

Stellungnahme zum Antrag

Vorlage Nr.: 2026/0289

Verantwortlich: **Dez. 6**

Dienststelle:
Stadtplanungsamt

Potenzialanalyse für mehr Wohnungsbau durch Aufstockung eingeschossiger Immobilien bis 2035

Antrag: KAL

| Gremien | Termin | TOP | Ö / N | Zuständigkeit |
|-------------------|------------|-----|-------|---------------|
| Gemeinderat | 19.05.2026 | 11 | Ö | Kenntnisnahme |
| Planungsausschuss | 09.07.2026 | 1 | Ö | Behandlung |

Kurzfassung

Die Stadt Karlsruhe verfügt mit dem Karlsruher Wohnpotenzialflächenatlas (KaWoPA) bereits über eine qualifizierte Datengrundlage zur Identifikation von Aufstockungspotenzialen auf eingeschossigen Bestandsgebäuden. Mit dem „Bauturbo“ steht zudem ein planungsrechtliches Instrument zur Verfügung, das die Genehmigung solcher Vorhaben ohne vorheriges Bebauungsplanverfahren ermöglicht. Die eigentliche Herausforderung liegt in der Aktivierung der überwiegend privatrechtlich organisierten Potenziale. Dies erfordert zusätzliche personelle Ressourcen für die Ansprache der Eigentümer*innen sowie für die ämterübergreifende Koordination und Begleitung entsprechender Projekte. Aktuell wird im Rahmen des IQ-Prozesses und flankierend zum Integrierten Stadtentwicklungskonzept Karlsruhe 2040 die „Wohnraumstrategie Karlsruhe 2040“ erarbeitet. Ziel ist es, ein integriertes Maßnahmenportfolio – von planerischen über fiskalische bis hin zu kommunikativen Instrumenten – zu entwickeln und damit eine fundierte Grundlage für die Prioritätensetzung und den zielgerichteten Einsatz von Ressourcen zu schaffen. Die Aktivierung von Wohnbaupotenzialen auf untergenutzten Flächen ist dabei ein zentraler Baustein, über dessen konkrete Umsetzung zu gegebener Zeit beraten wird.

| | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| Finanzielle Auswirkungen | Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> | |
| <input type="checkbox"/> Investition <input checked="" type="checkbox"/> Konsumtive Maßnahme | Gesamtkosten: Jährliche/r Budgetbedarf/Folgekosten: | Gesamteinzahlung: Jährlicher Ertrag: |
| Finanzierung <input type="checkbox"/> bereits vollständig budgetiert <input type="checkbox"/> teilweise budgetiert <input checked="" type="checkbox"/> nicht budgetiert | Gegenfinanzierung durch <input type="checkbox"/> Mehrerträge/-einzahlung <input type="checkbox"/> Wegfall bestehender Aufgaben <input type="checkbox"/> Umschichtung innerhalb des Dezernates | Die Gegenfinanzierung ist im Erläuterungsteil dargestellt. |

| | | | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| CO₂-Relevanz: Auswirkung auf den Klimaschutz Bei Ja: Begründung Optimierung (im Text ergänzende Erläuterungen) | Nein <input checked="" type="checkbox"/> | Ja <input type="checkbox"/> positiv <input type="checkbox"/> negativ <input type="checkbox"/> | geringfügig <input type="checkbox"/> erheblich <input type="checkbox"/> |
| IQ-relevant | Nein <input type="checkbox"/> | Ja <input checked="" type="checkbox"/> | Korridor Thema: Zukunftsthema Stadtraum |
| Abstimmung mit städtischen Gesellschaften | Nein <input checked="" type="checkbox"/> | Ja <input type="checkbox"/> | abgestimmt mit |

Erläuterungen

1. Die Stadtverwaltung prüft, inwieweit auf bestehenden oder geplanten eingeschossigen Gebäuden wie z.B. Supermärkten oder Garagenhöfen konkret im Zeitraum bis 2035 Wohnungsbau realisiert werden kann.
2. Geeignete Standorte, bei denen eine Kombination aus Gewerbe wie z.B. Nahversorgung und Wohnungsbau aus wohnungs- und städtebaulicher Sicht sinnvoll erscheint, werden identifiziert und in ihrem gesamten Potenzial an Wohnraum für die Stadt eingeschätzt.

Potentialanalyse ist vorhanden

Im Rahmen des Förderprogramms „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ hat die Stadt Karlsruhe in 2020 den Karlsruher Wohnpotenzialflächenatlas mit Aktivierungsleitfaden (KaWoPA) erstellen lassen. Damit steht der Stadt Karlsruhe eine qualifizierte Übersicht der Wohnbaupotenziale innerhalb bereits bebauter Bereiche zur Verfügung. KaWoPA unterscheidet zwischen abweichend genutzten oder minderbebauten Potenzialen (Typ A) sowie Aufstockungspotenzialen (Typ B). Eine gezielte Aktivierung der Wohnbaupotenziale konnte in der Folgezeit nicht durchgeführt werden, da dies zusätzliche personelle Ressourcen erfordern würde.

Die Datenbank zu den Wohnbaupotenzialen basiert auf der Erhebung aus dem Jahr 2020. Derzeit wird eine Umstellung des Geodatenportals durchgeführt, bei der die Datenbank in eine interaktive Karte für stadtinterne Nutzung eingebunden werden soll.

Insgesamt 98 Baublöcke, die für eine Wohnnutzung vorgesehen sind, weisen ein hohes Maß an abweichenden Nutzungen durch Betriebe, wie zum Beispiel Supermärkte, aus. Davon zeigen 46 Baublöcke eine hohe beziehungsweise sehr hohe Eignung für eine Umstrukturierung oder die Ergänzung von Wohnraum, beispielsweise auf Einzelhandelsgebäuden oder als Anbau.

Eine hohe Konzentration an sogenannten „Garagenhöfen“ weisen 379 Blöcke auf. In 136 Baublöcken weist die Anzahl der Garagen und die bauliche Konstellation eine hohe beziehungsweise sehr hohe Eignung auf.

3. Zudem wird dargestellt, welche planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür bestehen und welche Anpassungen, etwa in Bebauungsplänen, gegebenenfalls erforderlich sind.

Baturbo beschleunigt Wohnbauvorhaben und vereinfacht die Genehmigung

Bisher stellte die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnungsbau auf eingeschossigen Bestandsgebäuden oft eine erhebliche Hürde dar: In vielen Fällen ist zunächst die aufwendige Erstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes erforderlich – ein Aufwand, der häufig in keinem vertretbaren Verhältnis zum tatsächlich geschaffenen Wohnraum steht.

Mit dem sogenannten Baturbo steht nun ein Instrument zur Verfügung, das die Möglichkeit bietet, Wohnbauvorhaben ohne vorherigen Abschluss eines förmlichen Bebauungsplanverfahrens zu genehmigen, sofern das Vorhaben städtebaulich vertretbar ist, sonstigen öffentlichen Belangen nicht entgegensteht und der zügigen Deckung des Wohnbedarfs dient. Damit ist er das zentrale Instrument, um Aufstockungsvorhaben im angestrebten Zeitraum bis 2035 realistisch umzusetzen. Die Ausschöpfung der neuen Potentiale durch den Baturbo hängt letztendlich von der Bereitschaft der Eigentümer*innen ab. Erfahrungen zeigen, dass es zudem meist nicht ohne weiteres möglich ist, eingeschossige Gebäude, die häufig einen einfachen Baustandard aufweisen, aufzustocken.

4. **Darüber hinaus prüft die Stadt Karlsruhe, inwieweit bei zukünftigen Neubau- oder Erweiterungsprojekten von eingeschossigen Immobilien eine Mehrfachnutzung der Flächen – insbesondere durch Wohnungsbau über den vorhandenen Flächen – stärker berücksichtigt werden kann.**

Mehrfachnutzung der Flächen bereits heute Planungsziel

Die Stadt Karlsruhe verfolgt seit längerem die Strategie, bei zukünftigen Neubau- oder Erweiterungsprojekten eingeschossiger Immobilien eine Mehrfachnutzung der Flächen von Beginn an mitzudenken und planungsrechtlich zu sichern – eine Haltung, die nicht nur durch die im Baugesetzbuch festgeschriebene Bodenschutzklausel, sondern auch durch die Ziele des Räumlichen Leitbilds der Stadt und die Zielwerte zur Dichte im Flächennutzungsplan 2030 ausdrücklich gestützt wird.

Eine Bestandsuntersuchung zu dieser Frage liegt bereits aus dem Jahr 2017 vor: Im Rahmen einer damaligen Gemeinderatsanfrage zur Überbauung von Discounter- und Supermarktfächen zwecks Wohnraumgewinnung (Vorlage Nr. 2016/0792, 17.01.2017) wurde erhoben, dass es in Karlsruhe ca. 50 Vollversorger und ca. 45 Discounter gibt. Von den Vollversorgern waren seinerzeit bereits ca. 57 Prozent überbaut, bei den Discountern ca. 30 Prozent. Die Grundstücke befinden sich zu 100 Prozent in privatem Eigentum. Da die Karlsruher Stadtteile größtenteils gut versorgt sind, haben sich die Zahlen nur unwesentlich geändert. Hinzugekommen sind 2 Vollsortimenter, 3 Discounter, wovon einer lediglich verlagert wurde und einer die Erdgeschosslage eines Warenhauses in der Innenstadt bezogen hat und 1 Biomarkt. Der Biomarkt und ein Discounter wurden mit darüberliegender Wohnnutzung errichtet.

Beim Neubau / der Sanierung von Nahversorgern wird weiterhin konsequent geprüft, inwieweit Ergänzungsnutzungen über den Erdgeschossnutzungen realisiert werden können. Beispiele aus der Planungspraxis finden sich unter anderem im Rintheimer Feld oder in Oberreut. Darüber hinaus gibt es aktuell weitere, bekannte Projekte, bei denen eine Wohnnutzung oder andere Ergänzungsnutzungen über der Einzelhandelsnutzung geprüft werden.

Für die Aufstockung von Garagen wurde durch die Volkswohnung in der Heilbronner Straße ein beispielhaftes Projekt durchgeführt.

5. **Die Stadtverwaltung erarbeitet eine Potenzialanalyse mit einem Zeitplan zur Umsetzung bis 2035 unter Berücksichtigung des „Bau-Turbos“.**

Mit KaWoPA verfügt die Verwaltung bereits heute über eine Grundlage, um minderbebaute Standorte mit Potenzial für Wohnungsbau zu identifizieren. Der Bauturbo bietet zudem ein Instrument, um planungsrechtliche Hürden bei der Umsetzung gezielt zu reduzieren.

Die eigentliche Herausforderung liegt in der Aktivierung der Potenziale, die sich überwiegend in privater Hand befinden und die personelle sowie finanzielle Ressourcen erfordern (z. B. zur Ansprache oder Beratung der Eigentümer*innen). Bei Garagenhöfen kommt hinzu, dass häufig viele Einzeleigentümer*innen beteiligt sind, was eine einvernehmliche Entwicklung deutlich erschwert. Perspektivisch wird sich die Aktivierungs- sowie Betreuungsarbeit kleinteilig gestalten und sich über mehrere Ämterzuständigkeiten und -kompetenzen erstrecken.

Die derzeit im Rahmen des IQ-Prozesses und flankierend zum Integrierten Stadtentwicklungskonzept Karlsruhe 2040 in Erarbeitung befindliche „Wohnraumstrategie Karlsruhe 2040“ wird dem Gemeinderat eine mit allen relevanten Akteurinnen und Akteuren abgestimmte Strategie der Wohnraumversorgung in Karlsruhe vorlegen. Sie umfasst die Identifikation geeigneter strategischer Ziele sowie darauf aufbauender Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnraumversorgung der Karlsruher Bevölkerung.

Ziel des Projekts ist es, ein integriertes Maßnahmenportfolio zu entwickeln – von planerischen bis hin zu fiskalischen und kommunikativen Maßnahmen – und damit eine fundierte Grundlage zu schaffen, um Prioritäten zu setzen und Ressourcen gezielt einzusetzen. Die Aktivierung von Wohnbaupotenzialen auf untergenutzten Flächen wird dabei ein Thema sein, über dessen Umsetzung zu gegebener Zeit beraten wird.

Erläuterungen zu finanziellen Auswirkungen

Die gezielte Aktivierung der identifizierten Potenziale – insbesondere die Ansprache und Beratung privater Eigentümer*innen sowie die Koordination über mehrere Ämterzuständigkeiten hinweg – erfordert zusätzliche personelle Ressourcen, die im Stellenplan der Verwaltung gegenwärtig nicht abgebildet sind. Der konkrete Ressourcenbedarf wird im Rahmen der in Erarbeitung befindlichen Wohnraumstrategie Karlsruhe 2040 zu quantifizieren und dem Gemeinderat zu gegebener Zeit zur Beratung vorzulegen sein.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass derzeit eine Änderung der Verwaltungsgebührensatzung geplant wird, die eine betragsmäßige Deckelung der Verwaltungsgebühren für Befreiungen vorsieht. Eine Gegenfinanzierung zusätzlicher personeller Ressourcen über Gebühreneinnahmen kann daher nicht mit einer vollständigen Kostendeckung kalkuliert werden.