

<b>BESCHLUSSVORLAGE</b>	Gremium:	<b>32. Plenarsitzung Gemeinderat</b>
	STADT KARLSRUHE Der Oberbürgermeister	Termin: Vorlage Nr.: TOP: Verantwortlich:
<b>Strategie „Wohnen in der Stadt und zukunftsfähiger Wohnungsmarkt 2020“ des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts Karlsruhe 2020</b>		

Beratungsfolge dieser Vorlage	am	TOP	ö	nö	Ergebnis
Planungsausschuss	19.01.2012	5	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Kenntnisnahme
Gemeinderat	28.02.2012	7	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

#### Antrag an den Gemeinderat / Ausschuss

Der Gemeinderat nimmt die Handlungsansätze der Strategie „Wohnen in der Stadt und zukunftsfähiger Wohnungsmarkt 2020“ zustimmend zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung sowie die VOLKSWOHNUNG GmbH, die dargelegten kommunalen Handlungsmöglichkeiten zur Sicherung einer bedarfsgerechten Wohnungsversorgung im Rahmen des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts Karlsruhe 2020 aufzunehmen und in Leitprojekten und Pilotvorhaben sukzessive umzusetzen.

Finanzielle Auswirkungen				nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>
Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen/Erträge (Zuschüsse u. Ä.)	Finanzierung durch städtischen Haushalt	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgeerträge und Folgeeinsparungen)		
Kontierungsobjekt: Kostenstelle:		Kontenart:			
Ergänzende Erläuterungen:					
Karlsruhe Masterplan 2015 - relevant	nein <input type="checkbox"/>	ja <input checked="" type="checkbox"/>	Handlungsfeld: 8 Stadtbild/Städtebau		
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>	durchgeführt am		
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	nein <input type="checkbox"/>	ja <input checked="" type="checkbox"/>	abgestimmt mit VOLKSWOHNUNG GmbH		

## **Strategie „Wohnen in der Stadt und zukunftsfähiger Wohnungsmarkt 2020“ des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts Karlsruhe 2020**

Die AG Wohnungsmarktbeobachtung (Amt für Stadtentwicklung, Grundstücksbewertungsstelle, Fachstelle Wohnungssicherung der Sozial- und Jugendbehörde, Liegenschaftsamt, Wirtschaftsförderung, Stadtplanungsamt, VOLKSWOHNUNG GmbH) hat auf Basis des „Karlsruhe Masterplan 2015“ die dort verankerten Ziele und Handlungsansätze zum Thema Wohnen in der Stadt und zukunftsfähiger Wohnungsmarkt für das Integrierte Stadtentwicklungskonzept 2020 fortgeschrieben und neu aufbereitet. Eine weitere Grundlage bildet ferner der dem Gemeinderat am 16.12.2008 vorgelegte 7. Sachstandsbericht 2008 „Wohnen und Bauen in der Stadt“. Dabei wurde die Verwaltung sowie die VOLKSWOHNUNG GmbH beauftragt, die kommunalen Handlungsmöglichkeiten zur Sicherung einer bedarfsgerechten Wohnungsversorgung weiter zu konkretisieren. Die AG Wohnungsmarktbeobachtung hat folgende zentralen Zielsetzungen und strategischen Handlungsansätze auf dem Weg zu einem zukunftsfähigen Karlsruher Wohnungsmarkt 2020 formuliert.

### **Zentrale Zielsetzungen**

Wesentliche Ziele zum Wohnen in der Stadt wurden bereits im „Karlsruhe Masterplan 2015“ formuliert und haben auch im Integrierten Stadtentwicklungskonzept 2020 (ISEK 2020) weiterhin Gültigkeit. So will sich Karlsruhe als kinder- und familienfreundliche Stadt positionieren und für Kinder, Jugendliche, Familien, Singles sowie Seniorinnen und Senioren aktive Lebensräume und Erlebnisorte anbieten, die kommunikationsfördernd und identitätsstiftend wirken. Sie sind in Karlsruhe wesentlicher Bestandteil zur Sicherung des sozialen Friedens. Damit schließt das Integrierte Stadtentwicklungskonzept 2020 ebenso an die Ziele des vom Gemeinderat am 19.09.1995 beschlossenen Papiers „Gemeinschaftsaufgabe Sozialverträglichkeit“ an wie zuvor der „Karlsruhe Masterplan 2015“. Weitere Ziele sind, dass Seniorinnen und Senioren ebenso wie junge Familien und neu hinzuziehende Berufstätige oder auch behinderte Mitmenschen geeigneten Wohnraum auf jedem Niveau finden sollen. Darüber hinaus ist die Bildung von Wohneigentum für junge Familien zu fördern, bezahlbares Baugebäude zur Verfügung zu stellen und individuell gestaltbare Wohnprojekte zu ermöglichen. Für Menschen mit geringem Einkommen soll preiswerter Wohnraum durch die Einbeziehung privaten Kapitals und die Verknüpfung mit staatlichen Förderprogrammen geschaffen werden.

Die Wohnungspolitik stellt somit einen zentralen Bestandteil der kommunalen Daseinsvorsorge dar. Grundsätze wie angemessene Wohnungsversorgung aller Bevölkerungsgruppen, sparsamer Flächenverbrauch, Forcierung der Innenentwicklung, nachhaltige, klimagerechte Bauweise, sozialverträgliche Planung sowie hohe städtebauliche und architektonische Qualität bilden dabei die wesentlichen Eckpfeiler. Damit ist sie Teil einer modernen, zukunftsorientierten Stadtentwicklungspolitik, die soziale, wirtschaftliche, ökologische und städtebauliche Aspekte in einem ausgewogenen Verhältnis berücksichtigt. Dies bedeutet insbesondere, ein ausreichendes Angebot an Wohnungen in der Stadt vorzuhalten, und zwar in adäquater Menge, Qualität, Wohnstatus und Vielfalt. Der derzeit bestehende Mangel an Wohnraum in vielen Segmenten des Wohnungsmarkts kann die Attraktivität von Karlsruhe in den nächsten

10 – 20 Jahren verringern, wenn in der Wirtschaft benötigte Fachkräfte große Schwierigkeiten haben, in Karlsruhe Wohnraum zu finden.

Ein weiteres Ziel ist, mit dem Instrumentarium der Wohnungspolitik zu einer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur beizutragen und Disparitäten in Grenzen zu halten. Dies schließt einerseits ein, Familien mit Kindern sowie dem Teil der Bevölkerung, der sich nicht aus eigener Kraft am Wohnungsmarkt selbst mit Wohnraum versorgen kann, adäquate Angebote zu machen. Es bedeutet aber auch, der wachsenden Nachfrage nach Wohneigentum im Stadtgebiet in ihrer weitgefächerten Ausprägung (Mietwohnungen, Wohnungs-/EFH-Eigentum, Baugruppen usw.) und dem zunehmenden Nachfragetrend nach urban-integrierten Wohnlagen stärker Rechnung zu tragen.

### **Strategischer Ansatz: Zukunftsorientierter Wohnungsmarkt schwächt die Folgen des demografischen Wandels deutlich ab**

Als Standort mehrerer Hochschulen – darunter das renommierte KIT - sowie als ausgeprägtes Dienstleistungszentrum mit einem wenig konjunkturabhängigen Arbeitsmarkt übt Karlsruhe auf Studenten und junge Berufstätige eine hohe Anziehungskraft aus. Diese jüngere Bevölkerung zieht aus Deutschland und dem Ausland nach Karlsruhe zu. Der Zuzug eröffnet Karlsruhe im demografischen Wandel die Chance, einen möglichst großen Teil dieser Bevölkerungsgruppen dauerhaft in der Stadt zu halten und damit die Altersstruktur der Bevölkerung erfolgreich zu stabilisieren. Um diesen Entwicklungsfaktor „junger Zuzug“ auch für die künftige Stadtentwicklung zu nutzen, muss sichergestellt sein, dass die zugezogenen jüngeren Bevölkerungsgruppen nicht nur ein attraktives Angebot an Arbeitsplätzen vorfinden. Ebenso wichtig ist ein differenziertes und betont familienorientiertes Angebot an Wohnraum, um den in die Haushalts- und Familienbildung hineinwachsenden Zuziehenden auch wohnungspolitisch einen attraktiven Standort zu bieten. Gelingt diese Strategie, kann Karlsruhe die Belastungen einer demografischen Alterung weitgehend abmildern.

### **Die übergeordneten Handlungsansätze**

Folgende übergeordnete Handlungsansätze werden daher zur vorrangigen Umsetzung empfohlen: Stadtquartiere sozialverträglich planen, indem das Familienwohnen gefördert wird, mehr Wohnangebote für spezielle Lebenslagen schaffen sowie das preiswerte Wohnraumsegment ausweiten. Insgesamt ist die integrierte Bestandsentwicklung einzuleiten, in dem Nachverdichtungspotentiale ausgeschöpft werden. Gleichzeitig sind städtebauliche Qualitäten zu verankern und die klimagerechte Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes anzustoßen.

## **1. Stadtquartiere sozialverträglich planen**

### **1.1. Familienwohnen fördern**

- *Anlage von überschaubaren, sozial durchmischten Gebieten mit einer Kombination unterschiedlicher Baustrukturen; Vermeidung von Monostrukturen. In Gebieten, die entwickelt werden: Unterteilung größerer Projektflächen in überschaubare Nachbarschaftseinheiten.*

- **Ausstattung älterer Quartiere mit zusätzlicher Infrastruktur zur Verbesserung des Zusammenlebens, insbesondere zwischen Jung und Alt.**
- **weitere Förderung der Vergabe von Bauflächen an Baugemeinschaften – im Neubau und im Bestand – vor allem für Familien mit Kindern sowie Mehrgenerationenwohnen.**
- **Anlage eines Netzes öffentlicher Grünzüge zur Pflege informeller sozialer Kontakte und Kinderspiel sowie Aufwertung des Wohnumfelds und der Hof- und Freiflächen mit dem Ziel besserer Nutzbarkeit durch die Bewohner.**
- **verstärktes Engagement der städtischen VOLKSWOHNUNG GmbH im Mietwohnungsneubau mit mittleren bis größeren Wohnungen in familienfreundlicher Umgebung.**

## 1.2. Mehr Wohnangebote für spezielle Lebenslagen

- *Fachliche Unterstützung und Beratung von Investoren bei Bauprojekten mit der Zielsetzung **Wohnen mit Service bzw. betreutes Wohnen** .*
- *Schaffung **quartiersbezogener Pflegekerne** und Einrichtung von **quartiersbezogenen Umzugsbörsen für Ältere** (möglichst zugunsten von Familien).*
- *fachliche Beratung von älteren Menschen zur **altersgerechten Anpassung ihres Wohnraums** sowie Beratung von Eigentümern **zum barrierefreien Umbau von Bestandswohnungen**.*
- *fachliche Unterstützung und Beratung von Investoren in den Bereichen **seniorengerechtes Wohnen, Mehrgenerationenwohnen, „Best-Ager-Wohnen“ und multifunktionales Wohnen** (Wohnen und Arbeiten).*
- *fachliche Unterstützung und Beratung von Investoren bei der Schaffung eines hinreichenden Angebots an **Wohnraum für Studentinnen und Studenten**.*
- *Sensibilisierung von Bauträgern und Investoren, im Segment **„Temporäres Wohnen bzw. Boarding-House-Wohnen“** verstärkt Angebote aufzulegen. Untersuchung der **Nachfragestrukturen** bei den potentiellen Nutzern.*

## 1.3. Preiswerten Wohnraum verstärkt anbieten

- *Aufforderung an das Land Baden-Württemberg, die **Landesförderung im Wohnungsbau** verstärkt zur Schaffung von **preiswertem Mietwohnraum in den Verdichtungsräumen** einzusetzen.*

- **verstärktes Engagement im preiswerten Mietwohnungsneubau** mit mittleren bis größeren Wohnungen in familienfreundlicher Umgebung.
- **Fortführung und Verstärkung der kommunalen Wohnraumförderung** im Bereich der Mehrfamilienhäuser und des Geschosswohnungsbaus (Erniedrigung des Erbbauzinses bzw. Abschläge auf den Verkehrswert städtischer Mehrfamilienhausgrundstücke).
- **Beteiligung der Bauträger an der Schaffung einfachen Mietwohnraums in Karlsruhe wie z. B. beim Münchner Modell der „Sozialgerechten Bodenordnung“**, das hierfür planungsbedingte Grundstückswertsteigerungen teilweise abschöpft. **Aufstockung preisgebundenen Wohnraums** durch Vergabe städtischer Grundstücke mit sozialen Bindungen bzw. durch die generelle Festschreibung eines fixen Anteils sozial gebundener Wohnungen beim Bau einer Wohnanlage.
- **verstärkter Ankauf von Belegungsrechten im Bestand** sowie **Ankauf von Bestandsimmobilien** mit dem Ziel preisgünstiger Vermietung an einkommensschwache Haushalte und **Weiterführung des Programms Wohnraumakquise** in vollem Umfang.

## 2. Integrierte Bestandsentwicklung einleiten und Nachverdichtungspotentiale ausschöpfen

- **Nachverdichtungspotentiale im Bestand** im Rahmen einer systematischen Untersuchung stadtweit **identifizieren** und in **Gebietssteckbriefen aufbereiten**. **Mobilisierbarkeit** der ermittelten Baulandpotentiale **flächendeckend im gesamten Stadtgebiet mit Hilfe des Baulandkatasters klären** und eine **Vermarktungsstrategie entwickeln**. Motivation der **Bereitschaft zum Flächenverkauf** erhöhen.
- **aktiver Flächenerwerb durch die Stadt Karlsruhe**.
- **Flächenrecycling** ausdehnen. Neben (nicht mehr gewerblich nutzbaren) Industriebrachen ist davon auszugehen, dass in Zukunft Sportflächen aus wirtschaftlichen Gründen frei werden, die zumindest teilweise für eine Wohnbebauung geeignet sind.
- **Ausweisung von Sanierungsgebieten** (unterschiedlicher Programmschienen) **in Quartieren mit besonderem Erneuerungsbedarf**.
- **Quantitative und qualitative Ermittlung des Potentials „Büro zu Wohnraum“** hinsichtlich Lagequalitäten und Umnutzungsfähigkeit zu Wohnnutzung.
- **fachliche Beratung von Eigentümern bei der Umwandlung von veralteten Büro- und Gewerbeimmobilien**, insbesondere von 60er- und 70er-Jahre-

Gebäuden **in Wohnraum** in allen zentralen Stadtteilen in Analogie zu dem Projekt der Transformation von Gebäuden, das im städtebaulichen Leitbild ausformuliert ist.

- **beispielhafte vorausschauende Überplanung von einzelnen „gewachsenen“ Stadtquartieren unterschiedlicher Prägung**, in denen Strukturveränderungen im Laufe der Jahrzehnte zu Mindernutzungen, überholten Baustrukturen, Gemengelagen oder Leerstand geführt haben und ein Veränderungsdruck zu erwarten ist – mit dem Ziel, dort zusätzliche Wohnbauflächen zu gewinnen und praktisches Erfahrungswissen in der Bestandsüberplanung aufzubauen.

### 3. Städtebauliche Qualitäten verankern

- **Unterstützung einer architektonisch hochwertigen und umweltverträglichen Ausführung von Bauprojekten** sowohl in der Bestandsentwicklung als auch zum schonenden Umgang mit dem vorhandenen Baulandpotential.
- **Weiterentwicklung der städtebaulichen Struktur Karlsruhes** und Ausgestaltung der Wohnbereiche der Stadt auf der Grundlage der im Handlungsfeld „Städtebau“ des Karlsruhe Masterplan 2015 formulierten **übergeordneten Ziele**. Wahrung der hohen städtebaulichen Qualitäten Karlsruhes durch **innovative Planungen**, die noch stärker als bisher **durch internationale und nationale städtebauliche Wettbewerbe** vorzubereiten, zu flankieren und zu unterstützen sind.
- **Präsentation Karlsruhes in seinem Stadt- und Erscheinungsbild nach außen als attraktiver Wohnstandort**, indem **qualitativ hochwertige und ansprechende neue Gebäude geschaffen werden**, die als **neue „Landmarks“** für Karlsruhe stehen können.

### 4. Klimagerechte Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes anstoßen

- **bessere Mittelausstattung der Förderprogramme des Bundes zur energetischen Gebäudesanierung**, um die Wirtschaftlichkeit von Projekten besser abzusichern und die Ziele des „Energiekonzepts 2050“ zu erreichen. Dabei steht die energetische Sanierung der Altbaubestände der 50er bis 70er Jahre des vorigen Jahrhunderts im Vordergrund. Die Umsetzung der Maßnahmen aus dem Klimaschutzkonzept 2009 und der Studie „Klimaneutrales Karlsruhe 2050“ zur Sanierung des Altbaubestands, wie z. B. Konvoisanierungen, sind vorrangig voranzutreiben. Dabei ist auch die Berücksichtigung energetischer Standards zur Erreichung der Karlsruher Klimaschutzziele sowie die Begrenzung von Energieverbrauch und -kosten von großer Bedeutung.

- ***Förderung der energetischen Gebäudesanierung mit Hilfe der städtischen "Richtlinien zum Bonusprogramm Energetische Sanierung im privaten Altbaubereich".***
- ***fachliche Unterstützung und Beratung von Eigentümern bei der Anpassung von Haustechnik, Grundrissen, Belichtung/Belüftung und Ausstattung an heutige Standards.***

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Handlungsansätze der Strategie „Wohnen in der Stadt und zukunftsfähiger Wohnungsmarkt 2020“ zustimmend zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung sowie die VOLKSWOHNUNG GmbH, die dargelegten kommunalen Handlungsmöglichkeiten zur Sicherung einer bedarfsgerechten Wohnungsversorgung im Rahmen des integrierten Stadtentwicklungskonzepts Karlsruhe 2020 aufzunehmen und in Leitprojekten und Pilotvorhaben sukzessive umzusetzen.

Hauptamt - Ratsangelegenheiten -  
17. Februar 2012