nutzungsüberlegungen.

2. Welche zusätzlichen Maßnahmen wendet die Stadt Karlsruhe neben den im Aktionsplan City 2020-2026 verankerten Maßnahmen verstärkt an, um generelle Leerstände in der Innenstadt schnell zu überwinden und eine erneute Ansiedlung von Geschäften, Gastronomie etc. zu erreichen?

Das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen fördert über das Programm „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“ das Projekt „City-Transformation“ der Verwaltung mit 4,1 Millionen Euro. Im Rahmen eines breit gefächerten Maßnahmenkonzepts beschäftigen sich folgende Maßnahmen direkt mit Leerständen:

- **Anmietungsmodell:**
Die Verwaltung mietet Leerstände in der zentralen und östlichen Kaiserstraße zu einer im Vergleich zur Vormiete um 20-25 Prozent reduzierten Miete an. Im Anschluss vermietet die Verwaltung die Flächen an Nutzungen unter, die auf die jeweiligen Transformationsziele einzahlen und für eine Belebung in den Erdgeschossen sorgen. Dabei wird eine Miete von 20-25 Prozent der Vormiete verlangt, um auch zunächst weniger zahlungskräftige Nutzungen berücksichtigen zu können, die nach Ende des Förderzeitraums perspektivisch weiterhin die Innenstadt beleben. Die Differenz wird aus Fördermitteln des Bundes bezahlt, flankierend werden kleinere Umbaumaßnahmen – ebenfalls über das Förderprogramm – finanziert. In diesem Rahmen konnten bisher fünf Anmietungen realisiert werden, mit weiteren Akteuren finden derzeit Gespräche statt.
- **Quartiersarchitekt:**
Ergänzend steht mit Herrn Christoph Knauer ein über Fördermittel finanzierter Architekt

zur Verfügung. Dieser berät und begleitet Eigentümer bei Fragen zur Umgestaltung von Immobilien bis hin zur Baugenehmigung, aber auch Gewerbetreibende zum Thema Ladenbau.

Der überwiegende Großteil der innerstädtischen Immobilien befindet sich im Privatbesitz. Daher suchen Wirtschaftsförderung und Amt für Stadtentwicklung das Gespräch mit den Immobilieneigentümern und versuchen, für die Leerstandsthematik zu sensibilisieren. Hierzu werden die Eigentümer von leerstehenden beziehungsweise leerfallenden Immobilien mit einem Gesprächsangebot angeschrieben. Darüber hinaus sammelt die Wirtschaftsförderung Gesuche und Angebote in ihrer privaten Vermittlungsdatei und stellt bei Übereinstimmung entsprechend den Kontakt her.

Grundlegende Probleme ergeben sich insbesondere mit Bestandsgebäuden, deren Strukturen auf flächenmäßig große Einzelhandelsnutzungen ausgelegt sind. Bei diesen nur schwer marktgängigen Flächen greifen die Förderbestimmungen des Bundes im Rahmen des Programms „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“ nicht. Für eine zukunftsfähige Entwicklung der Immobilien bedarf es häufig einer grundlegenden vertikalen Restrukturierung der Gebäude durch den Eigentümer oder die Eigentümerin (s. auch Punkt 3).

- a) **Hat sich die Stadt Karlsruhe bereits u.a. mit dem digitalen Ansiedlungsmanagement LeAn vertraut gemacht, das eine schnelle Überwindung von Leerständen unterstützt und die Ansiedlung gezielt steuert (<https://www.le-an.de/>)?**

Die Stadt Karlsruhe war durch die Karlsruhe Marketing und Event GmbH an der zweijährigen Entwicklungsphase von LeAn beteiligt. Bundesweit haben 14 Modellstädte unter der Koordination des Instituts für Handelsforschung (IfH), gefördert durch das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz, mitgewirkt. Zwischenzeitlich wurde durch den Projektträger IfH eine Betriebs-GmbH gegründet, über die die Nutzung von LeAn unter Einbindung verschiedener Dienstleistungen angeboten wird. In ihrer Januarsitzung hat die AG Innenstadt beschlossen, die Nutzung für 2024 zu finanzieren. Im Anschluss soll der Nutzen von LeAn evaluiert und über eine künftige Nutzung entschieden werden.

3. **Welche Konzepte zur zukünftigen Mischnutzung leerstehender Immobilien mit mehreren Etagen und großen Flächen bestehen derzeit bei der Stadt Karlsruhe? Ist z. B. im ehemaligen Bekleidungsgeschäft Hirmer eine Mischnutzung durch Wohnungen, Geschäfte, Gastronomie, Markthalle, Arztpraxen etc. möglich?**

Die Immobilienbranche hat längst erkannt, dass innerstädtische Immobilien mit bisheriger Primärausrichtung auf Einzelhandel mittel- bis langfristig strukturell angepasst werden müssen, um im Rahmen des Wandels der Innenstädte wieder marktgängig zu werden beziehungsweise dies zu bleiben. In Bezug auf die genaue Ausgestaltung der multifunktionalen Nutzungsmischung im Gebäude gibt es jedoch keine Patentrezepte, da unter anderem die jeweiligen Ausgangssituationen der Immobilie selbst sowie der jeweiligen Lage individuell betrachtet werden müssen. Positive Beispiele gibt es bereits mit dem ehemaligen Kaufhaus Schneider am Europaplatz oder dem Neubau von Peek & Cloppenburg.

Darüber hinaus ist die Verwaltung zu diesem Thema im Austausch mit weiteren Eigentümern von Schlüsselimmobilien in der Innenstadt. Wirtschaftsförderung und Amt für Stadtentwicklung unterstützen Immobilieneigentümer soweit möglich im Prozess der Neuausrichtung, unter anderem durch Information über Rahmenbedingungen und in einer Lotsenfunktion durch die Verwaltung. Letztendlich obliegt es jedoch den jeweiligen Eigentümern, über die nach Ihrer Meinung passende und finanzierbare strukturelle Anpassung und Nutzungsmischung für ihr Gebäude zu entscheiden.

4. **Wie ist der aktuelle Stand hinsichtlich des Commerzbank-Gebäudes in der Lammstraße 9? Wann sollen dort – wie vorgesehen – städtische Dienststellen in den Obergeschossen untergebracht werden (Stellungnahme zur Vorlage 2022/2365)? Wie sehen die aktuellen Planungen für die Nutzung des Erdgeschosses aus?**

Im Erdgeschoss (ehemalige Schalterhalle der Commerzbank) ist eine öffentliche Nutzung vorgesehen, welche für die Belebung dieses Abschnitts der Lammstraße sorgen soll. Das entsprechenden Nutzungskonzept wird aktuell erarbeitet.