

BeschlussvorlageSTADT KARLSRUHE
Der Oberbürgermeister**25. Sitzung des Gemeinderats am 20.06.2006****TOP 4**

Vorlage Nr. 722

Öffentlich Nichtöffentlich

verantwortlich: Dez 2

Untersuchung "Wohnen im Zentrum - Rückkehr in die Stadt"

Beratungsfolge	Sitzung am	TOP	ö	nö	Ergebnis
Gemeinderat	20.06.2006		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Antrag an den Gemeinderat / Ausschuss

Aus Anlass einer landesweiten Studie der Arbeitsgemeinschaft der baden-württembergischen Bausparkassen unter dem Arbeitstitel "Wohnen im Zentrum" untersuchte das Amt für Stadtentwicklung im Juni 2005 in einer eigenständigen Untersuchung die Karlsruher zentrumsnahen Stadtteile, um auf der Basis von 565 Interviews mit Zugezogenen im Kernbereich der Stadt belastbare und für die weitere Stadtentwicklung verwertbare Erkenntnisse zu gewinnen. Insoweit laufen die schon bisher eingeleiteten und noch beabsichtigten Bemühungen der Stadt um Sanierung und Modernisierung der zentralen Stadtteile in die richtige Richtung. Die Erkenntnisse der Umfrage werden Eingang finden in die Arbeit der AG Demografischer Wandel sowie in die künftigen Planungen der Stadt.

Der Gemeinderat nimmt von den Ergebnissen der beigelegten Studie Kenntnis und beauftragt die Verwaltung auf dem eingeschlagenen Weg zur Modernisierung und Sanierung der Innenstadt und innenstadtnahen Stadtteile fortzufahren und die Erkenntnisse der Umfrage bei den planerischen Überlegungen zu berücksichtigen.

Finanzielle Auswirkungen: nein ja

Gesamtaufwand der Maßnahme	Einnahmen (Zuschüsse u. Ä.)	Finanzierung durch städtischen Haushalt	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgerträge und Folgeinsparungen)

Ergänzende Erläuterungen:

Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO): nein ja durchgeführt am Abstimmung mit städtischen Gesellschaften: nein ja abgestimmt mit

Formatänderungen der Wordvorlage sind nicht zulässig !

Stadt Karlsruhe – Hauptamt: Stellungnahme des BMA – Beschlussvorlage
Fassung: JAN 2006; Intranet RHIN: Formulare/Gemeinderat

Seit Jahrzehnten ist die Bevölkerungsentwicklung in den Großstädten selbst und ihrer umgebenden Regionen vor allem dadurch geprägt, dass ein großer Teil der wirtschaftlich an die Stadt gebundenen Menschen ihre Wohnsitze im Umland der Städte gesucht haben. Mit der Massenmotorisierung einerseits und der Idealisierung des freistehenden Einfamilienhauses "im Grünen" als bevorzugte und anzustrebende Wohnform andererseits in den Köpfen breiter Schichten hat sich dieser Suburbanisierungsprozess seit den 60er Jahren nahezu ungebrochen fortgesetzt. Im Laufe dieser Entwicklung verloren alle innerstädtischen Wohnbereiche an Wertschätzung in der Bevölkerung, weil sie nicht dem gängigen Wohnleitbild entsprachen und die objektiven Wohnverhältnisse nicht mit den Qualitäten den Vorstadtwohnens konkurrieren konnten. Erst durch Wohnungsmodernisierung, Wohnumfeldverbesserungsprogramme und Verkehrsberuhigung konnten innerstädtische Wohnbereiche wieder ab Mitte der 80er Jahre mehr Attraktivität gewinnen.

Ab Ende der 90er Jahre verdichteten sich jedoch Anzeichen, dass die gängigen Wohnleitbilder in Bewegung geraten und innerstädtisches Wohnen in den Einschätzungen der Bevölkerung eine Renaissance erlebt. Das Deutsche Institut für Urbanistik (Difu) untersuchte deshalb 2005 am Beispiel Leipzigs und Münchens das Geschehen in ausgewählten Kernstadtteilen. Wesentliche Erkenntnis der Studie ist, dass sich unter Haushalten mittlerer und höherer Einkommenschichten - darunter zahlreiche Familien mit Kindern - ein Trend verfestigt, die zentralen Stadtteile aufgrund ihrer spezifischen urbanen Qualitäten gezielt als Wohnquartier anzusteuern und sich auf Dauer dort niederzulassen.

Aus Anlass einer landesweiten Studie der Arbeitsgemeinschaft der baden-württembergischen Bausparkassen unter dem Arbeitstitel "Wohnen im Zentrum" untersuchte das Amt für Stadtentwicklung im Juni 2005 in einer eigenständigen Untersuchung die Karlsruher zentrumsnahen Stadtteile, um auf der Basis von 565 Interviews mit Zugezogenen im Kernbereich der Stadt belastbare und für die weitere Stadtentwicklung verwertbare Erkenntnisse zu gewinnen. Der Kreis der Befragten wurde auf die 30-Jährigen und Älteren konzentriert, da unterhalb dieses Alters die regen Zu- und Wegzugsaktivitäten der Studenten klare Aussagen verwischt hätten.

Als zentrale Stadtteile werden folgende Karlsruher Stadtteile zusammengefasst: die beiden Innenstadt-Stadtteile (Innenstadt-Ost und Innenstadt-West), die gründerzeitlich geprägten Stadtteile Südstadt, Weststadt, Südweststadt und Oststadt. Aufgrund ihrer sehr zentralen Lage wurde auch die Nordstadt in die Umfrage einbezogen. Ihre Ergebnisse werden jedoch separat dargestellt.

Seit dem Jahr 2000 verläuft die Bevölkerungsentwicklung in den zentralen Stadtteilen positiv. Alle Kernstadtteile gewinnen Einwohner hinzu. Obwohl die Kernstadtteile gleichzeitig wieder Einwohner an andere Stadtteile abgaben, hat sich ihre Einwohnerzahl seit 2000 zusammengenommen von 79.107 auf 81.642 erhöht. In der Nordstadt nahm die Zahl der Einwohner im gleichen Zeitraum von 6.728 auf 9.172 Personen zu.

Ein Großteil der 30 Jahre und älteren Zugezogenen ins Zentrum kommt von außerhalb des Stadtgebietes (67,5 %). Ein Drittel (32,5 %) der Befragten ist von anderen, außenliegenden Karlsruher Stadtteilen ins Zentrum gezogen. Die Zugezogenen

(> 30 Jahre) in den beiden Teilen der Innenstadt kommen zu 80 % von außerhalb Karlsruhes. Von der befragten Altersgruppe der Zugezogenen (ab 30 Jahren) sind etwa drei Viertel zwischen 30 und 45 Jahre alt, lediglich rund 8 % sind über 60 Jahre alt. Der Ausländeranteil unter den Zugezogenen (> 30 Jahre) ist mit 23,9 % relativ hoch. Familien mit Kindern unter 18 Jahre bilden - relativ gesehen - den größten Anteil (28,8 %) unter den zugezogenen Haushalten in den Kernstadtteilen. Die Single-Haushalte stellen mit 21,8 % den zweitgrößten Haushaltstyp. Fast genauso groß ist der Anteil der Paare ohne Kinder zwischen 30 und 45 Jahren. In der Nordstadt stellen Familien mit Kindern 63,2 % der Zuziehenden.

Betrachtet man die Haushaltsgröße unter den befragten Zugezogenen der Kernstadtteile, nehmen die Zwei-Personen-Haushalte den größten Anteil ein (34,4 %). Danach folgen die Einpersonenhaushalte (32,4 %). In der Nordstadt leben in 70,6 % der befragten Haushalte drei oder mehr Personen. Der Großteil der Zugezogenen hat ein Mietverhältnis abgeschlossen (86,2 %), lediglich in der Nordstadt ist der Eigentümeranteil überdurchschnittlich hoch (41,2 %).

Über die Hälfte der Hauptverdiener/-innen unter den Zugezogenen (51,6 %) besitzt einen akademischen Ausbildungsabschluss, ein Drittel (29,7 %) hat eine Lehre absolviert, 6 % verfügen über keine berufliche Ausbildung. Der Anteil der Befragten, die noch in der Ausbildung sind oder studieren, beträgt 4,7 %. Fast drei Viertel der Zugezogenen sind ganztätig berufstätig (73,3 %).

Fast zwei Drittel der Zugezogenen in die Kernstadtteile (63,2 %) kommen aus Karlsruhe (27,8 %), der näheren Umgebung (16,3 %) und dem übrigen Baden-Württemberg (19,1 %). Aus dem übrigen Bundesgebiet zogen 26 % der Neuankömmlinge zu. In der Nordstadt stammen fast drei Viertel (73,5 %) der Zuzügler dagegen aus anderen Karlsruher Stadtteilen. Ein großer Teil der Zugezogenen mit Hochschulabschluss ist überregional gewandert.

Als Hauptgründe für den Wohnungswechsel werden berufliche Gründe (42,9 %) und familiäre/private Gründe (32,3 %) angegeben. Argumente für den Zuzug ins Zentrum werden nach getroffener Umzugsentscheidung "in zweiter Reihe" wirksam. Unter den "weiteren Gründen" für den Zuzug ins Zentrum werden vor allem höhere Lebensqualität/bessere Infrastruktur (20,5 %), Nähe zur Arbeit, Bildungseinrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten (11,1 %) und eine bessere Verkehrsanbindung genannt (6 %). Genauso viele Befragte (6 %) wollten von vornherein ins Stadtzentrum ziehen.

Nach dem Umzug wohnen mehr Befragte in größeren Mehrfamilienhäusern als vor dem Umzug. Ein Fünftel der Befragten zog vom 1- bis 2-Familienhaus in größere Wohngebäude. Nach dem Zuzug in die Nordstadt leben dagegen mehr Menschen in kleinteiligen Gebäuden als vor ihrem Wohnungswechsel.

Das Verhältnis von Mietern (89,9 %) zu Eigentümern (10,1 %) unter den Zugezogenen unterscheidet sich nach dem Umzug in der Summe kaum von der Situation vor dem Umzug (Mieter: 89,3 %, Eigentümer: 10,7 %). Darin stecken jedoch einige Verschiebungen. So haben die meisten neuen Wohnungsbesitzer - häufig 30- bis unter 45-Jährige mit gehobenem Einkommen - vor dem Zuzug ins Zentrum zur Miete gewohnt. Dafür gaben vor allem die Älteren unter den Zugezogenen ihren Eigentümerstatus mit dem Umzug auf.

Die Versorgung mit Wohnraum hat sich für einen Großteil der Befragten mit dem Zuzug ins Zentrum verbessert. Bei einigen Befragtengruppen, wie z. B. den Familien mit Kindern besteht jedoch nach wie vor eine Unterversorgung: 37,3 % stehen weniger als ein Raum pro Kopf zur Verfügung. Defizite in der Ausstattung der neuen Wohnung mit Küche, Bad und WC gibt es kaum. Die Hälfte der Befragten (50 %) verzichtet nach dem Umzug auf einen Garten, darunter vor allem 45-Jährige und Ältere sowie Single-Haushalte.

Im "Vorher-Nachher-Vergleich" zum alten Wohnort wurde vor allem die Bedienung mit öffentlichen Verkehrsmitteln, die Anbindung an das Straßennetz, Kulturangebote, Schulen und Bildungsmöglichkeiten, Angebote für ältere Menschen, die Einkaufsmöglichkeiten und die medizinische Versorgung von etwa zwei Dritteln der Befragten und mehr als besser erachtet. Unter den wenigen im Vergleich zu vorher schlechter beurteilten Sachverhalten fallen die Parkplatzsuche, die Luftqualität und die Lärmbelastung auf.

Über ein Drittel der Zugezogenen (38,9 %) in den Kernstadtteilen ist in ein Gebäude gezogen, dessen Wohnstandard mindestens dem Stand von 1990 entsprach. Ein weiteres Viertel traf auf Ausstattungen der 80er Jahre. Den Zugezogenen in der Nordstadt standen noch weitaus modernere Wohnstandards zur Verfügung (64,3 % 1990 oder besser). Die Mietkosten der Zugezogenen sind aufgrund der neu abgeschlossenen Mietverträge nach dem Zuzug ins Zentrum deutlich gestiegen. Allerdings haben sich fast zwei Drittel der Befragten anlässlich des Umzugs größere Wohnflächen als vorher geleistet.

Die meisten Befragten sind gerne ins Zentrum gezogen (79,8 %) und (sehr) zufrieden am neuen Wohnort (81,6 %). Trotzdem wären 40,1 % der Befragten an ihrem alten Wohnstandort geblieben, wenn sie ihre Wünsche auch dort hätten verwirklichen können. Neben der Nutzung des städtischen Kulturangebots betreiben die Zugezogenen vermehrt Sport, seit sie im Zentrum wohnen. Auch Ausgehen, Bummeln und Ausflüge stehen häufiger auf dem Programm. Die Verhaltensänderungen hängen auch mit einem bei vielen Zugezogenen erweiterten Zeitbudget zusammen, da Pendelzeiten und weite Wege oft weggefallen sind.

Die Mehrheit der ins Zentrum Gezogenen (63,1 %), ganz besonders die über 60-Jährigen (84 %) und die Eigentümer (90 %), plant auch längerfristig dort wohnen zu bleiben. Diejenigen, die vorhaben, wieder aus dem Zentrum wegzuziehen (8,2 %), geben dafür vorwiegend berufliche Gründe an. Keine Rolle bei den absehbaren Wegzugsentscheidungen spielen die vorgefundenen innerstädtischen Lebensverhältnisse.

Auf die Frage, ob sie beim Zuzug gezielt das Stadtzentrum angestrebt haben, gaben zwei Drittel der Befragten (66,4 %) an, ihr Ziel sei gewesen, explizit ins Zentrum von Karlsruhe zu ziehen. Ein Drittel (33,6 %) wäre auch im Raum Karlsruhe woandershin gezogen. Knapp die Hälfte der Befragten (47,5 %) "vermisst etwas" am neuen Wohnstandort. Hier wurden vor allem Dinge wie Balkon, Garten, Grünanlagen, Parkplätze und Ruhe genannt. Etwas mehr als der Hälfte der Zugezogenen (52,5 %) fehlt nichts im Zentrum.

Insgesamt zeigt sich, dass die Zuwanderung in die zentralen Stadtteile der Stadt Karlsruhe jüngere, in hohem Maß erwerbstätige, einkommensstärkere, gut ausgebil-

dete Bevölkerung mit einem erhöhten Anteil an Kindern unter 18 Jahren zuführt. Der Zuzug in den Kernbereich der Stadt trägt vor allem dazu bei, den Anteil jüngerer Bevölkerung in Karlsruhe zu stärken. Die Untersuchung zeigt - wie auch andere Studien zum Thema -, dass die typischen Wohnleitbilder der Deutschen in Fluss geraten sind und innerstädtische Wohnformen im Bewusstsein der Menschen erheblich an Boden gewonnen haben.

Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung eröffnet der Zuzug ins Zentrum jedoch generell einen der wichtigsten stadtentwicklungspolitischen Handlungsspielräume auch für Karlsruhe. Wenn es gelingt, einen möglichst hohen Teil der Zuwanderer durch entsprechende Ausgestaltung des Wohnungsangebots, der Lebensverhältnisse und des Wohnumfeldes in den zentralen Stadtteilen in Karlsruhe zu halten, dann wird sich der Zuzug ins Zentrum zu einem wirksamen Instrument bei der Steuerung der demografischen Veränderungen der nächsten 10 - 15 Jahre entwickeln.

Insoweit laufen die schon bisher eingeleiteten und noch beabsichtigten Bemühungen der Stadt um Sanierung und Modernisierung der zentralen Stadtteile in die richtige Richtung. Die Erkenntnisse der Umfrage werden Eingang finden in die Arbeit der AG Demografischer Wandel sowie in die künftigen Planungen der Stadt.

Beschluss:

Antrag an den Gemeinderat

Der Gemeinderat nimmt von den Ergebnissen der beigelegten Studie Kenntnis und beauftragt die Verwaltung auf dem eingeschlagenen Weg zur Modernisierung und Sanierung der Innenstadt und innenstadtnahen Stadtteile fortzufahren und die Erkenntnisse der Umfrage bei den planerischen Überlegungen zu berücksichtigen.

Hauptamt - Sitzungsdienste -

9. Juni 2006