

Festsetzungen zum Karlsruher Innenentwicklungskonzept "KAI"

1. Ziele und Konditionen:

- Sicherung von 20 % (Förderquote) der für die Wohnnutzung neu geschaffenen Geschossfläche für den geförderten Wohnungsbau
- Sicherung eines Wohnanteils von mind. 20% bei allen Bauvorhaben in durchmischten Gebieten wie z.B. Kern- u. Mischgebieten. Mit besonderer Begründung ist eine Ersatzmaßnahme an einem anderen Standort innerhalb eines Radius von 3000 m möglich, dann Mindestwohnanteil 30 %
- Ablösung der Verpflichtung zur Herstellung von gefördertem Wohnungsbau im außergewöhnlichen Einzelfall
- Übernahme der Lasten und Bindungen für Wohnbauförderung in den Segmenten WBS, PMW und/oder PWE
- Kostenlose Flächenabtretung öffentlich ausgewiesener Flächen an die Stadt
- Kostentragung für Planung, Erschließung, Infrastruktur u. Grün
- Kostentragung für städtebauliche Qualitätsstandards
- Bauverpflichtung grundsätzlich innerhalb einer Frist von drei Jahren

2. Geltungsbereich:

- KAI gilt stadtweit, sofern neues Planungsrecht zugunsten einer höherwertigen Wohnnutzung geschaffen wird und wenn mindestens 1/3 der Grundstückswertsteigerung als Investitionsanreiz bei den Planungsbegünstigten verbleibt. Die Entscheidung zur Umsetzung fällt die LK-KAI.
- In begründeten Einzelfällen z.B. wenn eine entsprechende Wertsteigerung nicht vorhanden ist oder eine spezielle Nutzung gewünscht wird, soll die LK-KAI modifizierte Konditionen erarbeiten und dem Gemeinderat vorlegen. Die Entscheidung zur Umsetzung fällt der Gemeinderat.

3. Aufteilung der Wohnbauförderquote (20 % der neu geschaffenen Geschossfläche)

Davon:

- 50% WBS (sozialer Mietwohnungsbau mit Wohnberechtigungsschein) und
- 50% geförderter Wohnungsbau in den Segmenten PMW (Preiswerter Mietwohnungsbau) und/oder PWE (Preiswertes Wohneigentum)

4. Schwellenwerte in m² Geschossfläche (GF) für die Wohnbauförderung:

Ab einer neu geschaffenen Geschossfläche von 450 m² (unterer Schwellenwert) wird preiswerter Mietwohnungsbau und/oder Preiswertes Wohneigentum gefördert.

Die Aufteilung zu 50 % in den sozial geförderten Mietwohnungsbau und zu 50 % in den geförderten Wohnungsbau erfolgt ab einer neu geschaffenen Geschossfläche von 900 m² (oberer Schwellenwert).

- ab **450 m² GF** geförderter Wohnungsbau
- ab **900 m² GF** zusätzlich sozial geförderter Mietwohnungsbau

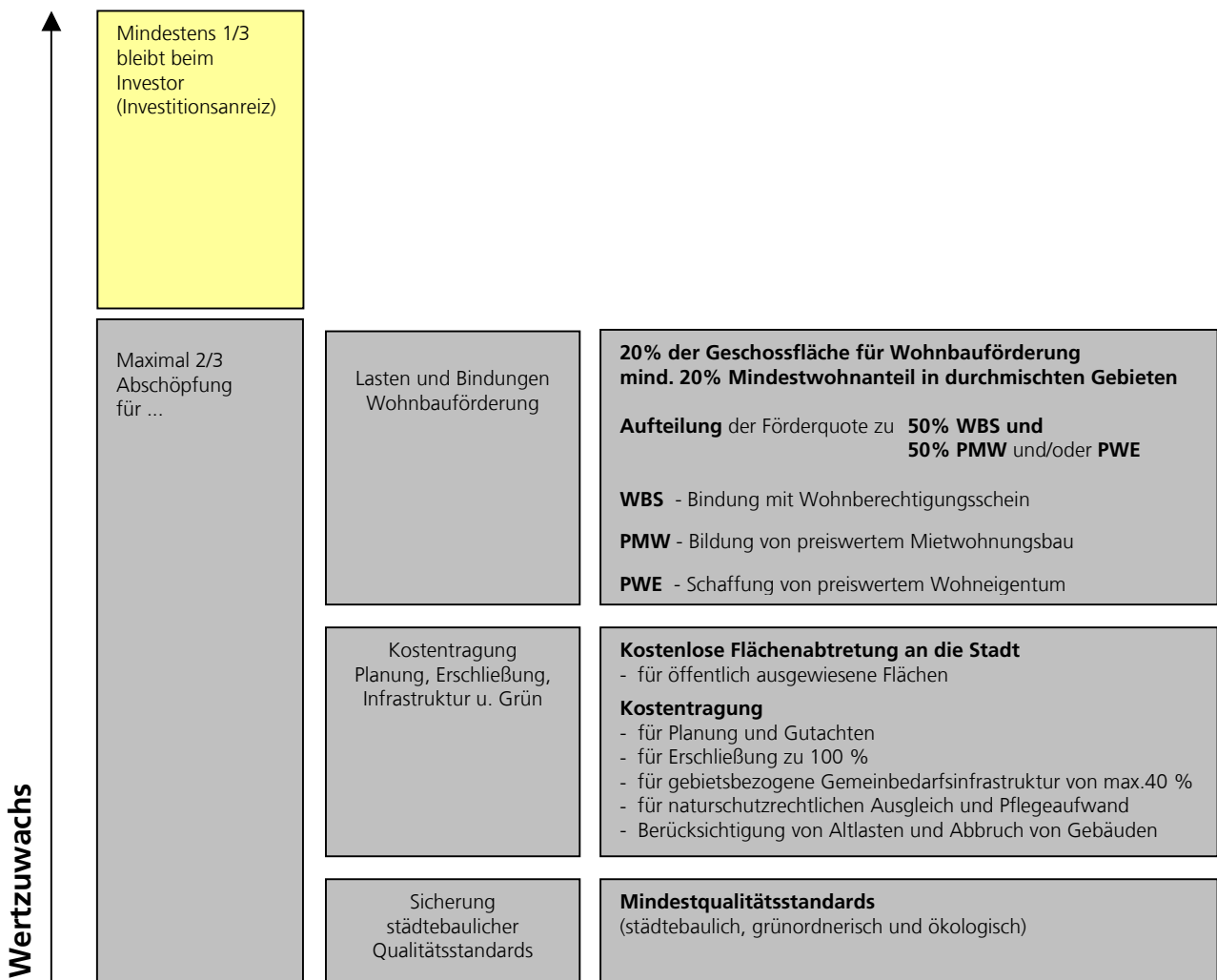
Erläuterung:

Bei einer Förderquote von 20% müssen mindestens 450 m² Geschossfläche neu geschaffen werden, damit eine geförderte Wohnung mit einer Geschossfläche von 90 m² entstehen kann. Ab einer Geschossfläche von 900 m² entsteht zusätzlich die erste sozial geförderte Wohnung mit einer Geschossfläche von 90 m².

So kann z.B. - ausgehend von einer einheitlichen Wohnungsgröße - in einem Mehrfamilienhaus mit 5 Wohnungen eine geförderte Wohnung und in einem Mehrfamilienhaus mit 10 Wohnungen zusätzlich neben der ersten geförderten Wohnung auch die erste sozial geförderte Wohnung entstehen.

5. Gesamtübersicht

Verwendung der durch Planung ausgelösten Bodenwertsteigerung



WBS = Sozialer Mietwohnungsbau für Inhaber eines Wohnberechtigungsscheins

PMW = Preiswerter Mietwohnungsbau

PWE = Preiswertes Wohneigentum

6. Grundsatzbeschluss

Diese Festsetzungen treten mit Beschluss des Gemeinderates vom

in Kraft.