



BESCHLUSSVORLAGE	Vorlage Nr.:	2017/0521
	Verantwortlich:	Dez. 4
Karlsruher Wohnraumförderung - Evaluierung 2017 und Neufassung der Richtlinien zum 26. September 2017		

Beratungsfolge dieser Vorlage					
Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
Hauptausschuss	19.09.2017	14		x	
Gemeinderat	26.09.2017	16	x		

Beschlussantrag

1. Der Gemeinderat nimmt den Sachstandsbericht zur „Karlsruher Wohnraumförderung - Evaluierung 2017“ -Anlage 1- zur Kenntnis.
2. Der Gemeinderat beschließt die neuen Richtlinien zum Karlsruher Wohnraumförderungsprogramm (KaWoF) -Anlage 2-.
3. Der Gemeinderat beschließt die neuen Richtlinien zum Karlsruher Innenentwicklungskonzept (KAI) -Anlage 3-.
4. Der Gemeinderat nimmt die ausführliche Begründung zum „Karlsruher Innenentwicklungskonzept (KAI)“ -Anlage 4- zur Kenntnis.

Finanzielle Auswirkungen (bitte ankreuzen)		☒	☐ nein	☐	☐ ja
Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen/Erträge (Zuschüsse u. Ä.)	Finanzierung durch städtischen Haushalt			Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgeerträge und Folgeeinsparungen)
Haushaltsmittel stehen (bitte auswählen) Kontierungsobjekt: (bitte auswählen) Ergänzende Erläuterungen:					
ISEK-Karlsruhe-2020-relevant		☐	☐ nein	☒ ja	Handlungsfeld: Städtebau
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)		☒	☐ nein	☐ ja	durchgeführt am
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften		☒	☐ nein	☐ ja	abgestimmt mit

Der Gemeinderat hat am 21. Januar 2014 neben der Einführung des Karlsruher Wohnraumförderungsprogramms (KaWoF), des Karlsruher Innenentwicklungskonzepts (KAI), die Richtlinienanpassung der Kommunalen Wohnraumförderung (Förderung Wohngrundstück) sowie die modifizierte Bodenordnung im Innenbereich beschlossen. Das Karlsruher Innenentwicklungskonzept (KAI) wurde für eine Pilotphase von drei Jahren vereinbart.

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

Das Evaluierungsziel des Karlsruher Innenentwicklungskonzepts (KAI) ist die Optimierung des Gesamtkonzepts, einschließlich der Abläufe in der Verwaltung selbst. Die Akzeptanz soll bei allen Beteiligten 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.

Die Erfahrungen und Erkenntnisse aus dem Karlsruher Wohnraumförderungsprogramm (KaWoF) und dem Karlsruher Innenentwicklungskonzept (KAI) wurden im Sachstandsbericht „Karlsruher Wohnraumförderung - Evaluierung 2017“ (Anlage 1) zusammengefasst.

Nach der dreijährigen Pilotphase wird das Karlsruher Innenentwicklungskonzept mit den nachfolgend beschriebenen Konditionen und Verfahrensweisen fortgeschrieben. Eine ausführliche Begründung ist als Anlage 4 beigelegt.

Fortschreibung

A: Karlsruher Wohnraumförderung (KaWoF)

Seit April 2017 sieht die Landesförderung auch eine 30-jährige Bindungszeit vor. Aufgrund der angespannten Wohnungsmarktsituation in Karlsruhe besteht aus kommunaler Sicht ein großes Interesse an langfristigen Bindungen und im Rahmen der komplementären Förderung sollte das Karlsruher Wohnraumförderungsprogramm dieses Angebot ebenfalls beinhalten.

Die landesrechtlichen Vorschriften untersagen grundsätzlich eine Doppelförderung derselben Maßnahme. Aus diesem Grund ist bisher festgeschrieben, dass über die Landesförderung hinausgehend, die Wohnungen nach Ablauf der Bindungszeit für weitere drei Jahre nur als Mietwohnungen genutzt werden dürfen und der Zuschussempfänger gebeten wird, die Miet- und Belegungsbindungen für diesen Zeitraum freiwillig fortzuführen. Von dieser Freiwilligkeit soll zukünftig dahingehend abgewichen werden, dass in den Förderrichtlinien eine an die jeweilige Bindungszeit anschließende dreijährige Nutzung als Mietwohnung mit einer reinen Belegungsbindung festgeschrieben wird. Dies bedeutet, dass die Wohnungen in diesen drei Jahren nur an Haushalte mit Wohnberechtigungsscheinen vermietet werden dürfen. Die Mietpreisbindung unterliegt weiterhin der Freiwilligkeit.

Bisher werden die Zuschüsse des Förderprogramms kaufmännisch auf den einzelnen Euro genau auf- beziehungsweise abgerundet. Es wird vorgeschlagen, die Förderbeträge zukünftig auf die nächste durch Hundert teilbare Zahl aufzurunden.

Sonstige Änderungen der Richtlinien betreffen Anpassungen an das neue Landesrecht oder sind redaktioneller Natur.

B: Karlsruher Innenentwicklungskonzept (KAI)

Grundsätzlich kann ausgesagt werden, dass sich die ursprünglichen Konzeptziele anhand des im Januar 2014 beschlossenen baulandpolitischen Grundsatzbeschluss erreichen lassen. Einzelne Inhalte und Verfahrensweisen bieten noch Verbesserungsmöglichkeiten, damit die Verfahren effizienter umgesetzt werden können.

Nachfolgend werden die Änderungen, Ergänzungen und Klarstellungen genannt, welche im Rahmen der Evaluierung das Konzept und dessen Umsetzung verbessern sollen. Die jeweiligen Begründungen zu den einzelnen Punkten sind in der Anlage 4 „Ausführliche Begründung zum Karlsruher Innenentwicklungskonzept (KAI)“ genannt. Die kompletten Inhalte und Ziele des Karlsruher Innenentwicklungskonzept sind in der Anlage 3 „Richtlinien Karlsruher Innenentwicklungskonzept (KAI) – Neufassung -“ ersichtlich.

Von der neu oder zusätzlich geschaffenen Geschossfläche mit Wohnnutzung sind 30 Prozent (Bereitstellungsquote) im geförderten Wohnungsbau bereitzustellen. Bisher betrug diese Quote 20 Prozent.

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. Diese betrug bisher 30 Prozent.

Die Regelungen zu der Bauverpflichtung werden neu beschrieben, um den unterschiedlichen Gegebenheiten von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen und Angebotsbebauungsplänen Rechnung zu tragen. So verpflichten sich die Planungsbegünstigten, 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 den Festsetzungen des Bebauungsplanes fertigzustellen (Bereitstellungspflicht).

Die Anwendung des Konzepts bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen im Außenbereich wird konkretisiert.

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.

Anlagen

Anlage 1	Sachstandsbericht „Karlsruher Wohnraumförderung - Evaluierung 2017“
Anlage 2	Richtlinien Karlsruher Wohnraumförderungsprogramm (KaWoF) mit Synopse
Anlage 3	Richtlinien Karlsruher Innenentwicklungskonzept (KAI) mit Synopse
Anlage 4	Ausführliche Begründung zum Karlsruher Innenentwicklungskonzept

Beschluss:

Antrag an den Gemeinderat – nach Vorberatung im Hauptausschuss -

1. Der Gemeinderat nimmt den Sachstandsbericht zur „Karlsruher Wohnraumförderung - Evaluierung 2017“ -Anlage 1- zur Kenntnis.
2. Der Gemeinderat beschließt die neuen Richtlinien zum Karlsruher Wohnraumförderungsprogramm (KaWoF) -Anlage 2-.
3. Der Gemeinderat beschließt die neuen Richtlinien zum Karlsruher Innenentwicklungskonzept (KAI) -Anlage 3-.
4. Der Gemeinderat nimmt die ausführliche Begründung zum „Karlsruher Innenentwicklungskonzept (KAI)“ -Anlage 4- zur Kenntnis.