

<b>STELLUNGNAHME zur Anfrage</b> Stadträtin Sabine Zürn (Die Linke) Stadtrat Niko Fostiropoulos (Die Linke)  vom: 21.01.2014 eingegangen: 21.01.2014	Gremium:  Termin: Vorlage Nr.: TOP:  Verantwortlich:	<b>58. Plenarsitzung Gemeinderat</b>  <b>18.02.2014</b> <b>2014/0361</b> <b>27</b> <b>öffentlich</b> <b>Dez. 6</b>
<b>Preiswerte Mietwohnungen in Karlsruhe - Flächen und Bedarf</b>		

### **1. Welche Flächen (ha) stehen derzeit für den Wohnungsbau innerhalb der Stadtgrenzen Karlsruhes zur Verfügung?**

Innerhalb der Stadtgrenzen Karlsruhes stehen derzeit 839 Grundstücke (ca. 71 ha) für den Wohnungsbau zur Verfügung. Diese Grundstücke sind fast ausschließlich für Familienheime mit einer bis zwei, maximal bis zu drei Wohneinheiten geeignet. Lediglich 6,4 % aller für den Wohnungsbau ausgewiesenen Grundstücke befinden sich in städtischem Besitz. Darauf, wann diese Flächen bebaut werden können, hat die Stadtverwaltung nur begrenzten Einfluss.

Die Flächen setzen sich zusammen aus:

- 44 Grundstücken, die für den Mietwohnungsbau geeignet sind (siehe Ziffer 2),
- 116 Grundstücken mit Baurecht, aber ohne gesicherte Erschließung,
- 175 Grundstücken, die bislang nur geringfügig bebaut sind,
- 11 Grundstücken aus Arrondierungen,
- 493 Grundstücken, die als klassische Baulücke eingeordnet werden.

### **2. Welcher Anteil dieser Flächen (ha) ist nach Auffassung der Stadt für Mietwohnungsbau geeignet?**

Nach Auffassung der Stadtverwaltung sind rund 44 Grundstücke (ca. 10 ha) der oben genannten Baulandflächen für Mietwohnungsbau bzw. Geschosswohnungsbau geeignet.

### **3. Wie viele Mietwohneinheiten können auf dieser Fläche geschaffen werden, wenn man annäherungsweise die von der Volkswohnung GmbH (Geschäftsbericht 2011) angegebene Nachfragestruktur zugrunde legt?**

Legt man die von der Volkswohnung angegebene Nachfragestruktur zugrunde, kommt man rein rechnerisch auf ein Potenzial von rund 1 300 Mietwohneinheiten. Die Stadtverwaltung weist jedoch ausdrücklich darauf hin, dass diese Anzahl bei der tatsächlichen Realisierung der genannten Flächen wohl nie erreicht werden wird.

### **4. Wie viele Flächen (ha) auf Karlsruher Stadtgebiet können in den nächsten 15 Jahren voraussehbar noch für Wohnungsbau erschlossen werden?**

Laut dem Flächennutzungsplan 2010, 3. Aktualisierung des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe (NVK) können auf Karlsruher Stadtgebiet in den nächsten 15 Jahren voraussehbar rund 70 ha (Brutto) für Wohnbauflächen erschlossen werden. Nach Abzug von Flächen für Straßen, technische Infrastruktur, öffentliche Grünflächen bzw. ökologische Ausgleichsmaßnahmen bleiben hiervon noch rund 50 ha (Netto). Eingerechnet wurden die im Plan dargestellten geplanten Wohnbauflächen und 50 % der geplanten gemischten Bauflächen.

## **5. Wie viele Mietwohneinheiten könnten auf diesen Flächen geschaffen werden, wenn man annäherungsweise die von der Volkswohnung GmbH (Geschäftsbericht 2011) angegebene Nachfragestruktur zugrunde legt?**

Laut Einschätzungen der Planungsstelle des NVK können auf diesen Flächen theoretisch ca. weitere 3 400 Wohnungen entstehen. Grundlage ist die Kategorisierung der geplanten Flächen anhand ihrer verkehrlichen Anbindung (z. B. Nähe zum Zentrum) und städtebaulicher Kriterien (z. B. das vorhandene Ortsbild). Differenzierte Aussagen zum Anteil potenzieller Mietwohneinheiten oder zu Berechnungen auf Basis der von der Volkswohnung angegebenen Nachfragestruktur sind nicht möglich. Hierbei spielen zu viele unbekannte Faktoren eine Rolle.

Im Moment untersucht der NVK, ob die zur Verfügung stehenden Flächen den zukünftigen Anforderungen genügen. In der kommenden Fortschreibung der Wohnbauflächen für den FNP 2030 wird vor allem zu prüfen sein, ob für Karlsruhe ein sinnvoller Ersatz für die durch die Ausweisung des Alten Flugplatzes als Naturschutzgebiet weggefallenen Wohnbauflächen gefunden werden kann. Hier wurden durch Anerkennung großer Bereiche des alten Flugplatzes als Naturschutzgebiet im November 2010 ca. 20 ha Wohnbaufläche mit Platz für rund 1 400 zentrumsnahe Wohnungen aus dem Plan gestrichen.

## **6. Welche Auswirkungen haben diese Zahlen auf**

**a) das Ziel, den in Karlsruhe derzeit rund 18.000 Haushalten, "die auf eine preiswerte Wohnung angewiesen sind" (Vorlage 2013/0228 der Stadt zur 57. Plenarsitzung am 21.01.14, Seite 13), ebensolche preiswerte Mietwohnungen durch Neubau anzubieten?**

**b) die Notwendigkeit bzw. das Ziel, genügend preiswerte Mietwohnungen aus dem Bestand (Belegungsrechte, Mietpreisbindungen usw.) für diese derzeit etwa 18.000 Haushalte zu schaffen?**

**c) Welche Zeitziele hält die Stadt Karlsruhe derzeit für die Erreichung der Ziele unter a) und b) für realistisch?**

### **Zu a) - c)**

Der Bedarf an preisgünstigem Wohnraum für einkommensschwache Haushalte ist in Anbetracht der in der Vorlage Nr. 228/2013, S. 12 und 13 erläuterten komplexen Situation derzeit nicht bekannt. Bei der dort genannten Zahl handelt es sich um eine erste Schätzung; sie kann damit auch keine Zieldefinition sein. Wie in der genannten Vorlage bereits ausgeführt, soll eine genauere Untersuchung auf gutachterlichem Weg erfolgen.

In welcher Größenordnung die Schaffung der neuen Mietwohnungen die Nachfragesituation im Segment der preisgünstigen Wohnungen beeinflussen wird, kann derzeit nicht prognostiziert werden. Es kann aber in jedem Falle davon ausgegangen werden, dass ein entsprechender Sockel-effekt weitergehende Veränderungen in der Nachfrage auslösen wird.

Auch wenn eine große Übereinstimmung besteht, dass KaWoF das richtige Instrument zur Schaffung von zusätzlichem preisgünstigem Wohnraum ist, darf man jedoch nicht verkennen, dass es sich hierbei um einen ersten Schritt der Neuausrichtung der Wohnraumförderung in Karlsruhe handelt. Deren Auswirkungen sind heute noch nicht absehbar.