

Vorlage Nr.: 2024/0734

Eingang: 02.07.2024

## Stadtentwicklungsstrategie 2035 anpassen

Antrag: CDU

Gremien	Termin	TOP	Ö / N	Zuständigkeit
Gemeinderat	24.09.2024	27	Ö	Kenntnisnahme
Haupt- und Finanzausschuss	08.10.2024	5	Ö	Beratung

*Die CDU-Gemeinderatsfraktion Karlsruhe beantragt:*

- Die Stadtverwaltung überarbeitet die Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen aus dem Jahr 2021 und passt diese an die aktuelle Bevölkerungsprognose (Vorlage-Nr. 2024/0524) an.

### Sachverhalt / Begründung

Laut aktueller Bevölkerungsprognose (Vorlage-Nr. 2024/0524 Anlage 1, Seite 20) werden im Jahr 2040 etwa 339.215 Menschen in Karlsruhe leben. Im Vergleich zu heute entspricht dies einem Bevölkerungszuwachs von +39.800 Personen. Dieses Wachstum setzt jedoch die Verfügbarkeit von entsprechendem Wohnraum voraus.

Während die Bevölkerungsprognose noch annimmt, dass bis zum Jahr 2040 bis zu 10.500 neue Wohnungen (d.h. ca. 617 Wohnungen jährlich) gebaut werden, stagniert die tatsächliche Bautätigkeit in Karlsruhe: Im letzten Jahr 2023 wurden nur 162 Wohnungen fertiggestellt – so wenig, wie noch nie zuvor (<https://www.statistik-bw.de/HandwBauwirtsch/Bautaetigkeit/07015111.tab?R=KR212>). Gleichzeitig summiert sich die Zahl der erteilten Baugenehmigungen zu einem immer größer werdenden Bauüberhang von mittlerweile 2.672 nicht fertiggestellten Wohnungen, deren Fertigstellung sich auch immer mehr hinauszögert. Während 2022 bei nahezu zwei Drittel aller nicht fertiggestellten Wohnungen wenigstens mit dem Bau begonnen worden war (d.h. „im Rohbau fertig“ oder „noch nicht unter Dach“), befand sich 2023 nur noch die Hälfte aller genehmigten Bauvorhaben im Bau. Diese Entwicklung ist erschreckend, nicht zuletzt auch deswegen, weil Karlsruhe in ganz Baden-Württemberg ein Ausreißer nach unten ist: mit Abstand werden nirgendwo sonst so wenige Wohnungen fertiggestellt. Deutschlandweit belegt Karlsruhe unter allen 82 Großstädten über 100.000 Einwohner den viertletzten Platz (5,24 fertiggestellte Wohnungen pro 10.000 Einwohner im Jahr 2023). Nur in den an sich schon strukturschwachen NRW-Städten Oberhausen, Hagen und Gelsenkirchen wurden pro 10.000 Einwohner noch weniger Wohnungen fertiggestellt.

Insofern sieht es die CDU-Fraktion als dringend geboten an, Lösungen zur Bewältigung der geringen Bautätigkeit zu finden. Daher beantragen wir, dass die Stadtentwicklungsstrategie 2035 (Wohnen und Bauen) aus dem Jahr 2021 schnellstmöglich überarbeitet und an die aktuelle Bevölkerungsprognose angepasst wird. In diesem Zusammenhang soll die überarbeitete Stadtentwicklungsstrategie 2035 Antworten auf folgende Fragen finden:

1. Worin unterscheiden sich die Bedingungen für Karlsruhes Bautätigkeit mit denen in der Region und mit denen der anderen Großstädte Baden-Württembergs?

2. Welche Strategien verfolgt die Stadtverwaltung, um gegen einen immer größer werdenden Bauüberhang vorzugehen? Wie soll die Bautätigkeit in Karlsruhe gesteigert werden? Inwiefern verfolgt die Stadtverwaltung das Ziel eines ausgeglichenen Wohnungsmarktes?
3. Wie viele Wohnungen sollen 2024 fertiggestellt werden, wie viele in den darauffolgenden drei Jahren?
4. Was für Wohnungen (nach Zimmeranzahl) sollen fertiggestellt werden? Inwiefern reagiert die Stadtverwaltung auf sich ändernde Lebenssituationen oder Familienkonstellationen (z.B. mehr Single-Haushalte)?
5. Wie viele Wohnungen gibt es in Karlsruhe? Wie viele davon sind sozial gefördert?
6. Wie viele Wohnungen sind seit 2019 abgegangen? Wie viele Bauvorhaben wurden aufgegeben bzw. bei wie vielen herrscht derzeit Stillstand?
7. Wie viele Wohnungen wurden seit 2019 fertiggestellt? Wie viele Wohnungen sind durch Nachverdichtung entstanden? Wie viele Wohnungen sind durch bauliche Veränderungen in Bestandsgebäuden hinzugekommen?
8. Wie schätzt die Stadtverwaltung das Potential von Nachverdichtung ein? Wie viele zusätzliche Wohnungen können derzeit durch Nachverdichtung entstehen?
9. Wie bewertet die Stadtverwaltung das Potential von zusätzlichen Wohnungen, die durch bauliche Veränderungen im jeweiligen Gebäude geschaffen wurden? Inwiefern stellen diese Wohnungen eine Alternative zum Neubau von Wohngebäuden dar?
10. Inwiefern hat die Stadtverwaltung bereits baurechtliche Anfragen erhalten, um Zweckumwidmungen von Büroflächen in Wohnraum zu erreichen? Wie schätzt die Stadtverwaltung das Potential von derartigen Zweckumwidmungen und der Nutzung von Büroflächen ein?
11. Welche Hemmnisse führen dazu, dass Bauvorhaben aufgegeben oder nicht fertiggestellt werden? Welche Rolle spielen hierbei die Flächenknappheit sowie die Baupreis- und Zinsentwicklung?
12. Welchen Einfluss auf die Bautätigkeit haben Faktoren wie die Pflicht zur Herstellung von (Tiefgaragen- und Fahrrad-)Stellplätzen? Wie schätzt die Stadtverwaltung das Potential von Quartiersgaragen ein und welche Erfahrungswerte wurden mit dem Feldversuch in der Südstadt-Ost gesammelt?
13. Wie verteilt sich die Zahl fertiggestellter Wohnungen auf unterschiedliche Bauakteure (städtische Gesellschaften, Genossenschaften, Baugruppen, freier Wohnungsmarkt) seit 2019?
14. Welche derzeit aktiv bearbeiteten Bebauungsplanverfahren, in deren Zusammenhang Wohnraum entstehen soll, befinden sich derzeit in welcher Verfahrensphase? Wie viele Wohnungen sollen hierbei entstehen? Wie viele Wohnungen davon sind sozial gefördert?

Unterzeichnet von:

Stadtrat Detlef Hofmann

Stadtrat Tilman Pfannkuch

Stadtrat Dirk Müller