

BESCHLUSSVORLAGE	Gremium:	4. Plenarsitzung Gemeinderat
	Termin: Vorlage Nr.: TOP:	18.11.2014 2014/0225 7.1
STADT KARLSRUHE Der Oberbürgermeister	Verantwortlich:	öffentlich Dez. 4
Sachstandsbericht Karlsruher Wohnraumförderungsprogramm (KaWoF) und Karlsruher Innentwicklungskonzept (KAI)		

Beratungsfolge dieser Vorlage	am	TOP	ö	nö	Ergebnis
Gemeinderat	18.11.2014	7.1	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Antrag an den Gemeinderat / Ausschuss

Der Gemeinderat nimmt den Sachstandsbericht zur Kenntnis.

Finanzielle Auswirkungen				nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>
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 Kontierungsobjekt: Ergänzende Erläuterungen:		Kontenart:			
ISEK Karlsruhe 2020 - relevant	nein <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/>	Handlungsfeld: Städtebau			
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	nein <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/>	durchgeführt am			
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	nein <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/>	abgestimmt mit VOLKSWOHNUNG gGmbH			

In der Sitzung vom 21. Januar 2014 hat der Gemeinderat das Karlsruher Wohnraumförderungsprogramm (KaWoF) und das Karlsruher Innenentwicklungskonzept (KAI) beschlossen.

Im April diesen Jahres wurden im Rahmen von zwei OB-Veranstaltungen die beiden neuen Instrumente den in unserer Stadt tätigen Wohnungsbauunternehmen und Investoren vorgestellt. Eine umfangreiche Presseberichterstattung über die neue Wohnungspolitik der Stadt ging voraus.

Die Unternehmen haben KaWoF als zusätzliches Angebot der Stadt Karlsruhe positiv aufgenommen und aufgrund der genannten Veranstaltungen ist die Verwaltung mit einigen Unternehmen wegen der Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus in Kontakt. Allen anderen Unternehmen wurde das städtische Wohnraumförderungsprogramm schriftlich in Erinnerung gebracht und eine individuelle Beratung angeboten, wodurch sich wenige aber auch vielversprechende Gespräche ergaben. Alle in Frage kommenden Unternehmen, mit denen sich auf die beschriebene Weise kein Kontakt ergab, werden derzeit aufgesucht, um für KaWoF aktiv zu werben.

Das Karlsruher Innenentwicklungskonzept KAI ist seit dem Grundsatzbeschluss im Januar bei allen folgenden Planverfahren für den Wohnungsbau Bestandteil des Planverfahrens und der Planrealisierung, da im Einzelfall die Anwendung des KAI zu prüfen und die Umsetzung zu begleiten ist.

I. Karlsruher Wohnraumförderungsprogramm (KaWoF)

Ankauf von Miet und Belegungsbindungen im Wohnungsbestand

Tatsächlich gingen bisher insgesamt 37 Anträge zum Ankauf von Miet- und Belegungsbindungen ein (Stand 22.10.2014). Demnach kann kurzfristig die Belegungsbindung von 37 im Stadtgebiet verteilten Wohnungen mit einer Wohnfläche von insgesamt über

2.135 m² entweder verlängert oder neu eingerichtet werden. Es handelt sich insbesondere um Zwei- und Dreizimmerwohnungen. 36 Anträge wurden durch die Volkswohnung gestellt, ein Antrag erfolgte von privater Seite.

Das städtische Fördervolumen beträgt hierbei insgesamt rd. 290.000 €. Alle Bindungen wurden für den Zeitraum von 15 Jahren beantragt. Die darüber hinaus angebotene Bindungsdauer von 25 Jahren erfährt bisher keine Nachfrage.

Die Anzahl der Anträge liegt derzeit etwas hinter den Erwartungen der Verwaltung zurück. Ziel ist, in den genannten Gesprächen mit den verschiedenen Unternehmen auch außerhalb der städtischen Gesellschaft das Interesse zu wecken.

Weiterhin bestand bis vor wenigen Tagen das Problem, dass über die KaWoF-Anträge nicht abschließend entschieden werden konnte, da die L-Bank aus verwaltungstechnischen Gründen nicht in der Lage war, Förderbescheide nach dem Landesprogramm zu erlassen, die aufgrund der Nachrangigkeit der städtischen Förderung jedoch unabdingbare Voraussetzung einer Entscheidung im Rahmen des KaWoF sind. Unter diesen Umständen war die Vermarktung der Bestandsförderung stark eingeschränkt, da die Eigentümer nicht bereit sind, freiwerdende Wohnungen über einen längeren Zeitraum leer stehen zu lassen oder auf eigenes Risiko verbilligt zu vermieten, bis durch eine Förderentscheidung Rechtssicherheit eingetreten ist.

Auf Intervention des Oberbürgermeisters und der Verwaltung beim Ministerium für Finanzen und Wirtschaft Baden-Württemberg hat sich dieser untragbare Zustand jetzt geändert. Wir erwarten daraufhin vermehrt auch Anträge auf erstmalige Bindung von Wohnungen bei Neuvermietung.

Neubauförderung

Naturgemäß haben Wohnraumförderprogramme eine Anlaufzeit, die im Neubaubereich sogar mehrere Jahre beträgt. Eine Antragstellung in der Neubauförderung erfordert u.a. baurechtlich genehmigungsfähige Planunterlagen. Anträge auf Neubauförderung gingen noch nicht ein.

Die Volkswohnung beabsichtigt aber noch in diesem Jahr, für ca. 110 Wohneinheiten mit ca. 9.400 m² Wohnfläche eine Neubauförderung nach dem KaWoF zu beantragen. Die mögliche Förderung beträgt ca. 1,9 Mio. €. Für 2015 sind Anträge für rund 300 Wohnungen mit einer Wohnfläche von rund 22.300 m² geplant, was eine maximale Förderung von ca. 4,5 Mio. € auslösen würde. Die Größe der Wohnungen sowie die Anzahl der Wohnräume ist im Falle der Förderung durch KaWoF grundsätzlich durch das Landesprogramm vorgegeben (z. B. 60 m² mit 2- 3 Wohnräume, 75 m² mit 3 - 4 Wohnräume und 90 m² mit 4 - 5 Wohnräume).

Darüber hinaus ist die Verwaltung mit zahlreichen Wohnungsbauunternehmen wegen der Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus im Rahmen des KaWoF im Gespräch. In diesem Zusammenhang wurden uns auch konkrete Vorhaben genannt. Die Bauvorhaben befinden sich in einer frühen Planungsphase, sodass noch keine solide Aussage über den zeitlichen Horizont sowie die Anzahl der Wohneinheiten getroffen werden kann.

Auffallend bei den Gesprächen mit den Wohnungsbauunternehmen war, dass nur diejenigen Unternehmen stärkeres Interesse an KaWoF bekundet haben, die über eigene Flächen verfügen. Diese Flächen werden in naher Zukunft wohl bebaut sein.

Damit eine signifikante Verbesserung der Wohnungsmarktsituation eintreten kann, ist es aus wohnungspolitischer Sicht unabdingbar, dass die im Flächennutzungsplan vorgesehenen Flächenpotenziale für Wohnen zügig entwickelt werden.

Inanspruchnahme des Haushaltsansatzes KaWoF:

Die derzeitige Planung sieht in 2014 folgende Mittelbindungen vor:

Neubauförderung Volkswohnung	ca. 1.900.000 €
vorliegende Anträge Bestandsförderung	ca. 290.000 €

Die diesjährigen Mittel von 2,0 Mio. Euro wären damit verbraucht bzw. rechtlich gebunden.

Darüber hinaus ergeben die von der Volkswohnung angekündigten Anträge für 300 Neubauwohnungen ein Fördervolumen von 4,5 Mio. Euro.

Dabei ist im Rahmen der Neubauförderung zu beachten, dass der Erlass des Förderbescheides und damit die Bindung der Mittel sowie die Auszahlung der beiden Raten bei Fertigstellung des Rohbaus und bei Bezugsfertigkeit der Wohnung im Regelfall nicht innerhalb eines Haushaltsjahres erfolgen werden. Daher sind in diesen Fällen haushalts-technisch grundsätzlich mehrere Jahre betroffen.

Ob geplante Neubauvorhaben tatsächlich durchgeführt werden, hängt von vielen Faktoren ab. Es muss sich zeigen, ob den positiven Reaktionen auf KaWoF als kommunales Angebot, dann auch konkrete Handlungen folgen. Eine solide Prognose ist aus heutiger Sicht noch nicht möglich. Aufgrund der derzeitigen Situation scheint jedoch der in der mittelfristigen Finanzplanung vorgesehene Betrag von 5,0 Mio. Euro als Haushaltsansatz geeignet.

II. Karlsruher Innenentwicklung (KAI)

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Entenfang (ehemaliges Postareal)" in Karlsruhe-Mühlburg befindet sich in einer fortgeschrittenen Projektphase. Nach mehreren Gesprächen sieht der Planentwurf hier mindestens 8-9 Sozialwohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung vor. Dies entspricht der Vorgabe von KAI.

Auch im Projekt "C-Areal" in Karlsruhe-Nordstadt wird nach Prüfung und intensiven Gesprächen die Vorgabe für den geförderten Wohnungsbau berücksichtigt.

Darüber hinaus wird KAI voraussichtlich beim Bebauungsplan "Haid- und -Neu-Straße 32" in Karlsruhe-Oststadt und beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Forststraße 9-21 a" in Karlsruhe-Rintheim zur Anwendung kommen.

Die Anzahl und Größe der geförderten Wohneinheiten lassen sich nach aktuellem Planungsstand der einzelnen Projekte noch nicht beziffern. Es zeichnet sich jedoch eine positive Entwicklung in der Anwendung von KAI in Verbindung mit KaWoF ab.

Derzeit werden weitere Projekte auf die Anwendung von KAI geprüft und entsprechende Gespräche mit den Investoren geführt.

In allen Gesprächen wird die fehlende Flächenverfügbarkeit für den Wohnungsbau bemängelt. Aus wohnungspolitischer Sicht ist kritisch anzumerken, dass mögliche und bisher vorgesehene Wohnbauflächen und Nachverdichtungsmöglichkeiten im Spannungsfeld zu weiteren städtebaulichen Qualitäten so nicht mehr gesehen werden.

Beschluss:

Antrag an den Gemeinderat

Der Gemeinderat nimmt den Sachstandsbericht zur Kenntnis.

Hauptamt - Ratsangelegenheiten -
7. November 2014