

**Vorlage Nr.: 2026/0289/1**

Eingang: 25.09.2026

**Potenzialanalyse für mehr Wohnungsbau durch Aufstockung eingeschossiger Immobilien bis 2035 - Schneller, bürokratiearmer Wohnungsbau für Karlsruhe**  
**Ergänzungsantrag: FÜR**

| Gremien     | Termin     | TOP  | Ö / N | Zuständigkeit |
|-------------|------------|------|-------|---------------|
| Gemeinderat | 29.09.2026 | 19.1 | Ö     | Entscheidung  |

Der Gemeinderat beschließt ergänzend zu TOP 19 die folgenden ergänzenden Ziffern 6 bis 9 nach erfolgter Prüfung:

**6. Implementierung des „Hamburger Standards“ und der „Gebäudeklasse E“**

Die Stadtverwaltung erarbeitet im Rahmen der laufenden „Wohnraumstrategie Karlsruhe 2040“ ein verbindliches Konzept zur bauaufsichtlichen und vertragsrechtlichen Anerkennung des „Hamburger Standards“ (Initiative kostenreduziertes Bauen) sowie der Gebäudeklasse E (Einfach Bauen / BW-Standard). Ziel ist es, Vorhabenträgern bei Aufstockungen und Nachverdichtungen rechtssicher den Verzicht auf nicht sicherheitsrelevante Komfortstandards zu ermöglichen, um die Baukosten substanziell zu senken.

**7. Etablierung verbindlicher Antragskonferenzen nach Hamburger Vorbild**

Um personelle Engpässe in der verwaltungsinternen Beratungsarbeit zu umgehen und Genehmigungsverfahren signifikant zu beschleunigen, pilotiert die Stadtverwaltung für Wohnungsbauvorhaben (insbesondere für Aufstockungen unter Anwendung von § 246e BauGB) das Format der Antragskonferenz. Hierbei sollen alle relevanten Fachämter und Bauherren zu Beginn bindende Abstimmungen zur Genehmigungsfähigkeit, zu erforderlichen Unterlagen und zu planungsrechtlichen Abweichungen treffen.

**8. Förderung seriellen Bauens durch Nutzung der Typengenehmigung (§ 68 LBO BW)**

Die Verwaltung prüft in Zusammenarbeit mit der Volkswohnung GmbH, inwieweit die erfolgreichen Holzrahmenbau-Module des prämierten Projekts in der Heilbronner Straße (oder vergleichbare zirkuläre modulare Systeme) einer Typengenehmigung nach § 68 der neuen Landesbauordnung Baden-Württemberg unterzogen werden können. Dieses zentral typengenehmigte Baukastensystem soll privaten Eigentümern von Garagenhöfen (Typ B des KaWoPA) als standardisierte, bei der Baurechtsbehörde vor Ort sofort genehmigungsfähige Aufstockungslösung angeboten werden.

**9. Bereitstellung rechtssicherer Musterklauseln zur Risikominimierung**

Die Stadt Karlsruhe adaptiert die im Zuge des Hamburger Standards erarbeiteten juristischen Gutachten und Musterklauseln für das Bau- und Mietrecht und stellt diese privaten und institutionellen Bauherren auf den städtischen Plattformen kostenfrei als Handreichung zur Verfügung, um Haftungsrisiken bei Abweichungen von DIN-Normen auszuschließen.

## **Begründung**

Die Stellungnahme der Stadtverwaltung (Vorlage 2026/0289) legt den Finger in die Wunde der aktuellen Stadtentwicklungspolitik: Die Flächenpotenziale für Aufstockungen über Supermärkten und Garagenhöfen sind durch den Karlsruher Wohnpotenzialflächenatlas (KaWoPA) mit 136 hochgeeigneten Garagen-Baublöcken und 46 geeigneten Supermarkt-Blöcken längst identifiziert. Ebenso steht der gesetzliche Hebel zur Durchbrechung restriktiver Bebauungspläne durch den neuen Bauturbo (§ 246e BauGB) bereit. Dennoch droht die Umsetzung an der Tatsache zu scheitern, dass die kleinteilige Beratung und Aktivierung privater Eigentümer bei der derzeitigen Haushaltslage und der geltenden Stellenbesetzungssperre nicht mit städtischem Personal zu leisten ist.

Die Wählergruppe FÜR Karlsruhe steht für eine konsequente Politik der Entbürokratisierung sowie für eine Verwaltung, die ihre Kernaufgaben hürdenfrei und zügig abwickelt. Wenn wir personell nicht in der Lage sind, hunderte Eigentümer von Garagenhöfen aktiv zu betreuen, müssen wir den regulatorischen Rahmen in Karlsruhe so lukrativ, rechtssicher und einfach gestalten, dass private Investitionen in Aufstockungen und Wohnungsbau zum wirtschaftlichen Selbstläufer werden.

Hierzu bietet der Hamburger Standard ein interessantes Werkzeug. Die Hamburger Initiative für kostenreduziertes Bauen hat nachgewiesen, dass durch prozessuale Optimierung, die gezielte Abweichung von 39 überzogenen DIN-Normen und den Verzicht auf Komfort-Extras Einsparungen von bis zu 2.000 Euro brutto pro Quadratmeter Wohnfläche realisierbar sind (u.a. berichtete das ZDF). In Kombination mit dem im Koalitionsvertrag der Landesregierung verankerten BW-Standard für einfaches Bauen (Gebäudeklasse E) können wir Baukosten drastisch senken und Suffizienz am Bau fördern. Das größte Risiko für Bauherren, bei Abweichungen von diesen Normen in die mietrechtliche Sachmangelhaftung nach BGB zu geraten, könnte durch die Adaption der vom Hamburger Senat beauftragten juristischen Musterklauseln elegant und rechtssicher gelöst werden. Ein ähnliches Vorgehen könnte der Karlsruher Verwaltung und Rechtsabteilung eigenen juristischen Prüfaufwand in Zukunft sparen.

Um den im Hauptantrag adressierten Wohnbau auf Garagenhöfen tatsächlich in die Fläche zu tragen, bedarf es mehr als nur des Bauturbos, der uns die zeitintensive Änderung von Bebauungsplänen erspart. Das bundesweit mit dem Deutschen Baupreis prämierte Projekt der Volkswohnung in der Heilbronner Straße hat bewiesen, dass modulare Holzaufstockungen auf Stahlträgern technisch hervorragend funktionieren und soziale Wohnraumversorgung ermöglichen. Wenn wir für genau solche Leichtbau-Module die seit Neuestem in Baden-Württemberg geltende Typengenehmigung nach § 68 LBO BW nutzen, entfällt bei zukünftigen Aufstockungsvorhaben die bautechnische Vollprüfung durch das Karlsruher Bauamt. Genehmigungsverfahren werden auf die reine Standortprüfung reduziert, was eine enorme Entlastung der Sachbearbeiter darstellt.

Begleitet durch die Einführung von Antragskonferenzen binden wir ämterübergreifenden Sachverstand (Bau-, Umwelt- und Planungsamt) in einem einzigen, frühen Abstimmungstermin in der Phase Null. Dies verhindert monatelange Verzögerungen im späteren Antragsverfahren, schafft sofortige Planungssicherheit für Investoren und reduziert die Arbeitslast der Karlsruher Sachbearbeiter durch die Vermeidung iterativen Schriftverkehrs erheblich. Ähnliches Vorgehen könnte auch für neue Wohnbauprojekte eingebracht werden.

Der Karlsruher Weg zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum kann angesichts der angespannten Finanzlage nicht allein über mehr städtisches Personal führen, sondern nur über schnellere, ineinandergreifende Prozesse, einfachere Standards und smarte rechtliche Instrumente.

Mit diesem Ergänzungsantrag und eingehender Prüfung kann der Gemeinderat der Verwaltung die administrativen und juristischen Werkzeuge an die Hand geben, um die gewaltigen Potenziale des KaWoPA unter den Vorzeichen des Bauturbos (§ 246e BauGB) realitätsnah, ressourcenschonend und zügig zu heben.

Unterzeichnet:

Friedemann Kalmbach