

KARLSRUHER WOHNRAUMFÖRDERUNG – EVALUIERUNG 2017 SACHSTANDSBERICHT

Anlage 1 zum Gemeinderatsbeschluss vom 26. September 2017

1. VORBEMERKUNGEN

In den Jahren vor 2014 verschärfte sich die Wohnungsmarktsituation zusehends, sowohl bundesweit als auch in der Stadt Karlsruhe. Der Wohnungsneubau konnte den Bedarf aufgrund steigender Einwohner- und Haushaltszahlen nicht bereitstellen und der Bestand an Sozialwohnungen nahm kontinuierlich und rapide ab. Um dieser Entwicklung entgegen zu wirken und die Wohnungsmarktsituation zu verbessern, beschloss der Gemeinderat im Januar 2014 unter anderem folgende Punkte zur Karlsruher Wohnraumförderung:

1. Das Karlsruher Wohnraumförderungsprogramm (KaWoF)
2. Das Karlsruher Innenentwicklungskonzept (KAI) inklusive dem „Modifizierten Bodenordnungsverfahren im Innenbereich“ für eine Pilotphase von drei Jahren.

Zum Ende der dreijährigen Pilotphase wurden die Erfahrungen und Erkenntnisse ausgewertet und im vorliegenden Sachstandsbericht zusammengefasst.

Das Karlsruher Wohnraumförderungsprogramm (KaWoF) hat sich insgesamt bewährt und die Verwaltung sieht daher keinen grundsätzlichen Handlungsbedarf. In Anbetracht der gemachten Erfahrungen und den Veränderungen bei der Landesförderung besteht in wenigen Punkten Anpassungspotenzial.

Das Evaluierungsziel zum Karlsruher Innenentwicklungskonzept (KAI) ist die Optimierung des Gesamtkonzepts, einschließlich der Abläufe in der Verwaltung. Die Akzeptanz der Beteiligten zu diesem Konzept soll gesteigert werden, damit es sich als ein dauerhaftes Instrument zu einer urbanen sowie wohnungs- und sozialpolitischen bedeutsamen Strategie entwickelt. Es soll sich als ein wichtiger Baustein einer nachhaltigen Innenentwicklung etablieren.



Sozialwohnungen der Volkswohnung in der Forststraße mit Unterstützung durch die Karlsruher Wohnraumförderung KaWoF sowie unter Anwendung des Karlsruher Innenentwicklungskonzepts KAI

2. KARLSRUHER WOHNRAUMFÖRDERUNG

Vor der Einführung des Karlsruher Wohnraumförderungsprogramms (KaWoF) im Jahre 2014 lag der soziale Wohnungsbau am Boden, da die Akteure am Wohnungsmarkt über lange Zeit hinweg das Thema wenig interessierte. Zu den finanziellen Aspekten kamen schlechte Erfahrungen der Unternehmen mit kommunalen Besetzungsrechten hinzu. Das Thema sozialer Wohnungsbau war dadurch sehr negativ belegt.

In Anbetracht dieser Ausgangslage war in erster Linie sehr viel Überzeugungsarbeit zu leisten, um bei den in Karlsruhe tätigen Wohnungsbauunternehmen Interesse für die Förderung von Stadt und Land zu wecken. Durch stetigen Kundenkontakt ist es mittlerweile gelungen, eine größere Anzahl von Sozialwohnungen verschiedener Unternehmen im Rahmen von KaWoF zu fördern. Weitere Projekte befinden sich derzeit in Vorbereitung. KaWoF ist in Karlsruhe angekommen und hat auch in der Förderlandschaft Baden-Württembergs vielfach Beachtung gefunden.

2.1 KARLSRUHER WOHNRAUMFÖRDERUNG IN ZAHLEN

Von 2014 bis 2016 konnten 595 Sozialwohnungen mit einer Wohnfläche von über 41.600 m² neu gefördert werden. Das kommunale Fördervolumen betrug insgesamt mehr als 9,4 Millionen Euro. Das Land hat für diese Maßnahmen Darlehen von annähernd 73 Millionen Euro und Zuschüsse von fast 4 Millionen Euro zur Verfügung gestellt:

	Jahr	Zahl der Wohnungen	Förderfähige Wohnfläche in m ²	KaWoF Zuschuss in Euro	Landesförderung	
					Darlehen in Euro	Zuschuss in Euro
Neubau	2014	110	8.709	1.630.682	18.287.900	
	2015	291	20.505	5.413.859	49.073.800	
	2016	84	6.050	1.512.376	5.469.300	619.600
	Zwischensumme	485	35.264	8.556.917	72.831.000	619.600
Bestand	2014	37	2.144	287.172	-	988.591
	2015	37	2.104	284.126	-	970.239
	2016	36	2.113	285.312	-	1.306.400
	Zwischensumme	110	6.361	856.610	-	3.265.230
Insgesamt		595	41.625	9.413.527	72.831.000	3.884.830



Neubau von Sozialwohnungen durch die Volkswohnung in der Sudetenstraße Ecke Annweilerstraße mit Unterstützung durch die Karlsruher Wohnraumförderung KaWoF

Im Neubaubereich ist die Förderung im Einführungsjahr 2014 mit rund 1,6 Millionen Euro angelaufen und in 2015 wurden mit rund 5,4 Millionen Euro entsprechend dem Haushaltsansatz hohe Förderzahlen erreicht. Dabei handelt es sich fast ausschließlich um Projekte der Volkswohnung. Dies ist der Tatsache geschuldet, dass auch nur die Volkswohnung über entsprechende Planungen in dieser Zeit verfügte und sie darüber hinaus auch mit gutem Beispiel voranging. Die anderen Unternehmen sind bemüht, für Projekte im Innenbereich Baurecht zu erhalten, was jedoch einige Zeit in Anspruch nimmt.

Bei der Volkswohnung haben sich im Jahre 2016 einige Bauprojekte zeitlich verschoben. Bei verschiedenen Projekten anderer Unternehmen war in 2016 noch keine Baureife erreicht. Dies erklärt die vorübergehend niedrigen Förderzahlen im Umfang von rund 1,5 Millionen Euro.

Die Bestandsförderung liefert mit rund 280.000 Euro Fördersumme regelmäßig konstante Ergebnisse. Diese liegen dennoch, trotz großer Bemühungen insbesondere der Volkswohnung, unter den Erwartungen. Insbesondere die Verlängerung auslaufender Bindungen gestaltet sich aufgrund der oftmals geänderten Lebensverhältnisse auf Seiten der Mieter schwieriger als erwartet.



Planung von Sozialwohnungen durch die Volkswohnung in der Graf-Stauffenberg-Straße mit Unterstützung durch die Karlsruher Wohnraumförderung KaWoF

2.2 AUSBLICK

Nach derzeitigem Kenntnisstand geht die Verwaltung davon aus, dass sich die Förderzahlen im Neubaubereich 2017 wieder stabilisieren werden. Es wird jedoch deutlich darauf hingewiesen, dass die Anzahl der derzeit in Planung befindlichen Projekte der in Karlsruhe tätigen Wohnungsbauunternehmen überschaubar und endlich ist. Ohne eine grundlegende Änderung verschiedener Rahmenbedingungen (zum Beispiel kommunale Flächenpolitik) wird sich trotz der sehr guten Fördermöglichkeiten von Stadt und Land der Karlsruher Wohnungsmarkt nicht nachhaltig erholen können.

3. KARLSRUHER INNENENTWICKLUNGSKONZEPT

3.1. AUSGANGSLAGE

In Karlsruhe ist der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum weiterhin hoch und das Angebot reicht bei weitem nicht zur Erfüllung der Wohnungsnachfrage aus. Aus diesem Grund werden bei Bebauungsplanverfahren die Planungsbegünstigten zu verschiedenen Leistungen verpflichtet, wenn sie von der Schaffung des neuen Planungsrechts profitieren. So ist ein Teil der neu oder zusätzlich geschaffenen Geschossfläche mit Wohnnutzung dem geförderten Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen und ein Anteil an gebietsbezogenen Infrastrukturkosten zu leisten, welche schlussfolgernd aus diesen neuen Wohngebäuden resultieren. Damit die neuen Wohnungen zeitnah den Berechtigten zur Verfügung stehen und damit das Wohnungsangebot erhöhen, werden zeitliche Regelungen zur Baurealisierung vereinbart. Nach den Grundsätzen des Karlsruher Innenentwicklungskonzepts (KAI) können bei Schaffung von neuem Planrecht mit Wohnnutzung, die entsprechenden Festsetzungen (KAI) gefordert werden. Bei neuen Flächen mit Gewerbenutzung findet das Konzept keine Anwendung. In Misch- oder Kerngebieten wird der Wohnanteil für die Festsetzungen des Konzepts herangezogen.

Zur Zielerreichung wird ein 3-Stufenplan verfolgt. In der ersten Stufe, also vor Beginn des Bebauungsplanverfahrens, erklärt der Planungsbegünstigte seine Bereitschaft an einem Bebauungsplanverfahren mitzuarbeiten. In dieser Grundzustimmung sind keine konkreten Aussagen zu den Festsetzungen (KAI) aufgeführt, da diese verfahrensbedingt zu diesem Zeitpunkt nicht bekannt sein können. In der zweiten Stufe wird vor dem Auslegungsbeschluss des Bebauungsplanes die Grundvereinbarung zwischen den Planungsbegünstigten und der Stadt vereinbart. In dieser Vereinbarung werden die Festsetzungen KAI vorläufig benannt. In der dritten Stufe wird vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes der Durchführungsvertrag respektive städtebauliche Vertrag mit den endgültigen Festsetzungen KAI vereinbart. Bei Bebauungsplanverfahren mit paralleler Bodenordnungsmaßnahme wird von diesem Standardverfahren abgewichen. Zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes werden in diesem Fall städtebauliche Verträge mit den Planungsbegünstigten geschaffen, welche dann in den Umlegungsplan nachrichtlich übernommen werden.

Bei zwei Verfahren der Volkswohnung GmbH werden bereits im Jahr 2017 die ersten Wohnungen fertiggestellt. Bedingt durch die Dauer von Bebauungsplanverfahren und der anschließenden Baurealisierung werden die ersten Sozialwohnungen anderer Bauherren voraussichtlich ab dem Jahr 2019 bezogen.

3.2. VERFAHRENSBILANZ

Von insgesamt 51 Verfahren ist das Konzept nach Prüfungen in 26 Verfahren anzuwenden. Davon sind zwei Verfahren nahezu abgeschlossen. In sechs Verfahren sind die Grundvereinbarungen unterzeichnet beziehungsweise stehen die Unterzeichnungen in den nächsten Monaten bevor. Bei acht Verfahren hat mit Unterzeichnung der Grundzustimmung die Verfahrensbearbeitung begonnen.

Verfahrensliste		
Gesamtzahl der Planverfahren	51	
Verfahren in denen KAI nicht angewandt wurde	25	
KAI-Verfahren in Bearbeitung	26	(davon acht von der Volkswohnung GmbH)
Durchführungsvertrag abgeschlossen und Verfahren in Überwachung	2	Forststraße, Königsberger Straße
Grundvereinbarung abgeschlossen	2	Rosenweg, Am Entenfang
Grundvereinbarung in Bearbeitung	4	Fasanengarten, Wichernstraße, Maxauer Straße, Edelbergstraße
Grundzustimmung abgeschlossen	8	Victor-Gollancz-Straße, Kriegsstraße 200, Östlich Woerishofferstraße, Garagenhof Kolberger Straße, Steinkreuzstraße, August-Dosenbach-Straße, Zukunft Nord
Grundzustimmung in Bearbeitung	1	Nancystraße
Offene Bearbeitung	9	Verschiedene Verfahren

Die Prüfung ob das Karlsruher Innenentwicklungskonzept (KAI) anzuwenden ist, ist aufgrund einer aufwendigen Prüfkulisse sehr arbeitsintensiv, da verschiedene Konstellationen geprüft werden müssen. Hierzu zählen unter anderem:

- ⌋ Unterschreitung der Schwellenwerte der Geschossflächen mit Wohnnutzung von 450 beziehungsweise 900 m²
- ⌋ Schaffung von Planungsrecht anhand eines Bauantrags nach Paragraph 34 Baugesetzbuch
- ⌋ Vorliegen von besonderen projektspezifischen Merkmalen, zum Beispiel Sanierungsgebietsziele
- ⌋ Beginn des Bebauungsplanverfahrens vor Einführung des Karlsruher Innenentwicklungskonzept (KAI) am 21. Januar 2014

Verfahren in denen KAI nicht angewandt wurde	Bemerkungen
Südlich Haid-und-Neu-Straße	Beginn Bebauungsplanverfahren vor 21.01.2014
Artilleriekaserne	Beginn Bebauungsplanverfahren vor 21.01.2014
Blumentorstraße	Unterschreitung Schwellenwert an neugeschaffener Geschossfläche mit Wohnnutzung
Grünzug am Wettersbach	Sanierungsziel: Keine Erhöhung als nach Paragraph 34 Baugesetzbuch möglich
Östlich der Westmarkstraße	Sanierungsziel: Keine Erhöhung als nach Paragraph 34 Baugesetzbuch möglich

3.3. MIT INVESTOREN VEREINBARE „FLÄCHE GEFÖRDERTER WOHNUNGSBAU“

Projekt	Gesamt- wohnfläche in m ²	„Neue“ Wohnfläche (Planung abzüglich Bestand) in m ²	Soll (aus KAI) in m ² (20 %)	Ist in m ²	Wohneinheiten	
					gesamt	davon sozial gefördert
Forststraße 9-21a	9.622	1.834	367	6.341 > 100 %	114	74
Königsberger Straße 37	3.572	3.572	714	1.533 43 %	52	23
Am Entenfang (ehemals Postareal)	3.368	732	146	307 42 %	37	4
Rosenweg Ecke Dahlienweg	2.495	2.495	499	2.495 100 %	38	38 (*1)
Summe	19.057		1.726	10.676	241	139

(*1) davon 12 für mittelbare Belegung

Die rund 100 Wohnungen (74 + 23 = 97) aus den Verfahren Forststraße und Königsberger Straße werden voraussichtlich im Jahr 2017 den Berechtigten zur Verfügung stehen. Die Wohnungen aus anderen Verfahren werden in den nächsten Jahren bereitgestellt. Die Bereitstellungsquote von 20 Prozent für den geförderten Wohnungsbau wird bisher in allen Verfahren, dank dem komplementären Karlsruher Wohnraumförderungsprogramm (KaWoF), mehr als erfüllt. Dies gilt sowohl für die Volkswohnung GmbH als städtisches Tochterunternehmen wie auch für private Investoren.

In den Verfahren Maxauer Straße, Wichernstraße, Edelbergstraße sowie Fasanengarten erfolgt derzeit die Ermittlung der benötigten Flächen und Wohneinheiten für den geförderten Wohnungsbau.

Bedingt durch die aktuelle Landesförderung mit der komplementären städtischen Förderung sind bisher alle geforderten Wohnflächen (Bereitstellungsquote 20 Prozent und darüber hinaus) im sozial geförderten Wohnungsbau realisiert worden.

3.4. VERFAHRENSBILANZ „GEBIETSBEZOGENE INFRASTRUKTURKOSTEN“

Aktuell sind von den Planungsbegünstigten 40 Prozent der gebietsbezogenen Infrastrukturkosten zu leisten, welche bei den aktuellen Wertzuwächsen für Karlsruhe als kausal zutreffend angesehen werden. Zu diesen Infrastrukturkosten, im Sinne des Karlsruher Innenentwicklungskonzepts (KAI), zählen die Kosten für Neu- oder Ausbau von Kindertageseinrichtungen. Bisher wurden bei zwei Verfahren der Volkswohnung GmbH die gebietsbezogenen Infrastrukturkosten in Durchführungsverträgen vereinbart. Aufgrund des Baufortschritts werden diese voraussichtlich im dritten Quartal 2017 angefordert und auf ein zweckgebundenes Konto bei der Stadt einbezahlt.

Diese Mittel stehen der Sozial- und Jugendbehörde zur Verfügung, welche Sie für Baumaßnahmen von Kindertageseinrichtungen im Stadtgebiet einplant und verwendet.

3.5. EINZELNE VERFAHREN

3.5.1. FORSTSTRASSE 9-21 A



Erster Durchführungsvertrag zum Karlsruher Innenentwicklungskonzept. Es musste die Differenz aus dem bisherigen Planungsrecht nach Paragraph 34 Baugesetzbuch und dem neuen Planungsrecht ermittelt werden, welche dann als „neugeschaffene“ Wohnfläche die Ermittlungsgrundlage bildete. Von 114 neu errichteten Wohnungen werden 74 im sozial geförderten Wohnungsbau entstehen.

3.5.2. KÖNIGSBERGER STRASSE 37



In Zusammenarbeit des Vorhabenträgers mit der Wohnprojektgruppe „Sophia Karlsruhe e.V.“ sowie dem Bürgerverein Waldstadt e.V. wurde ein Modellprojekt entwickelt. Das Projektziel war eine Mischung aus Miet- und Eigentumswohnungen sowie ergänzenden gesundheitlichen, sozialen und kulturellen Einrichtungen in einem gemeinsamen Gebäudeensemble. Von 52 Wohnungen werden 23 im sozial geförderten Wohnungsbau entstehen.

3.5.3. AM ENTENFANG (EHEMALS POSTAREAL)



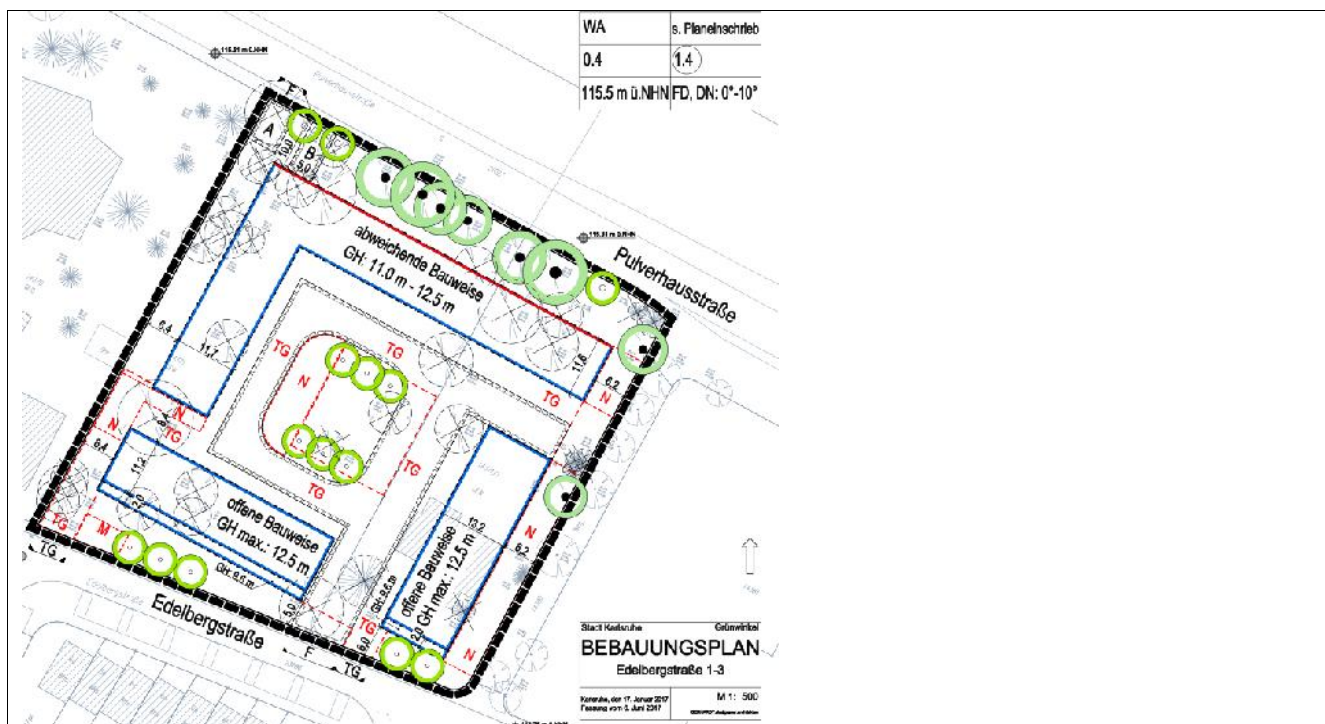
Ermittlung der „neugeschaffenen“ Wohnfläche aus „altem“ und „neuem“ Planungsrecht. Der Wohnanteil des Mischgebiets wurde rechnerisch ermittelt. Durch die aktuelle technische Nutzung des Bestandsgebäudes und bestehender Mietverträge ist voraussichtlich eine Umsetzung in Bauabschnitten notwendig.

3.5.4. ROSENWEG ECKE DAHLIENWEG



Das erste Verfahren mit einem genossenschaftlichen Vorhabenträger. Bisher mindergenutzte Flächen werden für den Wohnungsbau aktiviert. Der Vorhabenträger hat, bedingt durch die Verlegung eines vorhandenen Schmutzwassersammlers vom Grundstück in den Straßenbereich, einen erhöhten Aufwand. Von den insgesamt geplanten 38 Wohnungen werden unter Berücksichtigung einer mittelbaren Belegung auch 38 Wohnungen im sozial geförderten Wohnungsbau bereitgestellt.

3.5.5. EDELBERGSTRASSE 1-3



Das erste Verfahren unter Berücksichtigung von KAI, in dem zwei Planungsbegünstigte zusammen mit der Stadt ein Projekt planen und realisieren. Für die technische Umsetzung, zum Beispiel gemeinsame Grenzbebauung und Lärmschutzmaßnahmen, waren umfangreiche Abstimmungsarbeiten notwendig. Dazu ist die aktuelle Eigentümersituation und Gebäudenutzung kompliziert, sodass notwendige Modifikationen in den Verträgen abzuschließen sind.

3.5.6. MAXAUER STRASSE



Ein Verfahren im planerischen Außenbereich, welches direkt an eine bestehende Bebauung im Innenbereich angrenzt. Da es sich um einen Planungsbegünstigten handelt, sind die Festsetzungen zum Karlsruher Innenentwicklungskonzept anzuwenden.

3.5.7. ZUKUNFT NORD



Aktuell das flächenmäßig größte Bebauungsplanverfahren mit DGNB-Zertifizierung (Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen) sowie parallelem Bodenordnungsverfahren. Zu einem Teil haben Grundstücke bereits Planungsrecht (hauptsächlich Gewerbe) und zum anderen Teil haben Grundstücke kein Planungsrecht.

Schon zum jetzigen Verfahrensstand zeigt sich, dass hier aufwendige Verhandlungen durch die unterschiedlichen Interessen der Beteiligten notwendig sind.

3.5.8. NANCYSTRASSE



Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Bereiche mit unterschiedlichem Planungsrecht vorhanden. Einige der Grundstücke entlang der Nancystraße haben bereits Planungsrecht nach Paragraph 34 Baugesetzbuch. Zwei Grundstücksteile im rückwärtigen Bereich haben kein Planungsrecht. Aufgrund des Bebauungsplanes wird eine Bodenordnungsmaßnahme erforderlich. Die Eigentümer der rückwärtigen Grundstücksteile haben großes Interesse an einer Entwicklung. Bei den anderen Eigentümern ist die Bestandssicherung die wichtigste Aufgabe. Somit müssen in diesem Verfahren unterschiedlich ausgeprägte Planungsinteressen beachtet werden.