

Vorlage Nr.: 2026/0289

Eingang: 16.04.2026

Potenzialanalyse für mehr Wohnungsbau durch Aufstockung eingeschossiger Immobilien bis 2035

Antrag: KAL

Gremien	Termin	TOP	Ö / N	Zuständigkeit
Gemeinderat	19.05.2026	11	Ö	Kenntnisnahme
Planungsausschuss	09.07.2026	1	Ö	Behandlung
Gemeinderat	28.07.2026	37	Ö	Entscheidung

1. Die Stadtverwaltung prüft, inwieweit auf bestehenden oder geplanten eingeschossigen Gebäuden wie z.B. Supermärkten oder Garagenhöfen konkret im Zeitraum bis 2035 Wohnungsbau realisiert werden kann.
2. Geeignete Standorte, bei denen eine Kombination aus Gewerbe wie z.B. Nahversorgung und Wohnungsbau aus wohnungs- und städtebaulicher Sicht sinnvoll erscheint, werden identifiziert und in ihrem gesamten Potenzial an Wohnraum für die Stadt eingeschätzt.
3. Zudem wird dargestellt, welche planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür bestehen und welche Anpassungen, etwa in Bebauungsplänen, gegebenenfalls erforderlich sind.
4. Darüber hinaus prüft die Stadt Karlsruhe, inwieweit bei zukünftigen Neubau- oder Erweiterungsprojekten von eingeschossigen Immobilien eine Mehrfachnutzung der Flächen – insbesondere durch Wohnungsbau über den vorhandenen Flächen – stärker berücksichtigt werden kann.
5. Die Stadtverwaltung erarbeitet eine Potenzialanalyse mit einem Zeitplan zur Umsetzung bis 2035 unter Berücksichtigung des „Bau-Turbos“.

Sachverhalt / Begründung:

Karlsruhe steht wie viele Städte vor der Herausforderung, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Die Stadt bleibt seit Jahren hinter den Bedarfen deutlich zurück – auch weil für Neubau verfügbare Flächen begrenzt sind. Gleichzeitig existieren zahlreiche eingeschossige Gebäude wie z.B. Supermärkte oder Garagenhöfe, die im städtischen Kontext nur einen Teil ihres Flächenpotenzials nutzen.

Auch in Karlsruhe werden schon Mixed-Use-Immobilien realisiert, etwa im Rintheimer Feld und im Haberacker, bei denen Garagen im Erdgeschoss mit Wohnungen in den oberen Geschossen kombiniert werden.

Die Kombination von Wohnen und Gewerbe bietet mehrere Vorteile: Kurze Wege zum Einkauf, Stärkung der Nahversorgung in den Quartieren, effizientere Nutzung vorhandener Infrastruktur, Nachverdichtung ohne zusätzlichen Flächenverbrauch.

Durch die Erweiterung auf Gewerbegebäuden und Garagenhöfen können zusätzliche Flächenpotenziale erschlossen werden. Dabei sind technische, rechtliche und wohnungs- und städtebauliche Aspekte zu berücksichtigen, insbesondere Tragfähigkeit der Dächer, Brandschutz, Stellplatzbedarf und Eigentumsverhältnisse, aber auch die Beeinflussung von klimatischen Aspekten wie Frischluftschneisen.

Vor diesem Hintergrund sollte die Stadt Karlsruhe prüfen, ob entsprechende Modelle im Stadtgebiet als Teil der Karlsruher „Stadtentwicklungsstrategie 2035 Wohnen und Bauen“ (2021) umgesetzt werden können.

Unterzeichnet von:

Lüppo Cramer

Sonja Döring

Michael Haug