

KARLSRUHER WOHNRAUMFÖRDERUNG – EVALUIERUNG 2017

RICHTLINIEN KARLSRUHER INNENENTWICKLUNGSKONZEPT (KAI) - NEUFASSUNG -

Anlage 3 zum Gemeinderatsbeschluss vom 26. September 2017

1. ZIELE UND KONDITIONEN

Das primäre Ziel des Karlsruher Innenentwicklungskonzepts (KAI) ist ein für Karlsruhe praktikables Konzept und einen damit verbundenen baulandpolitischen Grundsatzbeschluss weiter zu entwickeln, die eine sozialgerechte und städtebaulich qualifizierte Bodennutzung garantieren. In diesem Konzept haben die Planungsbegünstigten, innerhalb eines bestimmten Zeitraumes, Teilflächen der neu oder zusätzlich geschaffenen Geschossfläche mit Wohnnutzung für den geförderten Wohnungsbau bereitzustellen und sich an den daraus resultierenden gebietsbezogenen Infrastrukturkosten zu beteiligen.

Grundsätzliche Konditionen des Verfahrens

- a) Von der neu oder zusätzlich geschaffenen Geschossfläche mit Wohnnutzung sind 30 Prozent (Bereitstellungsquote) im geförderten Wohnungsbau bereitstellen.
- b) Mit besonderer Begründung ist innerhalb eines Radius von 3.000 m eine Ersatzmaßnahme möglich. Die Bereitstellungsquote erhöht sich in diesem Fall um 10 Prozent, also auf 40 Prozent.
- c) Der Anteil der Wohnnutzungen in Kern- und Mischgebieten muss mindestens 20 Prozent betragen.
- d) Im außergewöhnlichen Einzelfall kann eine Ablösung von der Bereitstellungsverpflichtung zum geförderten Wohnungsbau erfolgen.
- e) Die Übernahme der Lasten und Bindungen für den geförderten Wohnungsbau sind in den Segmenten „Sozialer Mietwohnungsbau mit Wohnberechtigungsschein (WBS)“, „Preiswerter Mietwohnungsbau (PMW)“ und „Preiswertes Wohneigentum (PWE)“ zu realisieren.
- f) Ausgewiesene öffentliche Flächen sind unentgeltlich an die Stadt abzutreten.
- g) Die Planungsbegünstigten tragen die Kosten für Planung, Erschließung, Infrastruktur und Grünflächen sowie die Kosten für städtebauliche Qualitätsstandards.
- h) Die Planungsbegünstigten verpflichten sich, gerechnet ab dem Zeitpunkt, ab dem mit der tatsächlichen Bebauung begonnen werden kann, innerhalb von sechs Monaten mit dem Bau zu beginnen (Bauverpflichtung) und innerhalb weiterer 36 Monate den Bau entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes fertigzustellen (Bereitstellungspflicht).

2. GELTUNGSBEREICH UND GRUNDLAGEN

Das Konzept gilt stadtweit im Innenbereich, sofern neues Planungsrecht zugunsten einer höherwertigen Wohnnutzung, zum Beispiel von Misch-zu Wohngebiet geschaffen wird, mit einheitlichen Quoten und Qualitätsstandards. Verbleibt mindestens ein Drittel des Wertzuwachses als Investitionsanreiz bei den Planungsbegünstigten, so ist ein KAI-Verfahren durchzuführen.

Wird neues Planungsrecht anhand eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Außenbereich geschaffen, so ist das Konzept ebenfalls anzuwenden. Hier ist davon auszugehen, dass der Planungsbegünstigte die erforderliche Mitwirkungsbereitschaft zeigt.

Sind Vorhaben innerhalb bebauter Ortsteile nach Paragraph 34 Baugesetzbuch oder nach einem bestehendem unverändertem Planungsrecht zulässig, so ist das Konzept nicht anzuwenden. Des Weiteren ist das Konzept bei Gewerbe- und Industriegebieten nicht anzuwenden.

In begründeten Einzelfällen, zum Beispiel wenn ein entsprechender Wertzuwachs nicht vorhanden ist oder eine spezielle Nutzung gewünscht wird, soll die Lenkungscommission KAI (LK KAI) modifizierte Konditionen erarbeiten und dem Gemeinderat vorlegen. Die Entscheidung zur Umsetzung fällt der Gemeinderat.

Das Verfahren erfolgt in drei Stufen

- | | |
|------------------------------|---|
| Stufe 1
Grundzustimmung | Die Planungsbegünstigten erklären schriftlich vor Beginn des Bebauungsplanverfahrens ihre Bereitschaft an der Aufstellung eines Bebauungsplanes mitzuwirken. Die Grundzustimmung ist keine rechtlich verbindliche Zusage zur Übernahme von Kosten oder Lasten, die zu diesem Zeitpunkt nicht bekannt sein können. |
| Stufe 2
Grundvereinbarung | Vor dem Auslegungsbeschluss des Bebauungsplanes werden in der Grundvereinbarung konkret die drei Festsetzungen vereinbart, welche in den später zu erstellenden Durchführungsvertrag respektive städtebaulicher Vertrag übernommen werden: <ul style="list-style-type: none">a) Die bereitzustellende Fläche für den geförderten Wohnungsbau.b) Der Anteil an den gebietsbezogenen Infrastrukturkosten.c) Die Fristen zu Bauverpflichtung und Bereitstellungspflicht. |

Stufe 3
Durchführungsvertrag
respektive städtebaulicher
Vertrag

Vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes werden im Durchführungsvertrag respektive städtebaulicher Vertrag neben den Konzeptfestsetzungen wie bisher weitere Regelungen zum Bebauungsplan und dessen Ausführung vereinbart.

3. AUFTEILUNG DER BEREITSTELLUNGSQUOTE

Davon:

- J 50 Prozent im Segment „sozialer Mietwohnungsbau mit Wohnberechtigungsschein (WBS)“ und
- J 50 Prozent in den Segmenten „Preiswerter Mietwohnungsbau (PMW)“ und/oder „Preiswertes Wohneigentum (PWE)“

4. SCHWELLENWERTE

Ab einer neu oder zusätzlich geschaffenen Geschossfläche mit Wohnnutzung von 450 m² (unterer Schwellenwert) müssen Wohnflächen in den Segmenten „Preiswerter Mietwohnungsbau (PMW)“ und/oder „Preiswertes Wohneigentum (PWE)“ bereitgestellt werden.

Ab einer neu oder zusätzlich geschaffenen Geschossfläche mit Wohnnutzung von 900 m² (oberer Schwellenwert) müssen Wohnflächen aufgeteilt zu 50 Prozent in den Segmenten „Preiswerter Mietwohnungsbau (PMW)“ und/oder „Preiswertes Wohneigentum (PWE)“ sowie zu 50 Prozent im Segment „Sozialer Mietwohnungsbau mit Wohnberechtigungsschein“ bereitgestellt werden.

Erläuterung

Der ursprüngliche Konzeptansatz war, dass Wohngebäude mit bis zu 4 mittleren Wohneinheiten von der Anwendung des Konzepts ausgenommen sind. Dieser Ansatz gilt wie bisher weiter. Aufgrund der neuen Bereitstellungsquote von 30 Prozent ergeben sich folgende Werte:

Neu geschaffene Geschossfläche mit Wohnnutzung	450 m ²
Forderung aus Bereitstellungsquote 30 Prozent	135 m ²
Umrechnung Geschossfläche in Wohnfläche (x 0,8)	108 m ²

=> Ab einer neu oder zusätzlich geschaffenen Geschossfläche mit Wohnnutzung von mehr als 450 m² entsteht die erste geförderte Wohnung.

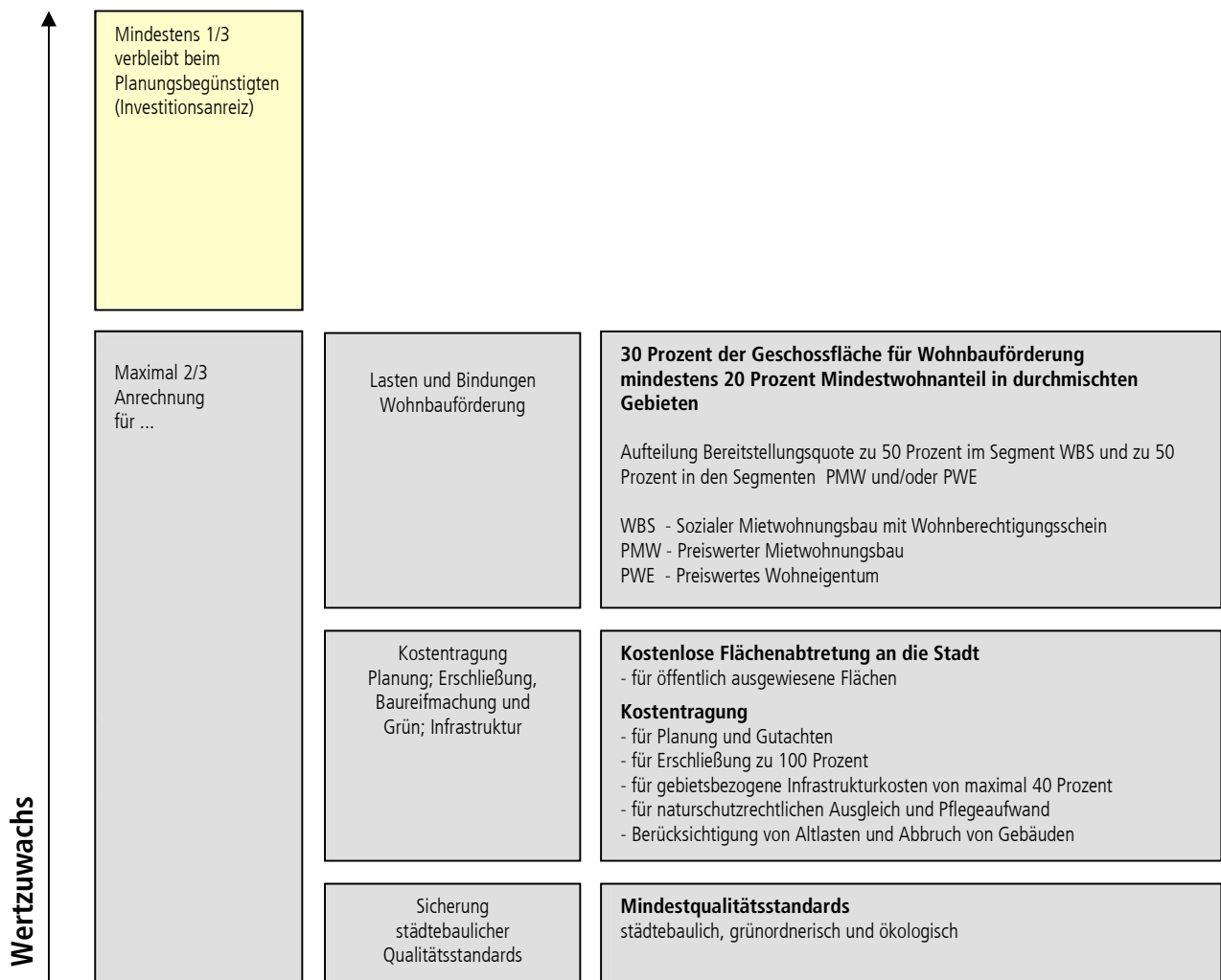
Neu geschaffene Geschossfläche mit Wohnnutzung	900 m ²
Forderung aus Bereitstellungsquote 30 Prozent	270 m ²
Umrechnung Geschossfläche in Wohnfläche (x 0,8)	216 m ²

=> Ab einer neu oder zusätzlich geschaffenen Geschossfläche mit Wohnnutzung von mehr als 900 m² entsteht zusätzlich zu den geförderten Wohnungen die erste Sozialwohnung.

Wohnungsgrößen und Zimmeranzahl können von den Planungsbegünstigten je nach Bedarf unterschiedlich gewählt werden.

5. GESAMTÜBERSICHT

Verwendung der durch Planung ausgelösten Bodenwertsteigerung



6. INKRAFTTRETEN UND ÜBERGANGSREGELUNG

Diese Richtlinien treten ab dem 27.09.2017 in Kraft. Gleichzeitig verlieren die Festsetzungen in der Fassung vom 22.01.2014 ihre Gültigkeit. Für alle KAI-Verfahren, in welchen bereits Grundzustimmungen oder Grundvereinbarungen abgeschlossen wurden, gelten die Festsetzungen in der Fassung vom 22.01.2014 weiter.

Synopse „Richtlinien Karlsruher Innenentwicklungskonzept (KAI)“

Fassung 22. Januar 2014	Fassung 27.09.2017
Festsetzungen „Karlsruher Innenentwicklungskonzept (KAI)“	Richtlinien „Karlsruher Innenentwicklungskonzept (KAI)“
<p>1. Ziele und Konditionen:</p> <ul style="list-style-type: none"> J Sicherung von 20 % (Förderquote) der für die Wohnnutzung neu geschaffenen Geschossfläche für den geförderten Wohnungsbau J 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 % J Ablösung der Verpflichtung zur Herstellung von gefördertem Wohnungsbau im außergewöhnlichen Einzelfall J Übernahme der Lasten und Bindungen für Wohnbauförderung in den Segmenten WBS, PMW und/oder PWE J Kostenlose Flächenabtretung öffentlich ausgewiesener Flächen an die Stadt J Kostentragung für Planung, Erschließung, Infrastruktur u. Grün J Kostentragung für städtebauliche Qualitätsstandards J Bauverpflichtung grundsätzlich innerhalb einer Frist von drei Jahren 	<p>1. Ziele und Konditionen</p> <p>Das primäre Ziel des Karlsruher Innenentwicklungskonzepts (KAI) ist ein für Karlsruhe praktikables Konzept und einen damit verbundenen baulandpolitischen Grundsatzbeschluss weiter zu entwickeln, die eine sozialgerechte und städtebaulich qualifizierte Bodennutzung garantieren. In diesem Konzept haben die Planungsbegünstigten, innerhalb eines bestimmten Zeitraumes, Teilflächen der neu oder zusätzlich geschaffenen Geschossfläche mit Wohnnutzung für den geförderten Wohnungsbau bereitzustellen und sich an den daraus resultierenden gebietsbezogenen Infrastrukturkosten zu beteiligen.</p> <p><u>Grundsätzliche Konditionen des Verfahren</u></p> <ul style="list-style-type: none"> a) Von der neu oder zusätzlich geschaffenen Geschossfläche mit Wohnnutzung sind 30 Prozent (Bereitstellungsquote) im geförderten Wohnungsbau bereitzustellen. b) Mit besonderer Begründung ist innerhalb eines Radius von 3.000 m eine Ersatzmaßnahme möglich. Die Bereitstellungsquote erhöht sich in diesem Fall um 10 Prozent, also auf 40 Prozent. c) Der Anteil der Wohnnutzungen in Kern- und Mischgebieten muss mindestens 20 Prozent betragen.

	<p>d) Im außergewöhnlichen Einzelfall kann eine Ablösung von der Bereitstellungsverpflichtung zum geförderten Wohnungsbau erfolgen.</p> <p>e) Die Übernahme der Lasten und Bindungen für den geförderten Wohnungsbau sind in den Segmenten „Sozialer Mietwohnungsbau mit Wohnberechtigungsschein (WBS)“, „Preiswerter Mietwohnungsbau (PMW)“ und „Preiswertes Wohneigentum (PWE)“ zu realisieren.</p> <p>f) Ausgewiesene öffentliche Flächen sind unentgeltlich an die Stadt abzutreten.</p> <p>g) Die Planungsbegünstigten tragen die Kosten für Planung, Erschließung, Infrastruktur und Grünflächen sowie die Kosten für städtebauliche Qualitätsstandards.</p> <p>h) Die Planungsbegünstigten verpflichten sich, gerechnet ab dem Zeitpunkt ab, dem mit der tatsächlichen Bebauung begonnen werden kann, innerhalb von sechs Monaten mit dem Bau zu beginnen (Bauverpflichtung) und innerhalb weiterer 36 Monate den Bau entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes fertigzustellen (Bereitstellungspflicht).</p>
<p>2. Geltungsbereich:</p> <p>Das 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.</p>	<p>2. Geltungsbereich und Grundlagen</p> <p>Das Konzept gilt stadtweit im Innenbereich, sofern neues Planungsrecht zugunsten einer höherwertigen Wohnnutzung, zum Beispiel von Misch- zu Wohngebiet, geschaffen wird, mit einheitlichen Quoten und Qualitätsstandards. Verbleibt mindestens ein Drittel des Wertzuwachses als Investitionsanreiz bei den Planungsbegünstigten,</p>

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.

so ist ein KAI-Verfahren durchzuführen.

Wird neues Planungsrecht anhand eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Außenbereich geschaffen, so ist das Konzept ebenfalls anzuwenden. Hier ist davon auszugehen, dass der Planungsbegünstigte die erforderliche Mitwirkungsbereitschaft zeigt.

Sind Vorhaben innerhalb bebauter Ortsteile nach Paragraph 34 Baugesetzbuch oder nach einem bestehendem unveränderten Planungsrecht zulässig, so ist das Konzept nicht anzuwenden. Des Weiteren findet das Konzept bei Gewerbe- und Industriegebieten keine Anwendung.

In begründeten Einzelfällen, zum Beispiel wenn ein entsprechender Wertzuwachs nicht vorhanden ist oder eine spezielle Nutzung gewünscht wird, soll die Lenkungscommission KAI (LK KAI) modifizierte Konditionen erarbeiten und dem Gemeinderat vorlegen.
Die Entscheidung zur Umsetzung fällt der Gemeinderat.

Das Verfahren erfolgt in drei Stufen

Stufe 1
Grundzustimmung

Die Planungsbegünstigten erklären schriftlich vor Beginn des Bebauungsplanverfahrens ihre Bereitschaft an der Aufstellung eines Bebauungsplanes mitzuwirken. Sie ist keine rechtlich verbindliche Zusage zur Übernahme von Kosten oder Lasten, die zu diesem Zeitpunkt nicht bekannt sein können.

	<p>Stufe 2 Grundvereinbarung</p> <p>Vor dem Auslegungsbeschluss des Bebauungsplanes werden in der Grundvereinbarung konkret die drei Festsetzungen vereinbart, welche in den später zu erstellenden Durchführungsvertrag respektive städtebaulicher Vertrag übernommen werden:</p> <ul style="list-style-type: none">a) Die bereitzustellende Fläche für den geförderten Wohnungsbau.b) Der Anteil an den gebietsbezogenen Infrastrukturkosten.c) Die Fristen zu Bauverpflichtung und Bereitstellungspflicht. <p>Stufe 3 Durchführungsvertrag respektive städtebaulicher Vertrag</p> <p>Vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes werden im Durchführungsvertrag respektive städtebaulicher Vertrag neben den Konzeptfestsetzungen wie bisher weitere Regelungen zum Bebauungsplan und dessen Ausführung vereinbart.</p>
--	--

<p>3. Aufteilung der Wohnbauförderquote (20 % der neu geschaffenen Geschossfläche)</p> <p>Davon:</p> <ul style="list-style-type: none"> ⌋ 50% WBS (sozialer Mietwohnungsbau mit Wohnberechtigungsschein) und ⌋ 50% geförderter Wohnungsbau in den Segmenten PMW (Preiswerter Mietwohnungsbau) und/oder PWE (Preiswertes Wohneigentum) 	<p>3. Aufteilung der Bereitstellungsquote</p> <p>Davon:</p> <ul style="list-style-type: none"> ⌋ 50 Prozent im Segment „sozialer Mietwohnungsbau mit Wohnberechtigungsschein (WBS)“ und ⌋ 50 Prozent in den Segmenten „Preiswerter Mietwohnungsbau (PMW)“ und/oder „Preiswertes Wohneigentum (PWE)“
<p>4. Schwellenwerte in m² Geschossfläche (GF) für die Wohnbauförderung:</p> <p>Ab einer neu geschaffenen Geschossfläche von 450 m² (unterer Schwellenwert) wird preiswerter Mietwohnungsbau und/oder Preiswertes Wohneigentum gefördert.</p> <p>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).</p> <ul style="list-style-type: none"> ⌋ ab 450 m² GF geförderter Wohnungsbau ⌋ ab 900 m² GF zusätzlich sozial geförderter Mietwohnungsbau <p>Erläuterung:</p> <p>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</p>	<p>4. Schwellenwerte</p> <p>Ab einer neu oder zusätzlich geschaffenen Geschossfläche mit Wohnnutzung von 450 m² (unterer Schwellenwert) müssen Wohnflächen in den Segmenten „Preiswerter Mietwohnungsbau (PMW)“ und/oder „Preiswertes Wohneigentum (PWE)“ bereitgestellt werden.</p> <p>Ab einer neu oder zusätzlich geschaffenen Geschossfläche mit Wohnnutzung von 900 m² (oberer Schwellenwert) müssen Wohnflächen aufgeteilt zu 50 Prozent in den Segmenten „Preiswerter Mietwohnungsbau (PMW)“ und/oder „Preiswertes Wohneigentum (PWE)“ sowie zu 50 Prozent im Segment „Sozialer Mietwohnungsbau mit Wohnberechtigungsschein (WBS)“ bereitgestellt werden.</p> <p><u>Erläuterung</u></p> <p>Der ursprüngliche Konzeptansatz war, dass Wohngebäude mit bis zu 4 mittleren Wohneinheiten von der Anwendung des Konzepts ausgenommen sind. Dieser Ansatz gilt wie bisher weiter. Aufgrund der neuen Bereitstellungsquote von 30 Prozent ergeben sich</p>

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.

folgende Werte:

Neu geschaffene Geschossfläche mit Wohnnutzung	450 m ²
Forderung aus Bereitstellungsquote 30 Prozent	135 m ²
Umrechnung Geschossfläche in Wohnfläche (x 0,8)	108 m ²

=> Ab einer neu oder zusätzlich geschaffenen Geschossfläche mit Wohnnutzung von mehr als 450 m² entsteht die erste geförderte Wohnung.

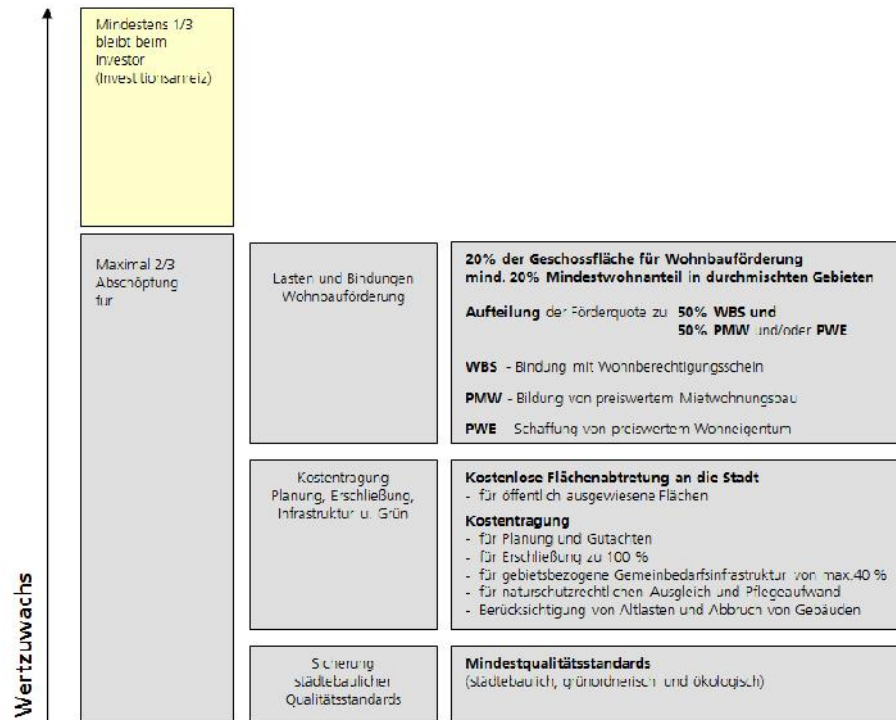
Neu geschaffene Geschossfläche mit Wohnnutzung	900 m ²
Forderung aus Bereitstellungsquote 30 Prozent	270 m ²
Umrechnung Geschossfläche in Wohnfläche (x 0,8)	216 m ²

=> Ab einer neu oder zusätzlich geschaffenen Geschossfläche mit Wohnnutzung von mehr als 900 m² entsteht zusätzlich zu den geförderten Wohnungen die erste Sozialwohnung.

Wohnungsgrößen und Zimmeranzahl können von den Planungsbegünstigten je nach Bedarf unterschiedlich gewählt werden.

5. Gesamtübersicht

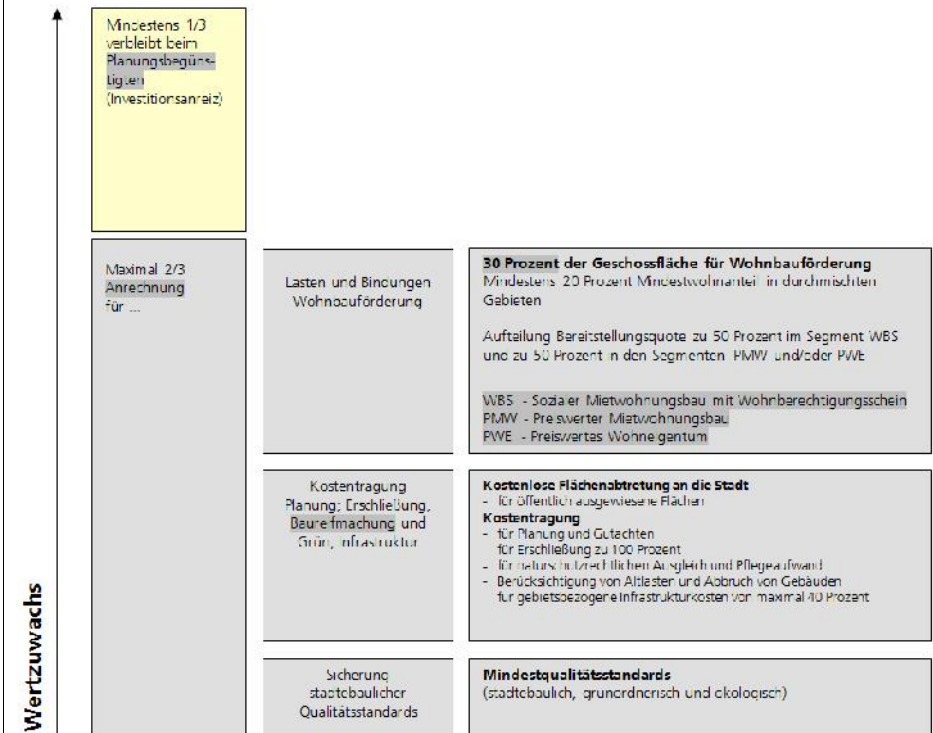
Verwendung der durch Planung ausgelösten Bodenwertsteigerung



WBS = Sozialer Mietwohnungsbau für Inhaber eines Wohnberechtigungsscheins
PMW = Preiswertes Mietwohnungsbau
PWE = Preiswertes Wohneigentum

5. Gesamtübersicht

Verwendung der durch Planung ausgelösten Bodenwertsteigerung



6. Grundsatzbeschluss

Diese Festsetzungen treten mit Beschluss des Gemeinderates vom in Kraft.

6. Inkrafttreten und Übergangsregelung

Diese Richtlinien treten ab dem 27.09.2017 in Kraft. Gleichzeitig verlieren die Festsetzungen in der Fassung vom 22.01.2014 ihre Gültigkeit. Für alle KAI-Verfahren, in welchen bereits Grundzustimmungen oder Grundvereinbarungen abgeschlossen wurden, gelten die Festsetzungen in der Fassung vom 22.01.2014 weiter.