

# Stellungnahme zum Antrag

Vorlage Nr.: 2024/0734

Verantwortlich: **Dez. 2**

Dienststelle: **AfSta**

## Stadtentwicklungsstrategie 2035 anpassen

Antrag: CDU

Gremien	Termin	TOP	Ö / N	Zuständigkeit
Haupt- und Finanzausschuss	08.10.2024	5	Ö	Behandlung

### Kurzfassung

Die Stadtverwaltung plant für 2025 einen Sachstandsbericht Wohnen und Bauen, der die im Antrag genannten Fragestellungen adressieren und den Umsetzungsstand und Zielerreichungsgrad der „Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen“ prüfen wird. Daneben soll ab 2025 unter intensiver Beteiligung die Erarbeitung eines Integrierten Stadtentwicklungskonzepts 2040 erfolgen. Erwartungsgemäß werden hier für das Thema „Wohnen und Bauen“ Ziele, Strategien und Maßnahmen hinterlegt. Damit kommt die Stadtverwaltung der im Antrag formulierten Anforderung der Anpassung der „Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen“ nach. Auch das Räumliche Leitbild wird derzeit fortgeschrieben, wobei dort die Stoßrichtung „Mehr Wohnen“ überarbeitet werden wird. Die Stadtverwaltung empfiehlt, den Antrag als erledigt zu betrachten.

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

<b>CO<sub>2</sub>-Relevanz: Auswirkung auf den Klimaschutz</b> 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"/>
<b>IQ-relevant</b>	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	Korridor Thema:
<b>Abstimmung mit städtischen Gesellschaften</b>	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	abgestimmt mit

## Erläuterungen

Das Amt für Stadtentwicklung hat im Juni 2024 die Ergebnisse der neuen Bevölkerungsprognose der Stadt Karlsruhe für den Zeitraum bis 2040 vorgelegt. Demnach wird die Zahl der Bewohnerinnen und Bewohner mit Hauptwohnsitz bis ins Jahr 2040 um knapp 40.000 Personen auf dann 340.000 ansteigen. Dabei berücksichtigt die vorgelegte Prognose auch Annahmen zum Wohnungsneubau in der Fächerstadt.

Etwa 60 Prozent des geschätzten Bevölkerungszuwachses von etwa 40.000 Personen, rund 23.600 Personen, ist direkt oder indirekt auf den Bezug von größeren Neubauprojekten zurückzuführen. Konkret rechnet die Bevölkerungsprognose 2040 mit einem Neubauvolumen von etwa 10.500 Wohneinheiten im Zeitraum von 2023 bis 2040. Die Schätzung des Neubauvolumens und dessen Terminierung basieren auf Annahmen zu zum Jahresende 2023 bekannten Wohnbaupotentialen im Neubau (rechtsverbindliche Bebauungspläne aus der Vergangenheit, vorhabenbezogene Bebauungspläne, in Bearbeitung und Vorbereitung befindliche Bebauungspläne, Flächennutzungsplan 2030).

Mit 1.673 fertiggestellten Wohneinheiten im Neubau wurden im Zeitraum von 2020 bis 2023 die in der „Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen“ formulierten Zielsetzungen deutlich übertroffen.<sup>1</sup>

<b>Abgleich Ziele „Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen“ vs. erfolgte Baufertigstellungen (nur Neubau)</b>	<b>2020-2023</b>
Ziele „Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen“	740
Baufertigstellungen	1.673
Abweichungen zu Zielen der „Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen“	+933

Die Neubauannahmen in der „Kleinräumigen Bevölkerungsprognose 2040“ liegen insbesondere in den Prognosejahren 2024-2027 unter den in der „Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen“ gesetzten Zielen. Ab 2032 kommt es der Bevölkerungsprognose zufolge zu Auf- und Nachholeffekten. Der Grund für die Abweichungen zwischen den in der „Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen“ formulierten Zielen und den in der „Kleinräumigen Bevölkerungsprognose Karlsruhe 2040“ hinterlegten Annahmen liegt insbesondere in der aktuell schwachen Baukonjunktur.

Da rund 40 Prozent des prognostizierten Bevölkerungswachstums bis 2040 nicht auf den Bezug größerer Neubauprojekte zurückzuführen ist, wird sich der Druck auf den Karlsruher Wohnungsmarkt voraussichtlich bis 2040 erhöhen. Die Herausforderung wird nach aktueller Lage darin bestehen, vermehrt Wohnraum über Nachverdichtungsmaßnahmen und Umnutzung bereitzustellen und die Wohnungspotentiale im Neubau entsprechend den formulierten Zielkorridoren in Realisierung zu bringen beziehungsweise wo möglich zu beschleunigen. Die allgemeine baukonjunkturelle Entwicklung spielt dabei eine wesentliche Rolle.

---

<sup>1</sup> Rechnet man zu den Baufertigstellungen im Neubau noch den Zugang von Wohnungen im Bestand dazu, sind in Karlsruhe von 2020 bis 2023 insgesamt 2.477 Wohneinheiten neu entstanden. Neben den im Jahr 2023 166 entstandenen Wohneinheiten im Neubau, die im vorliegenden Antrag erwähnt werden, wurden in der Fächerstadt im Jahr 2023 277 Wohneinheiten im Bestand geschaffen. Insgesamt liegt die Zahl der Baufertigstellungen in Karlsruhe im Jahr 2023 damit bei 443 Wohneinheiten (s. auch Frage 7).

<b>Abgleich Ziele „Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen“ vs. Annahmen „Kleinräumige Bevölkerungsprognose Karlsruhe 2040“ (nur Neubau)</b>			
	<b>2024-2027</b>	<b>2028-2031</b>	<b>2032-2035</b>
Ziele „Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen“	3.840	2.440	1.940
Annahmen „Kleinräumige Bevölkerungsprognose Karlsruhe 2040“	2.300	2.500	2.900
Differenz Ziele und Annahmen	-1.540	+60	+960

Die Stadtverwaltung plant für 2025 einen Sachstandsbericht Wohnen und Bauen, der die im Antrag genannten Fragestellungen adressieren und den Umsetzungsstand und Zielerreichungsgrad der „Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen“ prüfen wird. Daneben soll ab 2025 unter intensiver Beteiligung die Erarbeitung eines Integrierten Stadtentwicklungskonzepts 2040 erfolgen. Erwartungsgemäß werden hier für das Thema „Wohnen und Bauen“ Ziele, Strategien und Maßnahmen hinterlegt. Damit kommt die Stadtverwaltung der im Antrag formulierten Anforderung der Anpassung der „Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen“ nach. Auch das Räumliche Leitbild wird derzeit fortgeschrieben, wobei dort die Stoßrichtung „Mehr Wohnen“ überarbeitet werden wird.

Zum aktuellen Stand können die im Antrag formulierten einzelnen Fragen wie folgt beantwortet werden:

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

Insgesamt stehen in Karlsruhe nur noch verhältnismäßig wenige Flächen für eine Wohnbebauung zur Verfügung. Einerseits sind größere zusammenhängende Innenentwicklungspotentiale, wie militärische Konversionsflächen und Gewerbebrachen, im Karlsruher Stadtgebiet weitestgehend ausgeschöpft. Andererseits soll nach entsprechenden Grundsatzbeschlüssen keine Außenentwicklung erfolgen. Andere Städte in Baden-Württemberg haben hier teilweise andere Voraussetzungen. Beispielhaft für das Ausschöpfen von Innenentwicklungspotentialen sind das Benjamin Franklin Village in Mannheim (Innentwicklung) sowie die Bahnstadt und das Mark-Twain-Village in Heidelberg (Innentwicklung). Mit Dietenbach erfolgt in Freiburg ein Projekt der Außenentwicklung.

In der Region um Karlsruhe ist noch verhältnismäßig viel Wohnbauflächenpotential vorhanden. Deshalb hat die Stadt Karlsruhe im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplans mit dem Zeithorizont 2030 viele der ihr rechnerisch zustehenden Flächenpotentiale mit den Potenzialen der Umland-Gemeinden des Nachbarschaftsverbands verrechnet.

**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?**

Der zunehmende Bauüberhang in Karlsruhe folgt einem bundesweiten Trend. Im Zuge der Erstellung des ISEK 2040 und der Fortschreibung des Räumlichen Leitbilds wird das Thema Wohnen adressiert und entsprechende Strategien sowie konkrete Maßnahmen hinterlegt. Darüber hinaus erfolgt über das jährliche Akteurstreffen Wohnen regelmäßig ein Dialog mit sämtlichen Akteurinnen und Akteuren der Wohnungswirtschaft.

In der „Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen“ ist ein Maßnahmenkatalog hinterlegt; dieser dient dazu, das Ziel eines moderat angespannten Wohnungsmarktes in Karlsruhe zu verfolgen.

Aktuell wird die Stellplatzsatzung der Stadt bearbeitet. Ziel ist es die Errichtung von nicht benötigten Kfz-Stellplätzen zu vermeiden und damit den Wohnungsbau zu unterstützen. Der Satzungsentwurf ist nach Beratungen in den Ortschaftsräten in der Überarbeitung und soll im Herbst den Gremien erneut vorgelegt werden.

**3. Wie viele Wohnungen sollen 2024 fertiggestellt werden, wie viele in den darauffolgenden drei Jahren?**

Als Indikator für zu erwartende Baufertigstellungen kann lediglich der Bauüberhang herangezogen werden. In der Bauüberhangsstatistik werden Bauvorhaben erfasst, die bereits genehmigt, jedoch bislang nicht fertiggestellt wurden. Zum 31.12.2023 umfasste der Karlsruher Bauüberhang insgesamt 2.672 Wohnungen. Davon waren 1.179 Wohnungen bereits „rohbaufertig“, sodass von einer zeitnahen Fertigstellung ausgegangen werden kann. Eine konkrete Abschätzung, wie viele Wohnungen im Jahr 2024 beziehungsweise in den darauffolgenden drei Jahren fertiggestellt werden, ist nicht möglich.

Stand August 2024 plant die Volkswohnung folgende Fertigstellungen im Neubau:

	2024	2025	2026	2027
Neubau	491*	375**	9	94

\* 99 Mietwohnungen im Wohnpark Mittendrin Stutensee berücksichtigt

\*\* 53 Eigentumswohnungen im Wohnpark Mittendrin Stutensee berücksichtigt

Quelle: Volkswohnung.

Wie bei anderen Bauherren auch, stehen die aufgeführten Zahlen unter dem Vorbehalt der weiteren gesamtwirtschaftlichen Entwicklung (Entwicklung der Baukosten und Zinsen sowie der zur Verfügung stehenden Fördermittel).

**4. Was für Wohnungen (nach Zimmeranzahl) sollen fertiggestellt werden? Inwiefern reagiert die Stadtverwaltung auf sich ändernde Lebenssituationen oder Familienkonstellationen (z.B. mehr Single-Haushalte)?**

In der „Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen“ ist ein bedarfsgeleiteter gewünschter Wohnungsgrößenmix festgehalten. Dieser berücksichtigt Trends und Entwicklungen.

Insgesamt ist die faktische Steuerungsmöglichkeit der Stadtverwaltung im Hinblick auf den Wohnungsgrößenmix nur in Teilen gegeben. So kann bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen über die Verträge der Wohnungsgrößenmix geregelt werden. Dies ist grundsätzlich auch bei Angebotsbebauungsplänen mit städtebaulichem Vertrag möglich. Beispielsweise wurde bei Zukunft Nord auf Grundlage einer Wohnungsmarktanalyse ein Wohnungsgrößenmix vertraglich gesichert. Bei Bebauungsplanverfahren, bei denen viele Grundstückseigentümer betroffen sind (z. B. Oberer Säuterich, Zentrum III Neureut, s. Frage 14), ist eine Regelung zum Wohnungsgrößenmix nicht umsetzbar.

In Planungsprozessen beschäftigt sich die Volkswohnung intensiv mit der Frage, welche Grundrisse und Gebäudetypologien geeignet sind, auf unterschiedliche Zukünfte zu reagieren und eine suffiziente Nutzung zulassen. Grundrisse werden überwiegend so gestaltet, dass sie für unterschiedliche Haushaltstypen und Lebensphasen funktionieren. Nutzungsneutrale Grundrisse werden bei kleineren Wohnungen gegenüber einer stark zielgruppenspezifischen Ausgestaltung präferiert. In den drei größten sich aktuell im Bau befindlichen Quartieren der Volkswohnung teilen sich die Wohnungen wie folgt auf:

- August-Klingler-Areal (Daxlanden, 357 Wohnungen): 1-Zimmer: 14, 2-Zimmer: 117, 3-Zimmer: 113, 4-Zimmer: 94, 5-Zimmer: 16, 8-Zimmer (Senioren-WGs): 3;

- Woerishofferstr., 2. und 3. Bauabschnitt (Oberreut, 173 Wohnungen): 1-Zimmer: 10, 2-Zimmer: 90, 3-Zimmer: 38, 4-Zimmer 35;
- Staudenplatz (Rintheim, 106 Wohnungen): 1-Zimmer: 0, 2-Zimmer: 71, 3-Zimmer: 3, 4-Zimmer 32.

Allerdings lässt die Zimmeranzahl nicht eins zu eins auf die geplante Belegung schließen. Ein hoher Anteil der Zweizimmerwohnungen ist so geplant, dass sie für Einpersonenhaushalte passend sind

**5. Wie viele Wohnungen gibt es in Karlsruhe? Wie viele davon sind sozial gefördert?**

Der Wohnungsbestand in Wohn- und Nichtwohngebäuden in Karlsruhe lag zum Stand 31.12.2023 bei 160.050 Wohnungen, darunter 3.882 Sozialmietwohnungen.

**6. Wie viele Wohnungen sind seit 2019 abgegangen? Wie viele Bauvorhaben wurden aufgegeben bzw. bei wie vielen herrscht derzeit Stillstand?**

Im Zeitraum vom 01.01.2019 bis 31.12.2023 gingen in Karlsruhe insgesamt 443 Wohnungen durch Abbruch verloren. Für 134 Bauvorhaben mit insgesamt 282 geplanten Wohnungen war in diesem Zeitraum laut Hochbaustatistik die Baugenehmigung erloschen. Diese Bauvorhaben wurden nach der Genehmigung nicht ausgeführt.

**Bauabgänge von Wohngebäuden und Wohnungen in Karlsruhe**

Jahr	Abgebrochene Wohngebäude	Abgebrochene Wohnungen
2019	20	78
2020	34	64
2021	26	44
2022	44	117
2023	28	140
<b>2019-2023</b>	<b>152</b>	<b>443</b>

Quelle: Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung – Statistikstelle.

**Erloschene Baugenehmigungen in Karlsruhe (Wohn- und Nichtwohngebäude)**

Jahr	Gebäude	Wohnungen
2019	21	22
2020	18	13
2021	13	8
2022	27	30
2023	55	209
<b>2019-2023</b>	<b>134</b>	<b>282</b>

Quelle: Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung – Statistikstelle.

Zum Stillstand von Bauvorhaben können keine umfassenden Angaben gemacht werden.

**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?**

Im Zeitraum vom 01.01.2019 bis 31.12.2023 wurden in Karlsruhe insgesamt 2.954 Wohnungen fertiggestellt. Davon entstanden 889 Wohnungen durch bauliche Veränderungen im Bestand, 2.065 Wohnungen wurden in Neubauten errichtet. Zur Nachverdichtung werden im Rahmen der Hochbaustatistik keine Daten erhoben, sodass hierzu keine Aussage getroffen werden kann.

### Fertiggestellte Wohngebäude und Wohnungen in Karlsruhe

Jahr	Wohngebäude	Wohnungen (in Wohn- und Nichtwohngebäuden)		
		insgesamt	davon im Bestand	davon im Neubau
2019	118	477	85	392
2020	116	579	75	504*
2021	126	735	259	476*
2022	134	720	193	527*
2023	104	443	277	166*
<b>2019-2023</b>	<b>598</b>	<b>2.954</b>	<b>889</b>	<b>2.065</b>

\* Summe = 1.673 (Baufertigstellungen im Neubau 2020-2023)

Quelle: Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung – Statistikstelle.

**8. Wie schätzt die Stadtverwaltung das Potential von Nachverdichtung ein? Wie viele zusätzliche Wohnungen können derzeit durch Nachverdichtung entstehen?**

Siehe Antwort auf Frage 9.

**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?**

Potentiale durch Nachverdichtung und bauliche Veränderungen im Bestand bestehen insbesondere in den Siedlungsbereichen der 50er/60er/70er Jahre (z. B. Waldstadt und Nordweststadt). Dort besteht die Möglichkeit, durch Aufstockung und energetische Sanierung ganzer Bereiche sowie durch Erschließung von Garagenhöfen und voll versiegelten Stellplatzflächen neuen Wohnraum zu schaffen ohne die Baustruktur, und damit die bauliche Identität der Quartiere, zu verändern.

Grundsätzlich besteht insbesondere in diesen Quartieren die Chance in enger Zusammenarbeit mit den Wohnbauunternehmen, die die wesentlichen Bestände halten, diese weiterzuentwickeln. Allerdings gehen solche Prozesse (z. B. Waldstadt Vorhaben Kolberger und Insterburger Straße) trotz übersichtlich gelagerter Eigentümerstrukturen mit einem hohen Planungs- und Abstimmungsaufwand einher, begleitet von einem erheblichen Konfliktpotential bei der Umsetzung entsprechender Planungen.

In anderen Bereichen oder unter anderen Voraussetzungen (z. B. heterogene Eigentümerstrukturen) sind Nachverdichtung sowie Schaffung von Wohnraum im Bestand eine kleinteilige, komplexe Aufgabe. Von Seiten der Verwaltung ist hier ein hoher Ressourceneinsatz für Eigentümerberatungen notwendig. Da insbesondere Widerstände auch von Anwohnerinnen und Anwohnern drohen, ist darüber hinaus die Bereitschaft potentieller Vorhabenträger sehr niedrig. Zudem werden die Vorhaben in der Regel durch Klagen vor Gericht enorm zeitlich verzögert.

Die Volkswohnung hat aufgrund der aktuell schwierigen Rahmenbedingungen – hierzu zählen unter anderem Zins- und Baukostensteigerungen sowie unter Umständen zeitlich verzögerte beziehungsweise unzureichende Fördermittel des Landes bei hohen regulatorischen Anforderungen – mehrere Neubauprojekte zurückgestellt. Dies betrifft sowohl die klassische Nachverdichtung, also die Errichtung von zusätzlichen Gebäuden zwischen Bestandsgebäuden, als auch Ersatzneubauten mit einer deutlichen Steigerung der Wohnfläche. Betroffen sind beispielsweise Projekte im Zanderweg, in der Nordweststadt, in der Königsberger Straße 2, in der Waldstadt Nord/Süd, der Hagsfelder Allee, dem Klosterweg und der Ellmendinger Straße. Weitere Nachverdichtungspotentiale in den Großquartieren Mühlburger Feld und Durlach-Aue werden aktuell nicht weiter untersucht, da zunächst die bereits identifizierten und zum Teil projektierten Potenzialprojekte umgesetzt werden sollen.

Die Volkswohnung verfolgt mehrere Projekte, bei denen durch Anbauten und Aufstockungen zusätzliche Wohnungen geschaffen werden (Reichenbachstraße/Hildebrandstraße, Josef-Schofer-Straße, Kapellenstraße, Kolberger Straße, Garagenaufstockung, Klosterweg), da diese Bausteine als passgenaue Ergänzung bestehender Quartiersstrukturen dienen können. Die aktuelle Förderkulisse begünstigt diese Projekte gegenüber Neubauten, wodurch die Rahmenbedingungen tendenziell besser sind als bei reinen Neubauvorhaben. Jedoch mussten auch in diesem Segment einige Projekte aus wirtschaftlichen Gründen zurückgestellt werden.

**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?**

Beim Bauordnungsamt gehen regelmäßig sowohl Anfragen als auch Bauanträge zur Umnutzung von Gewerbe in Wohnen ein. So waren beispielsweise von über 160 bisher im Jahr 2024 beantragten Umnutzungen rund 40 von Gewerbe in Wohnen.

Allerdings sind in Karlsruhe Gewerbeflächen – zu denen auch Büroflächen zählen – knapp. So weist der Standort Karlsruhe als traditioneller Dienstleistungsstandort und bedeutender Standort für Wirtschaft, Verwaltung und Forschung seit Jahren ein stabiles Büromarktgefüge auf. Dieses beruht auf einer krisenresistenten Branchenstruktur, einer hohen Eigennutzerdominanz und der Ausrichtung als Hochschul- und Technologiestandort.

Unstrittig ist, dass sich der Büroflächenbedarf in den letzten Jahren, besonders durch die zunehmende Akzeptanz von Homeoffice und dem Wandel der Arbeitswelten, verändert hat und damit in den Unternehmen zu einem differenzierten Flächenbedarf führen wird. Aktuell zeichnen sich bei einigen Karlsruher Firmen wieder Tendenzen zur vermehrten Rückkehr ins Büro ab. Auch bei einem großen Karlsruher Konzern sind jüngst weitere Büroflächenbedarfe kommuniziert worden. Zudem plant ein Investor eine Erweiterung auf Grund des aus seiner Sicht weiterhin bestehenden Bedarfs an Büroflächen.

Der Verwaltung sind aktuell keine größeren Büroobjekte bekannt, welche im Ganzen in Wohnraum umgenutzt wurden. Auch sind in den zahlreichen neuen Büroobjekten keine signifikanten Leerstände bekannt. Ein deutlich erkennbarer Trend zur Umnutzung ist daher nicht erkennbar, ebenso wenig bestehende Umnutzungspotentiale.

**11. Welche Hemmnisse führen dazu, dass Bauvorhaben aufgegeben oder nicht fertiggestellt werden? Welche Rolle spielen hierbei die Flächenknappheit sowie die Baupreis- und Zinsentwicklung?**

Bei Zukunft Nord sind es der Presse nach die hohen Baupreise sowie die steigenden bzw. höheren Zinsen, die die Projektentwicklung verzögern. Gespräche mit Vorhabenträgern zeigen außerdem, dass neben den Preissteigerungen auch die energetische Ertüchtigung des Bestandes eine große Rolle spielt. So gibt es z. B. Karlsruher Genossenschaften, die ihren Schwerpunkt aktuell nicht auf die Wohnraumschaffung legen, sondern in die energetische Sanierung ihres Bestandes investieren.

Flächenknappheit spielt aktuell allenfalls indirekt eine Rolle, da sich diese in den Baulandpreisen und damit der Kostenstrukturen von Projekten und Vorhaben niederschlägt.

Im Zeitraum vom 01.01.2019 bis 31.12.2023 sind für 134 Bauvorhaben mit insgesamt 282 geplanten Wohnungen laut Hochbaustatistik die Baugenehmigungen erloschen. Diese

Bauvorhaben wurden nach der Genehmigung nicht ausgeführt. Zum Stillstand von Bauvorhaben können keine umfassenden Angaben gemacht werden (s. Frage 6).

**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?**

Der Bau von Kfz-Stellplätzen, insbesondere im verdichteten Bereich, verursacht erhebliche Baukosten, da dieser zumeist nur mittels Tiefgaragen möglich ist. Deshalb gibt es immer wieder von Investoren den Wunsch, die Forderungen nach zu bauenden Kfz-Stellplätzen in Bereichen mit niedriger Nachfrage zu reduzieren. Für die Einrichtung von qualitätvollen Fahrradabstellanlagen sind die Bau- und Betriebskosten vergleichsweise gering. Hier sind der Stadtverwaltung bisher keine Wünsche zur Reduzierung von Investoren bekannt.

Aus Sicht der Volkswohnung führt die hohe Stellplatzverpflichtung für Kfz zu hohen Bau- und Mietkosten, Flächenkonkurrenz sowie negativen ökologischen Auswirkungen und ist – insbesondere bei finanzschwachen Haushalten, wie beispielsweise im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau, – nicht bedarfsgerecht, sondern deutlich zu hoch. Der Auftrag der Volkswohnung zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum wird dadurch signifikant gehemmt.

Hier setzt die aktuelle Überarbeitung der Stellplatzsatzung an (s. Antwort zu Frage 2). Mit einer bedarfsgerechten Minderung der Zahl notwendiger Kfz-Stellplätze kann der Wohnungsbau finanziell entlastet werden.

Die Erfahrungen mit Quartiersgaragen in Karlsruhe haben bisher eine eher geringe Akzeptanz gezeigt. Dies könnte sich allerdings durch eine konsequentere Parkraumbewirtschaftung im öffentlichen Raum ändern.

**13. Wie verteilt sich die Zahl fertiggestellter Wohnungen auf unterschiedliche Bauakteure (städtische Gesellschaften, Genossenschaften, Baugruppen, freier Wohnungsmarkt) seit 2019?**

Mit 1.548 Wohnungen entfielen die meisten Fertigstellungen zwischen dem 01.01.2019 und dem 31.12.2023 auf Wohnungsunternehmen, gefolgt von den privaten Haushalten (981 fertiggestellte Wohnungen). Öffentliche Bauherren, Immobilienfonds und übrige Wirtschaftsbetriebe haben in diesem Zeitraum nur wenige Wohnungen fertiggestellt. Angaben zu städtischen Gesellschaften, Genossenschaften und Baugruppen liegen in der Hochbaustatistik nicht vor. Folgende Tabelle zeigt die Zahl der Baufertigstellungen von Wohnungen nach Bauherren (Neubau und Baumaßnahmen im Bestand). Insgesamt wurden von 2019 bis 2023 2.954 Wohnungen fertiggestellt (s. Frage 7).

Bauherr	Jahr					2019-2023
	2019	2020	2021	2022	2023	
Öffentlicher Bauherr	4	-6	-4	29	2	25
Wohnungsunternehmen*	322	329	321	346	230	1.548
Immobilienfonds	0	0	25	0	0	25
Land- u. Forstwirtschaft, Tierhaltung, Fischerei	0	0	0	0	-1	-1
Produzierendes Gewerbe	8	4	0	1	0	13
Handel, Kreditinstitute usw.	9	3	-3	16	5	30
Private Haushalte	129	249	179	220	204	981
Organisationen ohne Erwerbzweck	5	0	217	108	3	333

\*Zahlen des kommunalen Wohnungsunternehmens Volkswohnung sind hierin enthalten  
Quelle: Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung – Statistikstelle.

Die Volkswohnung hat seit 2019 in Karlsruhe Wohneinheiten wie folgt fertiggestellt:

Bauherr	Jahr					2019-2023
	2019	2020	2021	2022	2023	
Volkswohnung	157	44	24	79	82	386

Quelle: Volkswohnung

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?

Verfahrensstand	Bezeichnung	Wohneinheiten	KAI
Planaufstellung			
	General-Kammhuber-Kaserne	400	
	Straße an der Gießerei (Schwabe/BMD), Durlach	150	✓
	VbB Nahversorger Frauenalber Straße 2, Rüppurr	35	✓
	VbB Seniorenwohnen am Gänsberg, Stupferich	24 (ohne Pflegeheimplätze)	✓
	Zentrum III, Neureut	1.400	
Behördenbeteiligung			
	Östlich Esslinger Straße, Grünwettersbach	160	
vor Auslegungsbeschluss			
	GE Windelbachstraße - südl. Teil (Becker-Areal), Stupferich	50	
	Grünzug am Wettersbach, Grünwettersbach	3-5	
	Königsberger Straße - Teilbereich West, Waldstadt	141	✓
	Kriegstraße 200, Weststadt	80	
	Ludwig-Erhard-Allee, Ostendstraße, Frühlingstraße, Oststadt	260	
	Nancystraße, Nordweststadt	450	✓
	Oberer Säuterich, Durlach	430	
vor 2. Offenlage			
	Junge Halden - 3. Änderung, Grötzingen	16	

Stand: 08/2024

Quelle: Stadt Karlsruhe | Stadtplanungsamt.

Obige Tabelle zeigt die laufenden Bebauungsplanverfahren, in deren Zusammenhang (auch) Wohnraum entstehen soll. Insgesamt sollen im Rahmen der aufgelisteten Verfahren 3.600 Wohneinheiten entstehen.

Bei den Bebauungsplanverfahren, durch deren Vollzug neuer Wohnraum geschaffen wird, ist das Karlsruher Innenentwicklungskonzept (KAI) anzuwenden. Dort gelten Bereitstellungsquoten von 20 beziehungsweise zwischenzeitlich 30 Prozent der herzustellenden Geschossflächen mit Wohnungsbau für den geförderten Wohnungsbau. In allen aktuell laufenden Verfahren sind erst im nächsten Schritt Grundvereinbarungen mit

konkreten Festsetzungen für den geförderten Wohnungsbau aufzustellen, sodass derzeit noch keine Angabe zu der Anzahl der sozial geförderten Wohnungen in den Verfahren getroffen werden kann.