

KARLSRUHER WOHNRAUMFÖRDERUNG - EVALUIERUNG 2017

AUSFÜHRLICHE BEGRÜNDUNG ZUM KARLSRUHER INNEN- ENTWICKLUNGSKONZEPT (KAI)

Anlage 4 zum Gemeinderatsbeschluss vom 26. September 2017

1. KARLSRUHER INNENENTWICKLUNGSKONZEPT

1. ZIELE UND KONDITIONEN

Das primäre Ziel des Karlsruher Innenentwicklungskonzepts (KAI) ist ein für Karlsruhe praktikables Konzept und einen damit verbundenen baulandpolitischen Grundsatzbeschluss zu entwickeln, die eine sozialgerechte und städtebaulich qualifizierte Bodennutzung garantieren. Mit dem Konzept soll ein Regelwerk geschaffen werden, das stadtweit gilt, wenn im Zuge der Innenentwicklung neues Planungsrecht, oder eine wesentlichen Änderung, zugunsten einer höherwertigen Wohnnutzung, zum Beispiel von Misch- zu Wohngebiet, geschaffen wird. Hierfür gelten einheitliche Quoten und Qualitätsstandards, damit für alle Planungsbegünstigten eine Gleichbehandlung und Transparenz erreicht wird. Das Planungserfordernis ist Voraussetzung, dass das Konzept anzuwenden ist. 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.

Die Grundsätze der Kausalität, Kopplungsverbot und Angemessenheit sind zu beachten. Die Kostenübernahme, und somit die Refinanzierung der mit der Innenentwicklung verbundenen Kosten durch den Planungsbegünstigten, muss angemessen sein. Hierbei spielt der Gesamtumfang der getätigten Investition im Verhältnis zu der vereinbarten Kostenübernahme, die Rentabilität der Investitionen und die durch die Planung bedingte Bodenwertsteigerung eine Rolle. Gemäß den genannten Grundsätzen dürfen nur Kosten und Leistungen erfasst werden, die Voraussetzung oder Folge der jeweiligen Planung sind. Sie müssen in einem kausalen Zusammenhang stehen und zugeordnet werden können, wobei die Zuordnung nicht nur räumlich, sondern auch zeitlich, zu erfolgen hat.

Zum Ende der dreijährigen Pilotphase wird das Konzept aufgrund von Erfahrungen und neuen Erkenntnissen überarbeitet und optimiert, sodass es sich als ein dauerhaftes Instrument zur Sicherung von gefördertem Wohnraum sowie von Qualitätszielen in der Stadtentwicklung weiter etablieren wird. Hierbei gilt zu beachten, dass alle Bestimmungen und Verfahrensweisen auf die besonderen Karlsruher Verhältnisse abgestimmt sind.

Grundsätzlich werden beim Karlsruher Innenentwicklungskonzept (KAI) alle Verfahren einzeln geprüft, ob die entsprechenden Regelungen eingehalten werden. Sollten einzelne oder mehrere Modifikationen verfahrensbedingt notwendig sein, so wird die Lenkungscommission KAI (LK KAI) dem Gemeinderat entsprechende Modifikationsvorschläge unterbreiten, welcher dann im Einzelfall die Umsetzung beschließen kann. Diese Flexibilität ist notwendig, damit bei Verfahren mit besonderen städtebaulichen Anforderungen oder bei Verfahren mit einem nicht ausreichenden Wertzuwachs dennoch ein städtebaulicher Entwurf realisiert werden kann.

Die Lenkungscommission KAI ist eine fachübergreifende Kommission, die sich aus Entscheidungsträgern aus verschiedenen Fachbereichen der Verwaltung zusammensetzt und der die Entscheidungsbefugnis zur Koordinierung und Umsetzung des Karlsruher Innenentwicklungskonzepts auf Dauer übertragen ist. Im Wesentlichen sind dies die Bereiche Flächenmanagement, Stadtentwicklung, Stadtplanung, Bauwesen, Liegenschaften und Finanzen. Bei jedem Planverfahren ist die Lenkungscommission frühzeitig einzubinden, wenn voraussichtlich durch Modifikationen vom normalen Verfahrensablauf abgewichen werden soll.

Grundsätzliche Konditionen des Verfahrens

- a) Von der neu oder zusätzlich geschaffenen Geschossfläche mit Wohnnutzung sind 30 Prozent (Bereitstellungsquote) im geförderten Wohnungsbau bereitzustellen.

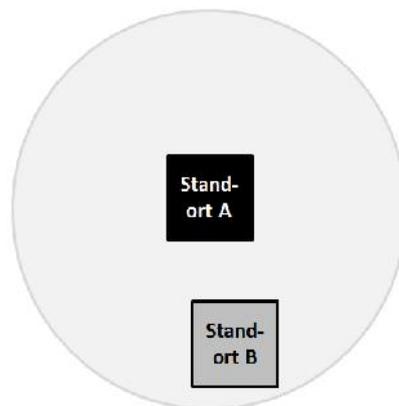
Eine Erhöhung der Bereitstellungsquote um 10 Prozent von 20 auf 30 Prozent ist moderat und angemessen. Begründet wird dies damit, dass in den bisherigen Verfahren die Planungsbegünstigten die Quote immer übererfüllt haben. Der Grund hierfür liegt voraussichtlich zum großen Teil auf dem Vorhandensein des Karlsruher Wohnraumförderungsprogramm (KaWof). Aufgrund der Kombination Landesförderung mit kommunaler Förderung werden die wirtschaftlichen Nachteile aus den Lasten und Bindungen des geförderten Wohnungsbaus ausgeglichen.

Die Ermittlung der Fläche, welche für den geförderten Wohnungsbau bereitgestellt werden soll, basiert auf der wertrelevanten Geschossfläche. Bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegt diese in der Regel aufgrund eines dazugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) vor. Bei einem Angebotsbaugebiet liegen nur im Sonderfall konkrete Objektplanungen vor. Dann bilden die Geschossflächen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes die Ermittlungsgrundlage.

- 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.

Zuzüglich zu den geforderten 40 Prozent sind von der durch die Ersatzmaßnahme selbst neu geschaffenen Geschossfläche mit Wohnnutzung weitere 30 Prozent für den geförderten Wohnungsbau bereitzustellen.

Beispiel	
Neu geschaffene Geschossfläche mit Wohnnutzung am Standort A	1.000 m ²
Bereitstellungsquote 30 Prozent (bei Bereitstellung am Standort A)	300 m ²
Bereitstellungsquote 40 Prozent (bei Bereitstellung an Ersatzmaßnahme am Standort B)	400 m ²
Neu geschaffene Geschossfläche mit Wohnnutzung am Standort B	1.200 m ²
Bereitstellungsquote 30 Prozent (bei Bereitstellung am Standort B)	360 m ²
Zuzüglich Bereitstellungsquote 40 Prozent von Standort A	400 m ²
insgesamt bereitzustellende Geschossfläche mit Wohnnutzung für den geförderten Wohnungsbau	760 m ²



Lageskizze

- c) Der Anteil der Wohnnutzungen in Kern- und Mischgebieten muss mindestens 20 Prozent betragen.

In der Regel werden die tatsächlich vorhandenen Wohnnutzungen ermittelt, welche dann in die Flächen- und Wertermittlungen einfließen. Sollten verfahrensbedingt keine Bestands- oder Planungsdaten vorliegen, so wird von der Grundstücksbewertungsstelle pauschal eine Aufteilung von 50 Prozent Wohnnutzung und 50 Prozent Gewerbenutzung zugrunde gelegt.

- 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.

Folgende Segmente des geförderten Wohnungsbaus werden unterschieden

WBS-Segment (Sozialer Mietwohnungsbau mit Wohnberechtigungsschein)

Mit dem Beitrag zum sozialen Mietwohnungsbau verpflichtet sich der Planungsbegünstigte bei der Errichtung von Wohnungen die geltenden Förderbedingungen der "Allgemeinen Sozialmietwohnraumförderung" der Landeswohnraumförderung einzuhalten. Derzeit sieht die Landeswohnraumförderung unter anderem vor, dass die zu erwartende Miete für eine sozial geförderte Wohnung um 33 Prozent abgesenkt werden muss. Diese sozial geförderten Wohnungen dürfen nur an Inhaber von Wohnberechtigungsscheinen mit der abgesenkten Miete vergeben werden.

PMW-Segment (Preiswerter Mietwohnungsbau)

Mit dem Beitrag zum preiswerten Mietwohnungsbau verpflichtet sich der Planungsbegünstigte bei der Errichtung von Wohnungen Personen mit mittlerem Einkommen Wohnraum mit einer monatlichen Mietminderung für die Dauer von 15 Jahren zur Verfügung zu stellen. Die Mietminderung errechnet sich - entsprechend den geltenden Richtlinien zur kommunalen Wohnraumförderung - aus der Grundstücksverbilligung mit derzeit 30 Prozent Abschlag vom Verkehrswert der vorgesehenen Grundstücksfläche. Für die Ermittlung des berechtigten Personenkreises sind die Kriterien und Einkommensgrenzen für die "Förderung selbstgenutzten Wohneigentums" der geltenden Landeswohnraumförderung analog heranzuziehen.

PWE-Segment (Preiswertes Wohneigentum)

Mit dem Beitrag zum preiswerten Wohneigentum verpflichtet sich der Planungsbegünstigte bei der Errichtung von Wohngebäuden beziehungsweise Wohnungen die geltenden Förderbedingungen zur "Förderung selbstgenutzten Wohneigentums" der Landeswohnraumförderung einzuhalten. Des Weiteren verpflichtet sich der Planungsbegünstigte die zum Wohnraum gehörende Grundstücksfläche zu einem verbilligten Grundstückspreis an den berechtigten Personenkreis weiterzugeben. Die Grundstücksverbilligung beziehungsweise der Kaufpreisabschlag errechnet sich - entsprechend den geltenden Richtlinien der kommunalen Wohnraumförderung - mit einem Abschlag von derzeit 30 Prozent vom Verkehrswert. Der Käufer einer Wohnung muss den Wohnraum für 10 Jahre selbst bewohnen oder kann nur an ebenfalls berechnigte Personen weiterverkaufen. Die Bindung endet nach 10 Jahren. Für die Ermittlung des berechtigten Personenkreises sind die Kriterien und Einkommensgrenzen für die "Förderung selbstgenutzten Wohneigentums" der geltenden Landeswohnraumförderung analog heranzuziehen.

- 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. Die Kosten sind zu Verfahrensbeginn zumeist grobe Schätzungen oder Erfahrungswerte. Es ist im Einzelfall zu entscheiden, ob die groben Annahmen ausreichen oder weitere Untersuchungen erforderlich werden. Grobe Annahmen reichen dann aus, wenn absehbar ist, dass das erforderliche Drittel des Wertzuwachses bei den Planungsbegünstigten verbleibt. Die Kostenschätzungen sind vom Planungsbegünstigten mitzuteilen.

Unterschiedliche Kostenbereiche

Planungskosten

Planung und Gutachten (Kosten der städtebaulichen Planung, Vermessungskosten, Fachgutachten et cetera). Die Planungsbegünstigten sind in der Regel verpflichtet, auf ihre Kosten ein städtebauliches Gutachter- oder Wettbewerbsverfahren durchzuführen. Der Gemeinderat kann im Einzelfall die weitere Verfahrensform bestimmen (zum Beispiel ein mehrstufiges Verfahren mit Ideen-/Realisierungswettbewerb, kooperierende oder konkurrierende Gutachterverfahren).

Kosten für Erschließung, Baureifmachung und Grün

Hierzu zählen die Berücksichtigung möglicher Altlasten und eines ökologischen Ausgleichs sowie der Anschluss an Ver- und Entsorgungsleitungen. Dazu können Straßenbeleuchtungskosten, äußere Verkehrserschließungen, Anforderungen des öffentlichen Nahverkehrs sowie Kampfmitteluntersuchungen angerechnet werden. Dazu auch eventuell entstehende Kosten von (externen) naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen, inklusive Pflegeaufwand für eine Vertragslaufzeit in der Regel von 30 Jahren. Die Anrechnung von Abbruchkosten von Bestandsgebäuden ist im Einzelfall zu prüfen.

Bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen sind diese wie bisher üblich zu 100 Prozent vom Planungsbegünstigten, in der Regel ist dies ein Vorhabenträger, zu übernehmen. Bei Angebotsbaugebietensplänen mit mehreren Planungsbegünstigten kann die Kostenbeteiligung je nach Grad der Begünstigung variieren.

Gebietsbezogene Infrastrukturkosten

Für die Schaffung von Kindertageseinrichtungsplätzen werden die Planungsbegünstigten mit einem Anteil von 40 Prozent herangezogen. Aktuell betragen die Kosten für einen Kindertageseinrichtungsplatz 29.600,00 Euro, sodass der Anteil für die Planungsbegünstigten 11.840,00 Euro pro Kind betragen. Der Kostensatz wird bei Bedarf fortgeschrieben. Der Anteil von 40 Prozent wird für Karlsruhe aufgrund der aktuellen Wertverhältnisse weiterhin als angemessen angesehen. Eine Verifizierung des Anteils wird dann erfolgen, wenn hierzu Daten aus weiteren Verfahren vorliegen.

Die Ermittlung der zugrundeliegenden Kinderzahl erfolgt durch das Amt für Stadtentwicklung, welchem hierfür die notwendigen Planungsdaten (Wohnflächen und Zimmeranzahl oder die planerische Festlegungen des Bebauungsplanes) bereitgestellt werden.

- 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) und den Berechtigten zur Verfügung zu stellen.

Aufgrund grundsätzlicher Unterschiede und spezieller Anforderungen von Vorhabenbezogenen Bebauungsplänen und Angebotsbebauungsplänen ist eine einheitliche Regelung zu einer Bauverpflichtung von drei Jahren ab Rechtskraft des Bebauungsplanes nicht zielführend. Bei Angebotsbebauungsplänen wird eine flexiblere Handhabung der Bauverpflichtung für die Planungsbegünstigten notwendig sein. Aus diesem Grund wird die bestehende Bauverpflichtung neu definiert und mit einer Bereitstellungspflicht ergänzt. Damit besteht eine praktikable Lösung die Planungsbegünstigten vertraglich zu einer fristgerechten Bauausführung zu verpflichten, welcher der bisher beschlossenen dreijährigen Bauverpflichtung nahe kommt.

2. GELTUNGSBEREICH UND GRUNDLAGEN

Die gesetzliche Grundlage für das Konzept ist Paragraph 1 Absatz 5 Baugesetzbuch. Insbesondere der Nachhaltigkeitsgrundsatz ist herauszustellen. Der Vollzug der Konditionen erfolgt über die gesetzlichen Möglichkeiten der Paragraphen 11 und 12 Baugesetzbuch. Sofern die Voraussetzung für eine Vereinbarte Umlegung vorliegt, können zusätzlich die Paragraphen 45 und folgende sowie 80 und folgende Baugesetzbuch angewandt werden.

Das Konzept gilt stadtweit im Innenbereich, sofern neues Planungsrecht zugunsten einer höherwertigen Wohnnutzung geschaffen wird, mit einheitlichen Quoten und Qualitätsstandards. Verbleibt mindestens ein Drittel des Wertzuwachses als Investitionsanreiz bei den Planungsbegünstigten, so ist ein Standardverfahren durchzuführen. Die Ermittlung des Wertzuwachses erfolgt aus der Differenz des Endwertes (erschließungsbeitragsfreier Baulandwert entsprechend der geplanten baulichen Ausnutzung) abzüglich des Anfangswertes (Bodenwert vor der beabsichtigten Planung). Der Anfangswert wird in der Regel bereits für die Grundzustimmung (Wertermittlungstichtag) ermittelt. Beide Werte werden von der Grundstücksbewertungsstelle zum Wertermittlungstichtag ermittelt. In besonders kritischen Fällen kann mit der Aufgabe ausnahmsweise auch der unabhängige Gutachterausschuss betraut werden.

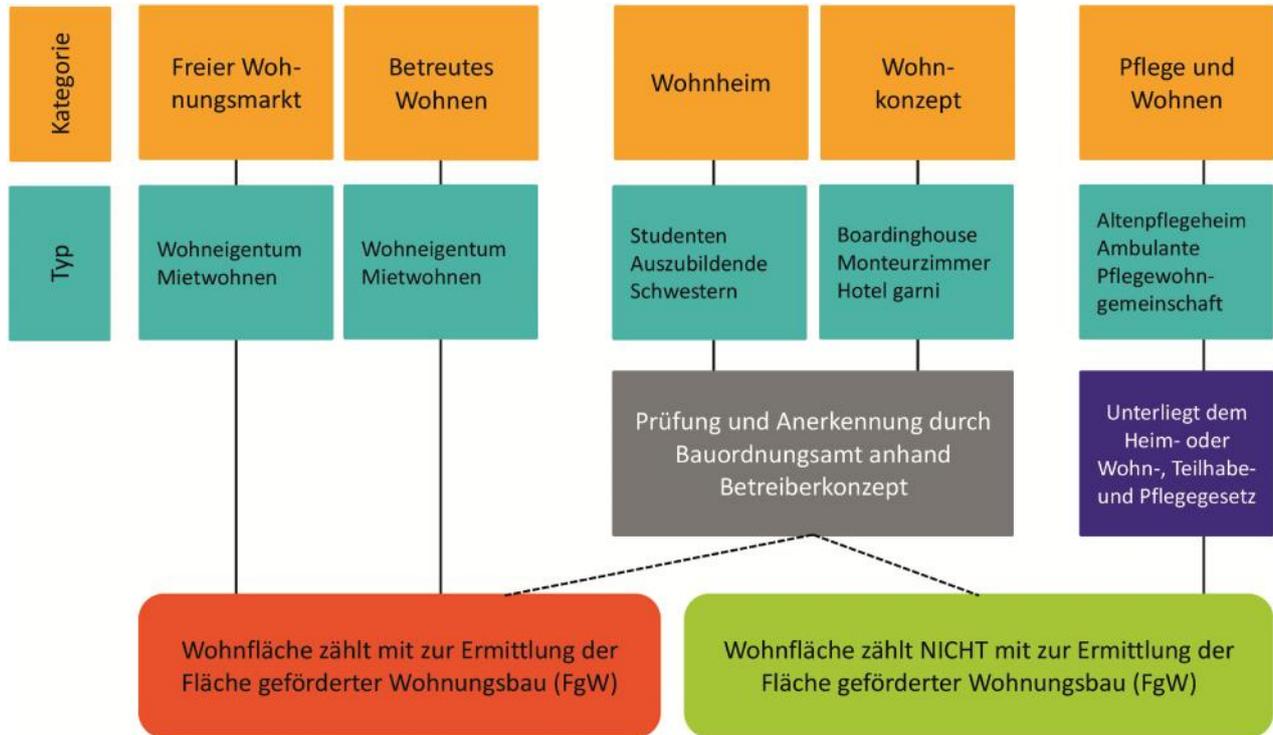
Das Konzept ist laut Beschluss aus dem Jahr 2014 nicht im Außenbereich anzuwenden, da dort viele Eigentümer ihr Einverständnis für einen Planungsbeginn geben müssten und alternative Planungsgebiete fehlen.

Demgegenüber ist das Konzept aber im Außenbereich anzuwenden, wenn bei einem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan nur ein Planungsbegünstigter vorhanden ist. 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 ist das Konzept bei Gewerbe- und Industriegebieten nicht anzuwenden.

Wohnformen

Je nach Art der geplanten Wohnform ist das Konzept anzuwenden. Da viele Begriffe zu Wohnformen rechtlich nicht definiert sind oder unterschiedliche Bedeutungen haben, werden für das Konzept folgende Festlegungen getroffen:



Als Besonderheit ist zu beachten, dass Wohnflächen in Altenpflegeheimen und ambulanten Pflegewohngemeinschaften aufgrund ihrer sozialen Bedeutung nicht zur Veranlagung zum Karlsruher Innenentwicklungskonzept (KAI) herangezogen werden. Ob Wohnheime oder andere Wohnkonzepte zum Konzept heranzuziehen sind, wird durch das Bauordnungsamt geprüft. Anhand baurechtlicher Vorgaben sowie des Betreiberkonzepts erfolgt die Entscheidung des Bauordnungsamts.

Modifizierte Verfahren

In begründeten Einzelfällen, sollte zum Beispiel ein entsprechender Wertzuwachs nicht vorhanden sein oder eine spezielle Nutzung gewünscht sein, so wird 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, dass Sie an der Aufstellung eines Bebauungsplanes interessiert und bereit an der Planung mitzuwirken sind. Sie ist keine rechtlich verbindliche Zusage zur Übernahme von Kosten oder Lasten, die zu diesem Zeitpunkt nicht bekannt sein können.

Stufe 2

Vor dem Auslegungsbeschluss des Bebauungsplanes werden in

Grundvereinbarung	der Grundvereinbarung konkret die drei Festsetzungen vereinbart, welche in den später zu erstellenden Durchführungsvertrag respektive städtebaulicher Vertrag übernommen werden: 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.

Besonderheit bei Bebauungsplanverfahren mit gleichzeitiger Bodenordnungsmaßnahme (Umlegung)

Verfahrensbedingt wird der Abschluss der Grundvereinbarung zum Auslegungsbeschluss des Bebauungsplan nicht möglich sein, da planerisch benötigte Werte zu diesem Zeitpunkt nicht in ausreichender Genauigkeit zur Verfügung stehen. In diesem Fall wird mit den Planungsbegünstigten eine „vorläufige“ Grundvereinbarung abgeschlossen. Im städtebaulichen Vertrag zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes werden die dann feststehenden Werte vereinbart.

Vertragsstrafen

Vertragsstrafen dienen dazu, dass die Planungsbegünstigten die Vereinbarungen zur Bildung und Bereitstellung von sozial gefördertem Wohnraum auch umsetzen. Grundlage zur Berechnung der Vertragsstrafen ist der mögliche wirtschaftliche Vorteil, den sich ein Planungsbegünstigter verschaffen würde, wenn er die Festsetzungen nicht einhält. Die Vertragsstrafen sind bei Vertragsunterzeichnung dem Planungsbegünstigten bekannt.

Allgemein

Kann in der zweiten und dritten Stufe keine Einigung mit den Planungsbegünstigten erzielt werden, wird gegebenenfalls von einem Bebauungsplanverfahren Abstand genommen. Die Planungshoheit des Gemeinderats bleibt insgesamt unangetastet.

Die Planungsbegünstigten haben die Mittel der Landeswohnraumförderung und der kommunalen Wohnraumförderung in Anspruch zu nehmen. Ob die Fördermittel tatsächlich in Anspruch genommen werden, ist für die Anwendung des Konzepts unerheblich.

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)“

Bisher wurden die geforderten Flächenbereitstellungen in dem Segment „sozialer Mietwohnungsbau mit Wohnberechtigungsschein“ durch die Planungsbegünstigten realisiert, obwohl eine Teilrealisierung auch in den beiden anderen Segmenten ausgereicht hätte. Dies lässt sich voraussichtlich dadurch begründen, dass durch die Kombinationsmöglichkeit von Landes- und Kommunalen Förderung die wirtschaftlichen Belastungen für die Planungsbegünstigten nahezu ausgeglichen werden.

Es zeichnet sich aber ab, dass in kommenden Verfahren Wohnflächen für den geförderten Wohnungsbau auch in den beiden anderen Segmenten realisiert werden. Die Entwicklung hierzu wird beobachtet werden.

4. SCHWELLENWERTE

Ab einer neu 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 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.

Erläuterungen

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 Geschossfläche
Forderung aus Bereitstellungsquote 30 Prozent	135 m ² Geschossfläche
Umrechnung Geschossfläche in Wohnfläche (135 m ² x 0,8)	108 m ² Wohnfläche
=> Ab einer neu geschaffenen Geschossfläche mit Wohnnutzung von mehr als 450 m ² entsteht die erste geförderte Wohnung.	
Neu geschaffene Geschossfläche mit Wohnnutzung	900 m ² Geschossfläche
Forderung aus Bereitstellungsquote 30 Prozent	270 m ² Geschossfläche
Umrechnung Geschossfläche in Wohnfläche (270 m ² x 0,8)	216 m ² Wohnfläche
=> Ab einer neu geschaffenen Geschossfläche mit Wohnnutzung von mehr als 900 m ² entsteht zusätzlich zu den geförderten Wohnungen die erste Sozialwohnung.	
Wohnungsgrößen und Zimmeranzahl können von den Planungsbegünstigten je nach Bedarf unterschiedlich gewählt werden.	

Bei dem Verfahren „Blumentorstraße 6, Anna-Leimbach-Haus“ wurde, aufgrund Unterschreitung des unteren Schwellenwertes, das Konzept nicht angewandt.

5. GESAMTÜBERSICHT

Bei einem Standardverfahren zum Karlsruher Innenentwicklungskonzept (KAI) muss mindestens ein Drittel des Wertzuwachses beim Planungsbegünstigten verbleiben. Dies bedeutet im Umkehrschluss nicht, dass die restlichen zwei Drittel von der Stadt „abgeschöpft“ werden. Es ist vielmehr so, dass die gesamten Kosten und Lasten des Planungsbegünstigten aufsummiert werden. Ist diese Summe kleiner als zwei Drittel des Wertzuwachses, so ist ein Standardverfahren durchzuführen. Ist die Summe größer, so besteht die Möglichkeit anhand von Modifikationen die Kosten und Lasten für den Planungsbegünstigten zu reduzieren.

Der Begriff „Abschöpfung“ in den bisherigen Festsetzungen zum Karlsruher Innenentwicklungskonzept (KAI) ist hierzu missverständlich. Dieser wird richtigerweise durch den Begriff „Anrechnung“ ersetzt.

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 vereinbart wurden, gelten die Festsetzungen in der Fassung vom 22.01.2014 weiter.

Konkret gelten für folgende Verfahren die Festsetzungen mit Stand vom 22.01.2014 (Tabelle nicht abschließend). Damit erhalten die Planungsbegünstigten ein ausreichendes Maß an Planungssicherheit für ihre Verfahren.

Westlich der Erzbergerstraße zwischen New-York-Straße und Lilienthalstraße (Zukunft Nord)	Am Entenfang (ehemals Postareal)	Edelbergstraße 1-3
Victor-Gollancz-Straße 1-5	Am Fasanengarten	Wichernstraße 4a
Kriegsstraße 200	August-Dosenbach-Straße 7	Maxauer Straße
Östlich Woerishofferstraße	Rosenweg Ecke Dahlienweg	Garagenhof Kolberger Straße
Steinkreuzstraße 14		