



I. Vorlage

Gemeinderat am

23.06.2015

öffentlich

Entscheidung

II. Tagesordnungspunkt

Beratung über den Erlass neuer Wohnungsbauförderrichtlinien

III. Anlagen

IV. Beschlussvorschlag

Siehe Darstellung des Sachverhalts

V. Finanzielle Auswirkungen

☐ keine

☐ Einnahmen:

☒ Ausgaben: unbekannt

☐ Planmäßig

HH-Stelle

☐ Überplanmäßig

HH-Stelle

☒ Außerplanmäßig

unbekannt

HH-Stelle

☐ Deckungsvorschlag

HH-Stelle

☐ Verpf.ermächtigung

HH-Stelle

Darstellung des Sachverhaltes

Ursprünglich maßgebend war der Antrag der SPD-Fraktion, eine neue Wohnbauförderung auszuarbeiten. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 24.03.2015 mehrheitlich entsprechend dem Vorschlag der CDU-Fraktion beschlossen, dass die Verwaltung die in der Sitzung vorgestellten Richtlinien für eine weitere Diskussion nochmals überarbeiten soll. Dabei sollen schwerbehinderte Personen mit einem Grad der Behinderung von mindestens 50% sowie Pflegebedürftige ab Pflegestufe 1 mitaufgenommen werden.

Momentan fördert die Gemeinde Sontheim an der Brenz bei dem Erwerb eines Wohnungsbaugrundstückes von der Gemeinde Alleinerziehende und Familien mit mindestens einem Kind. Die Förderung ist unabhängig vom Alter der Eltern.

Wir weisen darauf hin, dass die neuen Richtlinien zur Wohnbauförderung für die Gemeinde Sontheim an der Brenz zusätzliche finanzielle Belastungen und erhöhten Verwaltungsaufwand mit sich bringen. Des Weiteren bleibt zu überlegen, ob Familien und Alleinerziehende die in den Folgejahren nach Erwerb eines Grundstückes Familienzuwachs bekommen eine rückwirkende Förderung gewährt wird.

Wohnungsbauförderung Gemeinde Sontheim an der Brenz

1. Bauplatzerwerb (von der Gemeinde)

Bei dem Erwerb eines Wohnungsbaugrundstückes von der Gemeinde Sontheim an der Brenz werden Käufer mit mindestens einem Kind durch Ermäßigung des Grundstückspreises um folgende Beträge je qm gefördert:

- | | |
|--------------------------|------------------------|
| 1. Ein Kind: | 5,00 €/m ² |
| 2. Zwei Kinder: | 10,00 €/m ² |
| 3. Drei und mehr Kinder: | 15,00 €/m ² |

Der Förderbetrag beträgt max. 10.000 Euro.

Die Förderung ist unabhängig vom Alter der Eltern. Die Förderung wird nur für Kinder gewährt, für die Kindergeldleistungen bezogen werden.

2. Erbbauprogramm (Alternative zu 1.)

Das Erbbaurecht ist das veräußerliche und vererbbare Recht, zum Beispiel auf einem gemeindlichen Grundstück ein Wohnhaus zu errichten.

Die Gemeinde Sontheim an der Brenz bleibt zunächst Eigentümer und erhält daher auch keinen Kaufpreis. Stattdessen bezahlt der Bauherr einen Zins, den so genannten Erbbauzins an die Gemeinde.

Der unverminderte Erbbauzins beträgt 3,0 %/Jahr.

Der Erbbauzins reduziert sich um 0,5 % für jedes Kind.

Der Erbbauzins beträgt jedoch mindestens 1,5 %.

Die Laufzeit des Erbbaurechts beträgt bis zu 99 Jahre.

Der Erbbauberechtigte kann den Bauplatz jederzeit kaufen (und damit das Erbbaurecht in Eigentum umwandeln).

Beim zeitlichen Ablauf oder Heimfall des Erbbaurechts erhält der Bauherr eine Entschädigung für das Gebäude.

3. Baukostenzuschuss (Alternative zu 1 für Bauherren, die nicht von der Gemeinde einen Bauplatz erwerben)

Bei dem Grunderwerb eines Wohnbaugrundstücks von privat im Zusammenhang mit dem Neubau eines Einfamilienhauses/Doppelhaushälfte/Reihenhausanteil oder der Bebauung eines bereits im Besitz befindlichen Wohnbaugrundstücks im Zusammenhang mit dem Neubau eines Einfamilienhauses/Doppelhaushälfte/Reihenhausanteil erhalten Alleinerziehende, Ehepaare und Familien auf Antrag einen Baukostenzuschuss von:

- | | |
|---|------------|
| 1. Ehepaar/Alleinerziehende/r mit einem Kind: | 3.000 Euro |
| 2. je weiterem Kind zusätzlich: | 2.000 Euro |

Der Baukostenzuschuss beträgt max. 7.000 Euro. Die Förderung ist unabhängig vom Alter der Eltern. Die Förderung wird nur für Kinder gewährt, für die Kindergeldleistungen bezogen werden. Der Zuschuss wird mit Nachweis der Schlussabnahme durch das Landratsamt Heidenheim gewährt.

4. Klimaschutzförderung der Gemeinde Sontheim an der Brenz

Energetische Sanierung nach EnEV 2009, KfW-Effizienzhaus 70:

Förderhöhe 750 €

(Nachweisbarer Jahresheizwärmebedarf < 45kWh/m²)

Energetische Sanierung nach EnEV 2009, KfW-Effizienzhaus 55:

Förderhöhe 1.250 €

(Nachweisbarer Jahresheizwärmebedarf < 35kWh/m²)

Energetische Sanierung nach EnEV 2009, KfW-Effizienzhaus 40:

Förderhöhe 1.750 €

(Nachweisbarer Jahresheizwärmebedarf < 25kWh/m²)

Energetische Sanierung nach EnEV 2009, KfW Passivhauses:

Förderhöhe 2.500 €

(Vorlage eines Zertifikates vom Passivhausinstitut)

(Nachweisbarer Jahresheizwärmebedarf < 15kWh/m²)

Zum Erhalt der Fördermittel ist das Zertifikat bzw. der Energiepass vorzulegen.

5. Zuschuss Anpassung von Wohnraum an die Belange von Menschen mit Schwerbehinderung und Pflegebedürftigkeit

Nach dem Antrag von Gemeinderatsmitglied Welsch hat sich die Gemeindeverwaltung mit einem Zuschuss bzgl. der Anpassung von Wohnraum an die Belange von Menschen mit Schwerbehinderung und Pflegebedürftigkeit auseinander gesetzt.

Es gestaltet sich sehr schwierig, nur anhand eines Schwerbehindertenausweises mit dem Grad der Behinderung und dem Merkzeichen bzw. der Pflegestufe zu sagen, ob ein Zuschuss zu Wohnungsneubau bzw. Wohnungsumbau gewährt werden kann. Selbst wenn eine Person einen Schwerbehindertenausweis mit z. B. 60% besitzt, bedeutet das nicht, dass aufgrund des Grades der Behinderung Umbaumaßnahmen durchgeführt werden müssen. In der Praxis verhält es sich so, dass bei anderen Förderprogrammen wie der KfW-Förderbank jeder Antrag eine Einzelfallentscheidung ist und die Gemeindeverwaltung sich nicht in der Lage sieht, zu entscheiden, wer einen Zuschuss erhält. Aus diesem Grund wird von einem Zuschuss zur Anpassung von Wohnraum an die Belange von Menschen mit Schwerbehinderung und Pflegebedürftigkeit abgeraten.

Es existieren bereits folgende Zuschussmöglichkeiten für pflegebedürftige und schwerbehinderte Menschen:

- Die Pflegekasse kann einen Zuschuss zur Verbesserung des individuellen Wohnumfeldes bis zu einer Höhe von 4.000 Euro gewähren. Damit ist beispielsweise die Verbreiterung der Türen für Rollstuhlfahrer oder die Installation von Haltegriffen für eine sichere Benutzung von Bad und WC gemeint. Dieser Zuschuss wird ohne Einkommensprüfung gewährt. Leben mehrere Betreuungs- oder Pflegebedürftige in einer Wohnung ist der Gesamtbetrag auf vier Personen und somit 16.000 Euro begrenzt.
- Seitens der KfW-Förderbank werden private Haushalte, in denen mindestens eine schwerbehinderte Person mit speziellen Wohnbedürfnissen lebt durch einen zinsvergünstigten Kredit sowie einen ergänzenden Zuschuss bis zu 1.500 EUR bei der Herstellung von Barrierefreiheit nach DIN 18040-2.

Allgemeiner Hinweis: Förderung nur möglich, wenn das Grundstück nicht innerhalb des Sanierungsgebiets „Hauptstraße“ liegt.

Die Förderung ist objektbezogen. Wurde einem Objekt eine Förderung durch die Gemeinde Sontheim an der Brenz innerhalb der vergangenen 25 Jahre gewährt, ist keine weitere Förderung aus diesem Fördertöpfen möglich.

Eine Kombination zwischen mehreren Fördervarianten aus der Wohnbauförderung der Gemeinde ist nicht möglich.