

BESCHLUSSVORLAGE STADT KARLSRUHE Der Oberbürgermeister	Gremium:	Gemeinderat
	Termin: Vorlage Nr.: TOP:	21.01.2014
	Verantwortlich:	öffentlich Dez. 4

Wohnraumförderung in Karlsruhe

- **Karlsruher Wohnraumförderungsprogramm "KaWoF"**
- **Karlsruher Innenentwicklungskonzept "KAI"**
- **Aktualisierte Fassung der Richtlinien zur Kommunalen Wohnraumförderung**
- **Modifiziertes Bodenordnungsverfahren im Innenbereich**

Beratungsfolge dieser Vorlage	am	TOP	ö	nö	Ergebnis
Planungsausschuss	14.11.2013		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Sozialausschuss	04.12.2013		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Planungsausschuss	18.12.2013		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Hauptausschuss	14.01.2014		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Gemeinderat	21.01.2014		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Antrag an den Gemeinderat / Ausschuss

Der Gemeinderat nimmt von den ergänzenden Erläuterungen Kenntnis und bekennt sich nach Vorberatung im Planungs-, Sozial-, und Hauptausschuss zum Grundsatz der Wohnraumförderung in Karlsruhe.

Der Gemeinderat beschließt

- das Karlsruher Wohnraumförderungsprogramm "KaWoF" (Förderung Sozialer Mietwohnraum) gemäß Anlage 1,
- das auf Karlsruher Verhältnisse zugeschnittene Innenentwicklungskonzept "KAI" für eine Pilotphase von drei Jahren, das zukünftig eine sozialgerechte und städtebaulich qualifizierte Bodennutzung in Karlsruhe garantieren soll gemäß Anlage 2,
- die aktualisierte Fassung der Richtlinien zur Kommunalen Wohnraumförderung (Förderung Wohngrundstück) gemäß Anlage 4,
- die modifizierte Bodenordnung im Innenbereich.

Finanzielle Auswirkungen		nein	ja x
Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen/Erträge (Zuschüsse u. Ä.)	Finanzierung durch städtischen Haushalt	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgeerträge und Folgeeinsparungen)
		ja	
Haushaltsmittel stehen Kontierungsobjekt: 7.6200007.700		Kontenart: 78150000	
Ergänzende Erläuterungen: 2013: 1 Mio. EUR 2014: 2 Mio. EUR		Verpflichtungsermächtigung gesamt: 3 Mio. EUR	
ISEK Karlsruhe 2020 - relevant	nein	ja X	Handlungsfeld: Städtebau
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	nein X		durchgeführt am
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	nein X		abgestimmt mit

Inhalt	Seite
1. Ausgangslage	3
2. Überlegungen zum Integrierten Stadtentwicklungskonzept Karlsruhe (ISEK) 2020 - Wohnen in der Stadt und zukunftsfähiger Wohnungsmarkt	5
3. Ämterübergreifende Arbeitsgruppe	7
4. Lösungsansätze	8
4.1 Karlsruher Wohnraumförderungsprogramm "KaWoF" (Förderung Sozialer Mietwohnraum)	8
4.2 Karlsruher Innenentwicklungskonzept "KAI"	14
4.3 weitere Lösungsansätze	26
4.3.1 Ergänzung der Richtlinien zur Kommunalen Wohnraumförderung (Förderung Wohngrundstück)	26
4.3.2 Modifiziertes Bodenordnungsverfahren	26
Beschlussfassung	28

Anlagen

- Anlage 1 Richtlinien zum Karlsruher Wohnraumförderungsprogramm "KaWoF" (Förderung Sozialer Mietwohnraum)**
- Anlage 2 Festsetzungen zum Karlsruher Innenentwicklungskonzept "KAI"**
- Anlage 3 Ablaufdiagramm zum Karlsruher Innenentwicklungskonzept "KAI"**
- Anlage 4 Aktualisierte Fassung der Richtlinien der Stadt Karlsruhe zur Kommunalen Wohnraumförderung (Förderung Wohngrundstück)**
- Anlage 5 Synopse zu Anlage 4**

1. Ausgangslage

Allgemeine Wohnungsmarktsituation

Die allgemeine wohnungspolitische Diskussion in Deutschland war bis etwa zum Jahr 2000 geprägt vom zu erwartenden Bevölkerungsrückgang im Zuge des demografischen Wandels und den durch Wanderungsverluste ausgelösten Entleerungsvorgängen im Osten und Norden Deutschlands, wo in allen Gemeindegrößen Wohnungsleerstände zu verzeichnen waren (und sind) oder die Wohnungsmärkte außerhalb der Metropolen kaum angespannt waren oder sind. Dieses Bild war aber für die westdeutschen Großstädte bereits zu diesem Zeitpunkt nicht mehr zutreffend. Parallel zur jahrzehntelangen Suburbanisierung der Wohnbevölkerung entwickelte sich in verschiedenen Bevölkerungsgruppen ein gegenläufiger Trend, das urbane Wohnen in der Großstadt dem Wohnen in der Region vorzuziehen. Die Triebfedern für diese Bewegung zurück in die Stadt sind die steigende Wertschätzung urbanen Lebensgefühls sowie das vielfältige Angebot und die räumliche Nähe von Kultur- und Infrastruktureinrichtungen in der Großstadt. Darüber hinaus überzeugt der Wohnstandort "Stadt" mit seinem großen Arbeitsmarkt und den mannigfaltigen Ausbildungsangeboten v.a. bei jüngeren Haushalten. Gleichzeitig sprechen ein wachsendes Umweltbewusstsein sowie steigende Mobilitätskosten gegen das Wohnen im suburbanen Umland. Diese neue Attraktivität vor allem der deutschen Metropolen - aber auch der Großstädte in Süddeutschland - führt vor allem zu einer Verknappung und Verteuerung des Wohnungsangebots, da die Bautätigkeit dieser Nachfrageentwicklung in keiner Weise ausreichend folgen kann. Eine systematische Ausweisung künftiger Wohnbauflächen ist notwendig, um dem Bedarf wachsender Bevölkerungszahlen in Karlsruhe Rechnung tragen zu können.

Die zunehmende Anspannung des Wohnungsmarkts in vielen Großstädten und Universitätsstädten macht sich in der Mietpreisentwicklung bemerkbar. Bundesweit sind die Angebotsmieten im Jahr 2011 um 2,9 % angestiegen - in den 20 Städten mit den höchsten Steigerungsraten sogar um 5 - 10 %. Dieser Preisanstieg hat sich 2012 weiter fortgesetzt. Steigende Mieten wirken sich generell negativ auf die Attraktivität der Stadt aus und treffen die einzelnen Bevölkerungsgruppen in hohem Maße selektiv. So geraten vor allem einkommensschwache Haushalte unter Druck, während sich nur noch die einkommensstärkeren in einem angespannten Wohnungsmarkt ohne größere finanzielle Anstrengungen behaupten können. Im Ergebnis kann dies zur Verdrängung von sozial benachteiligten Haushalten aus den innerstädtischen Wohnquartieren und zu einer Verlagerung in eher dezentrale Wohnlagen oder dem Umland führen.

Die kommunale Wohnungspolitik stellt einen zentralen Bestandteil der kommunalen Daseinsvorsorge dar. Grundsätze, wie angemessene Wohnungsversorgung aller Bevölkerungsgruppen, sparsamer Flächenverbrauch, Forcierung der Innenentwicklung, nachhaltige, klimagerechte Bauweise, sozialverträgliche Planung sowie hohe städtebauliche und architektonische Qualität bilden dabei die zukünftigen Herausforderungen. Dies bedeutet insbesondere, ein ausreichendes Angebot an Wohnungen in der Stadt für alle Nachfragegruppen - junge Familien, Singles, Ältere, neu hinzuziehende Berufstätige oder auch behinderte Mitmenschen - vorzuhalten und zwar in adäquater Menge, Qualität, preislichem Niveau, Wohnstatus und Vielfalt. Ohne neue Flächenausweisung wird diesem Anspruch nicht Rechnung getragen werden können.

Karlsruhe gehört zu den 15 Wachstumsstädten

Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) hat im Zeitraum von 2000 - 2009 in 48 deutschen Städten ein beachtliches Bevölkerungswachstum festgestellt, das zwischen 2,9 % und 9,3 % liegt. Diese Entwicklung setzte sich in Städten >100.000 Einwohner weiter fort. Das BBSR geht bei rund 15 Groß- und Universitätsstädten davon aus, dass das Bevölkerungswachstum langfristig bis 2030 anhalten wird. Hierzu gehört auch Karlsruhe.

Karlsruhe nimmt an dieser Entwicklung wachsender Einwohnerzahlen sehr stark teil. Seit dem Jahr 2000 hat die Zahl der Bevölkerung in Karlsruhe (Personen mit Erst- und Zweitwohnsitz) von 290.358 auf 307.047 (31.12.2012) zugenommen. Dies ist ein Zuwachs um 16.689 Personen (+5,7 %) und entspricht der Einwohnerschaft einer Kleinstadt. Mit diesem Bevölkerungswachstum gehört Karlsruhe zur Spitzengruppe der vom BBSR ermittelten Wachstumsstädte. Auch künftig ist in Karlsruhe von einer wachsenden Bevölkerung auszugehen. Nach dem prosperierenden Szenario der Bevölkerungsprognose des Amtes für Stadtentwicklung, für dessen Eintreten alle Einflussfaktoren nach wie vor uneingeschränkt sprechen, werden im Jahr 2030 314.483 Personen mit Haupt- oder Nebenwohnsitz in Karlsruhe leben. Das sind noch einmal rund 7.000 Menschen mehr als derzeit.

Für die Betrachtung der Wohnungsnachfrage rückt allerdings die Haushaltsentwicklung - und nicht die reine Bevölkerungszahl in den Vordergrund. Die durchschnittlichen Haushaltsgrößen in der Bundesrepublik nehmen (auch künftig) weiter ab, weil die herrschenden Einflussfaktoren zur Singularisierung der Bevölkerung anhaltend wirksam sind. Bundesweit ist deshalb bis 2030 mit ca. 1 Million zusätzlicher Haushalte zu rechnen, die Wohnraum nachfragen. Da gesellschaftliche Trends sich vor allem in den Großstädten abbilden, wird auch Karlsruhe - v.a. vor dem Hintergrund steigender Einwohnerzahlen - von einem beschleunigten Wachstum der Zahl wohnungssuchender Haushalte besonders betroffen sein.

Wohnungsneubau wird dem Bedarf nicht gerecht

Die Anzahl der Wohnungen in Karlsruhe lag im Jahr 2000 bei 141.500. Ihre Zahl wuchs bis zum 31.12.2012 auf 147.823. Dies entspricht einer Zunahme um 6.323 Wohnungen (+4,5 %). Nach Tiefpunkten der Baufertigstellungen im Jahr 2003 (263) und noch einmal im Jahr 2007 (460) bewegt sich der Wohnungsneubau in Karlsruhe auf einem Niveau von 600 - 800 fertig gestellten Wohnungen pro Jahr - mit leicht steigender Tendenz seit 2010. Obwohl dieser Zuwachs rechnerisch nicht unbeachtlich ist (2000 - 2012 durchschnittlich ca. 530 Wohnungen pro Jahr), reicht er nicht aus, die Wohnungsnachfrage, die sich im Zuge steigender Einwohner- und Haushaltszahlen ergibt, zu decken. Dies gilt umso mehr, als die fertig gestellten Projekte überwiegend dem Eigentümer- und Anlegermarkt zuzuordnen sind und das Angebot an Mietwohnungen dadurch nur indirekt zugenommen hat.

Die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum ist dennoch unverändert hoch, während das Angebot sich durch verschiedene Faktoren verengt. Vor allem Haushalte mit Transferleistungsbezug bzw. niedrigem Einkommen konkurrieren mit Studierenden um ein schrumpfendes Angebot an preiswertem Wohnraum. Hierzu trägt vor allem der rapide Rückgang des Sozialwohnungsbestandes bei. Ein weiterer Faktor, der sich negativ auf das Angebot an bezahlbarem Wohnraum auswirkt, sind die an sich sinnvollen und sachgerechten Inves-

tionen zur Modernisierung, zur Herstellung von Barrierefreiheit oder zur energetischen Sanierung des Wohnungsbestandes. Das dadurch ansteigende Mietniveau kann allerdings von einem wesentlichen Teil einkommensschwacher Mieterinnen und Mieter nur schwer getragen werden.

Karlsruher Wohnungsmarkt seit mehr als 10 Jahren angespannt

Die durchgängig starke Nachfrage auf dem Karlsruher Wohnungsmarkt bildet sich nicht nur durch die seit 2000 steigende Einwohnerzahl der Stadt ab. Ein funktionierender Wohnungsmarkt braucht, um Wohnungswechsel zu ermöglichen, nach übereinstimmenden Feststellungen von Wohnungsmarkexperten eine Leerstandsquote von rund 3%. Der empirische Leerstandsindex bildet diese jeweils verfügbare Fluktuationsreserve bezogen auf den Geschosswohnungsbau zutreffend ab und erlaubt Städtevergleiche. Zusammen mit den Universitätsstädten Heidelberg und Freiburg hat Karlsruhe die niedrigsten Leerstandsquoten aller Großstädte in Baden-Württemberg. Der Karlsruher Wert bewegt sich seit Jahren unter 2% und lag in einzelnen Jahren sogar unter 1%. Der neueste Schätzwert aus dem Jahr 2011 für den Geschosswohnungsbau beträgt 1,2 % marktaktiver Leerstand. Dies entspricht 1.300 Wohnungen (Heidelberg und Freiburg jeweils 1,3 %). Diese direkt aus dem Marktgeschehen gewonnenen Daten belegen die angespannten Marktverhältnisse zusätzlich.

2. Überlegungen zum Integrierten Stadtentwicklungskonzept Karlsruhe (ISEK) 2020 - Wohnen in der Stadt und zukunftsfähiger Wohnungsmarkt

Im Rahmen des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts Karlsruhe 2020 ist die Strategie Wohnen in der Stadt und der Aufbau eines zukunftsfähigen Wohnungsmarkts als herausfordernde Strategie benannt und im Fokusbereich Stadtgesellschaft 2020 ein wichtiger Baustein des Integrierten Leitvorhabens "Zusammenhalt der Stadtgesellschaft".

Der strategische Ansatz 2020 formuliert dazu, die Stadtquartiere in Karlsruhe weiterhin sozialverträglich zu planen, indem das Familienwohnen, Wohnangebote für spezielle Lebenslagen und das preiswerte Wohnraumsegment gefördert werden. Insgesamt ist die integrierte Bestandsentwicklung einzuleiten, indem Nachverdichtungspotentiale ausgeschöpft werden. Gleichzeitig sind städtebauliche Qualitäten zu verankern und die klimagerechte Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes anzustoßen.

Im Einzelnen soll das Familienwohnen und das preiswerte Wohnen gefördert werden, indem vorrangig überschaubare, sozial durchmischte Gebiete mit einer Kombination unterschiedlicher Baustrukturen zur Vermeidung von Monostrukturen entstehen. Ältere Bestandsquartiere sollen auf fehlende Infrastruktur zur Verbesserung des Zusammenlebens überprüft werden. Baugemeinschaften und Mehrgenerationenwohnprojekte sollen weiter gefördert werden. Darüber hinaus wird ein verstärktes Engagement der städtischen Volkswohnung GmbH im Mietwohnungsneubau mit mittleren bis größeren Wohnungen in familienfreundlicher Umgebung angestrebt sowie die Fortführung und Verstärkung der kommunalen Wohnraumförderung.

Die Beteiligung der Bauträger an der Schaffung preiswerten Mietwohnraums in Karlsruhe wie z.B. beim Münchner Modell der "Sozialgerechten Bodenordnung", das hierfür planungsbedingte Grundstückswertsteigerungen teilweise abschöpft, ist überlegenswert. Außerdem ist die Aufstockung preisgebundenen Wohnraums durch Vergabe städtischer Grundstücke mit sozialen Bindungen bzw. durch die generelle Festschreibung eines fixen Anteils sozial gebundener Wohnungen beim Bau einer Wohnanlage konzeptionell zu verankern.

Darüber hinaus benötigen spezielle Lebenslagen besondere Angebote. Die fachliche Unterstützung und Beratung von Investoren bei Bauprojekten mit der Zielsetzung "Wohnen mit Service bzw. betreutes Wohnen", die Schaffung quartiersbezogener Pflegekerne, die Einrichtung von quartiersbezogenen Umzugsbörsen für Ältere möglichst im Tausch mit Familien sowie die Beratung zur altersgerechten Anpassung der Wohnung zum barrierefreien Umbau werden in Pilotprojekten forciert.

Das erfolgreiche Programm "Wohnraumakquise" der SJB mit dem Ziel der preisgünstigen Vermietung an einkommensschwache Haushalte wird in vollem Umfang zusammen mit dem verstärkten Ankauf von Belegungsrechten im Bestand fortgeführt.

Die Beratung und Sensibilisierung von Investoren für die Schaffung von Wohnraum für Studierende, neue Konzepte für Wohnen und Arbeiten sowie für das Thema "Temporäres Wohnen bzw. Boarding-House-Wohnen" ist zu intensivieren. Um studentisches Wohnen zu fördern findet ein reger Austausch mit dem Studentenwerk statt. Hier verweisen wir auf ein privates Projekt in der Nancystraße sowie auf die Vorhaben am Tivoli und in der Nordstadt, die mit dem Studentenwerk projektiert wurden.

Die Nachverdichtungspotentiale im Bestand, so z.B. in der Nordstadt und Waldstadt werden im Rahmen einer systematischen Untersuchung identifiziert und aufbereitet, zusammen mit der Ermittlung der Baulandpotentiale mit Hilfe des Baulandkatasters sowie der Flächenrecyclingpotentiale.

Eine zu entwickelnde Vermarktungsstrategie zielt darauf ab, die Bereitschaft Privater zum Flächenverkauf zu erhöhen. Gleichzeitig könnte die Stadt Karlsruhe zur Beförderung der Nachverdichtung in den aktiven Flächenerwerb einsteigen.

Die Stadtverwaltung steht bereits mit Bund und Land in regelmäßigem Kontakt, um auszuloten, welche unbebauten und bebauten Objekte für das Land entbehrlich und für die Aufgaben der Stadt, so z.B. für den sozialen Wohnungsbau, geeignet sind.

Kontinuierlich werden weiterhin Sanierungsgebiete der unterschiedlichsten Förderprogramme ausgewiesen. Dabei ist beispielhaft eine vorausschauende Überplanung von einzelnen "gewachsenen" Stadtquartieren anzustreben, die im Laufe der Zeit Mindernutzungen, überholte Baustrukturen, Gemengelagen oder Leerstände aufweisen bzw. in denen ein Veränderungsdruck zu erwarten ist.

Des Weiteren postuliert das Integrierte Stadtentwicklungskonzept 2020, im Rahmen der klimagerechten Weiterentwicklung des Gebäudebestands die energetische Sanierung der Altbaubestände um 1950 bis 1970 in den Vordergrund zu stellen. Die Maßnahmen aus dem Klimaschutzkonzept 2009 und der Studie "Klimaneutrales Karlsruhe 2050" zur Sanierung des Altbaubestands, wie z. B. Konvoisanierungen, sind vorrangig voranzutreiben.

Die Sicherung einer angemessenen Wohnraumversorgung erfordert Maßnahmen auf verschiedensten Ebenen.

Zunächst gehört hierzu die Verbesserung der Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau generell. Dies betrifft z.B.

- die Ausweitung des Angebots an Baugrundstücken durch geeignete Maßnahmen einer aktiven Baulandpolitik (Aktivierung des FNP-Baulandpotenzials) und eine engagierte Nachverdichtung von Bestandsgebieten.
- die Nutzung von Konversionsgebieten auch für Angebote im sozial gebundenen Wohnungsbau. Wichtig wäre hier eine andere Grundhaltung der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA), entsprechende Flächen im Sinne einer verträglichen Raum- und Stadtentwicklung den Städten ohne Gewinnmaximierung zur Verfügung zu stellen.
- Investitionsanreize für den frei finanzierten Wohnungsbau durch steuerliche Maßnahmen des Gesetzgebers.
- die Festlegung der energetischen Standards sowie der Standards zur Barrierefreiheit. Eine unbesehene Fortschreibung dieser Standards führt zu immer höheren Eingangsmieten im Neubau, wodurch Angebote im mittleren Preissegment nicht mehr entstehen und auch eine durch energetische Ertüchtigung erzielte Absenkung von Betriebskosten nicht mehr marktwirksam wird.

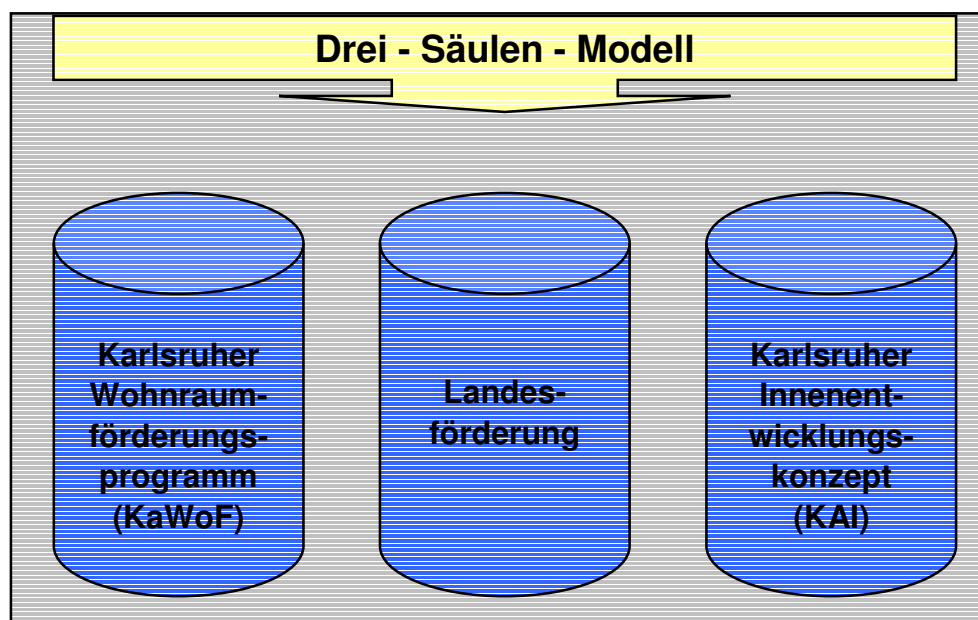
3. Ämterübergreifende Arbeitsgruppe

Unter Federführung des Liegenschaftsamtes wurde die Situation durch die ämterübergreifende Arbeitsgruppe "Sozialgebundener Wohnraum in Karlsruhe" mit Vertretern des Amtes für Stadtentwicklung, des Stadtplanungsamtes, der Sozial- und Jugendbehörde, der Wirtschaftsförderung, der Stadtkämmerei, der VoWo sowie der L-Bank eingehend analysiert. Die Arbeitsgruppe hat sich intensiv mit Förder- und Entwicklungsmodellen u.a. der Städte Stuttgart, Freiburg, München, Köln und Frankfurt sowie mit dem im Gemeinderat bereits diskutierten Wiener - bzw. Salzburger Modell auseinandergesetzt. Kollegen aus Stuttgart und Freiburg haben über die Erfahrungen zur Wohnraumsituation in ihrer Stadt in der Arbeitsgruppe referiert. Die Arbeitsgruppe hat in mehreren Sitzungen verschiedene wohnungspolitische Instrumente untersucht und diskutiert, um dem Gemeinderat einen sinnvollen und nachhaltigen Vorschlag unterbreiten zu können.

Zu dieser Thematik liegt auch ein Antrag der GRÜNE- und der SPD- Gemeinderatsfraktion vom März 2012 vor, für Karlsruhe ein Regelwerk für ein zukunftsfähiges Karlsruher Innenentwicklungsmodell analog der "Sozialgerechten Bodennutzung - Der Münchner Weg (SoBoN - München) zu erarbeiten. Ebenso gab es im Herbst letzten Jahres Anträge von verschiedenen Fraktionen zur Wohnraumsituation in Karlsruhe, deren Bearbeitung in der Gemeinderatssitzung vom 20.11.2012 teilweise in die zuvor genannte Arbeitsgruppe verwiesen wurde.

4. Lösungsansätze

Als neuen Lösungsansatz für diese Problematik entwickelte die Arbeitsgruppe ein "Drei -Säulen-Modell". Daneben wurden als weitere Lösungsansätze bestehende Instrumente modifiziert bzw. herangezogen.



4.1 Karlsruher Wohnraumförderungsprogramm "KaWoF" (Förderung Sozialer Mietwohnraum)

Allgemeine Situation im öffentlich geförderter Mietwohnungsbau

Einen wesentlichen Ansatz zur Versorgung mit preiswertem Wohnraum bildet der öffentlich geförderte Mietwohnungsbau. Bund (500 Mio €) und Länder (1 Milliarde €) geben derzeit zusammen rund 1,5 Milliarden € für die soziale Wohnraumförderung aus. Dieser Betrag steht in einem erheblichen Missverhältnis zu den Ausgaben für Wohngeld und Unterkunft in Höhe von 15,5 Milliarden €, zu denen die Städte 10,5 Milliarden beisteuern. Es erscheint sinnvoll, durch eine deutliche Ausweitung der Objektförderung das verfügbare Angebot an belegungs- und mietpreisgebundenem Wohnraum auszuweiten.

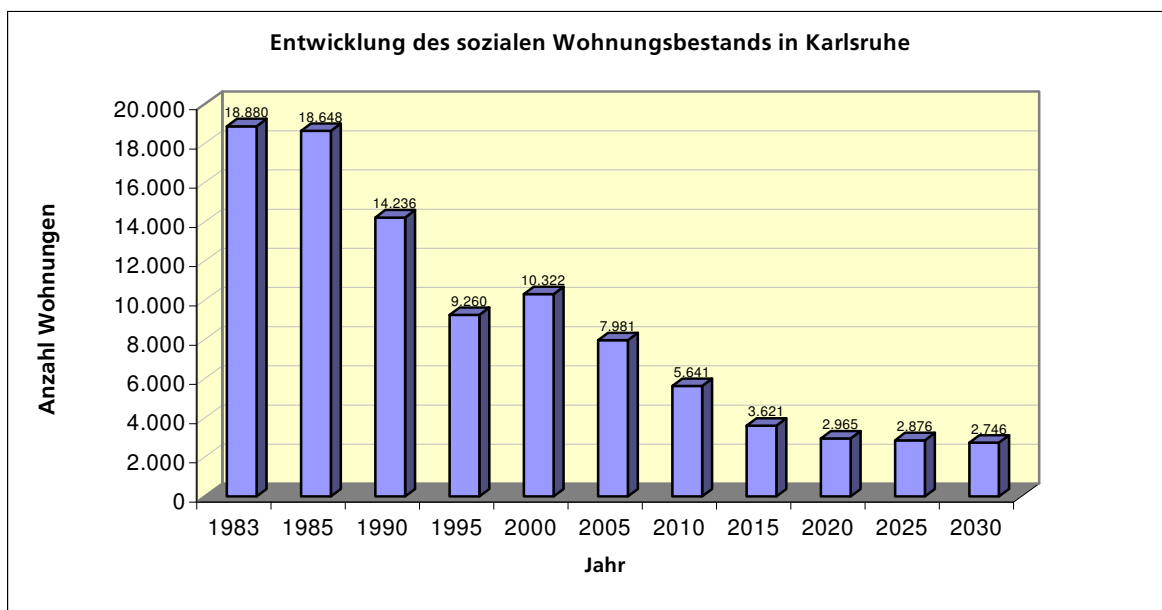
Die Wohnraumförderprogramme des Landes Baden-Württemberg waren zurückliegend für die Problemlagen der Großstädte wenig hilfreich. Unter Niedrigzinsbedingungen wurden die öffentlichen Förderdarlehen bei der großen Differenz zwischen den erzielbaren frei finanzierten Mieten und den zulässigen Mietobergrenzen im geförderten Mietwohnungsbau so gut wie nicht in Anspruch genommen. Mit den Förderprogrammen 2012 und 2013 hat das Land Baden-Württemberg die Förderkulisse zugunsten der sozialen Mietwohnraumförderung verschoben. Im Jahr 2013 sollen 32 Millionen € - das sind mehr als die Hälfte des Gesamtverfügungsrahmens von 63 Millionen € - für die Förderung dieses für die Großstädte besonders wichtigen Segments des Wohnungsmarktes bereitgestellt werden. Die Gebietskulisse umfasst die Groß- und Universitätsstädte, die sonstigen Hochschulstandorte

und alle übrigen Gemeinden der Gebietskategorie I. Neben dem Neubau werden mit dem Programm 2013 nun auch der Erwerb neuen Sozialmietwohnraums sowie der Ersatzneubau gefördert. Neu ist auch die Förderung des Erwerbs von Belegungsrechten durch die Begründung von Miet- und Belegungsbindungen im Mietwohnungsbestand. Das gesamte Förderinstrumentarium wurde erst kürzlich von der EU-Kommission genehmigt.

Anspruchsberechtigt zum Bezug einer geförderten Mietwohnung ist der Inhaber eines Wohnberechtigungsscheines (WBS). Die Einkommensgrenzen wurden in Baden-Württemberg in den letzten Jahren deutlich erhöht. Das in unserer Gesellschaft vorherrschende Klischee, dass nur einkommensschwache Haushalte in den Genuss einer geförderten Wohnung kommen können, ist überholt. So beträgt z.B. die Einkommensgrenze nach dem Landeswohnraumförderungsprogramm 2013 für einen 1 Personenhaushalt 38.250 €, für einen 4 Personenhaushalt 55.250 € und für einen 7 Personenhaushalt 80.750 €.

In Anbetracht dieser Umstände spricht sich die Arbeitsgruppe dafür aus, als Zielgruppe der kommunalen Wohnraumförderung Mieter mit einem WBS in den Fokus zu nehmen.

Ausgangslage in Karlsruhe



In der Vergangenheit hat sich der Bestand an sozial gefördertem Wohnraum durch das Auslaufen von Bindungen um durchschnittlich ca. 400 Einheiten pro Jahr vermindert. Diese Entwicklung wird sich bis 2020 auf ähnlichem Niveau fortsetzen. Zudem ist der soziale Mietwohnungsbau in Karlsruhe, wie auch in ganz Baden-Württemberg, seit einigen Jahren fast vollständig zum Erliegen gekommen.

Der Gemeinderat hat den Handlungsbedarf für den Karlsruher Wohnungsmarkt erkannt und für 2013 1,0 Mio. Euro, für 2014 2,0 Mio. Euro an Haushaltsmitteln sowie Verpflichtungsermächtigungen in Höhe von 3,0 Mio. Euro im Haushalt für die Wohnraumförderung zur Verfügung gestellt.

Fördermodelle anderer Städte

Auffallend bei den untersuchten Fördermodellen der bundesdeutschen Städte war, dass alle als Grundlage einer kommunalen Förderung verbilligte Grundstücke für den geförderten Wohnungsbau anbieten und die stadteigenen Wohnungsbaugesellschaften sowohl in der Neubau- als auch in der Bestandsförderung eine tragende Rolle spielen.

Der **Wohnbaufonds des Landes Salzburg** ist grundsätzlich mit dem Konstrukt der Wohnraumförderung in Baden-Württemberg vergleichbar. Die Förderung findet jeweils über zinsgünstige Darlehen statt. In Baden-Württemberg geschieht dies über die L-Bank. In Salzburg können jedoch durch gemeinnützige Bauträger und vor allem durch einen niedrigen Baustandard die Kosten minimiert werden. Dies ist auf Baden-Württemberg nicht übertragbar.

Ein **Dachgeschossausbau nach Wiener Vorbild** würde in Karlsruhe trotz der notwendigen hohen Förderung vermutlich wenig Erfolg haben. Im Gegensatz zu Wien kann für Karlsruhe nur von einem geringen Potential ausgegangen werden und der mögliche Erfolg würde letztendlich in keinem angemessenen Verhältnis zum Aufwand für ein solches Programm stehen.

Förderbedingungen des Landes

In Baden-Württemberg erfolgt eine öffentliche Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus bisher nur durch die Förderprogramme des Landes. Der Bund leistet in diesem Zusammenhang zweckgebundene Ausgleichszahlungen an die Länder.

Das Förderprogramm des Landes Baden-Württemberg sieht im Jahre 2013 beim sozialen Mietwohnungsbaus im wesentlichen folgende Förderungen vor:

a) Neubau

Darlehen mit 0,0% Zins, wahlweise in Kombination mit einem abgezinsten Zuschuss von max. 602 bzw. 876 €/m² (max. 50% des möglichen Förderdarlehensbetrags), energetischer Standard KfW 70 Haus

b) Bestand

Kauf von Miet- und Belegungsbindungen im Wohnungsbestand.

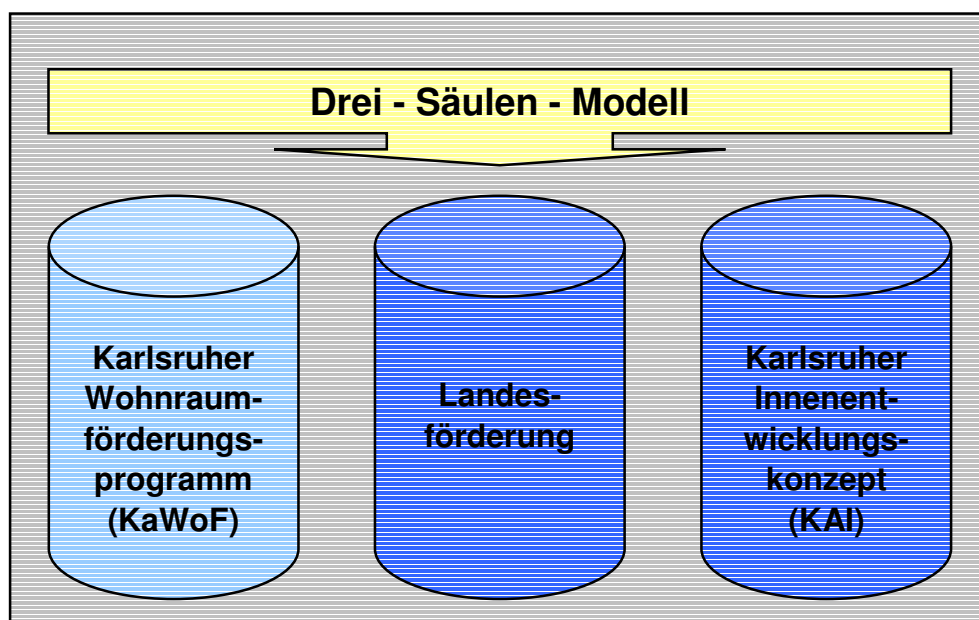
Der Wohnraum muss gut erhalten sein, derzeitigen Wohnbedürfnissen entsprechen und seine Nutzung darf nicht, z.B. durch unterlassene Instandhaltungsmaßnahmen oder Schäden, eingeschränkt sein.

Die Laufzeit der Förderungen beträgt 15 oder 25 Jahre. Als Gegenleistung ist der Mietpreis um 33 Prozent gegenüber der jeweiligen ortsüblichen Vergleichsmiete abzusenken. Die Wohnungen dürfen bei Erst- und Wiedervermietung innerhalb des Bindungszeitraums nur Personen überlassen werden, die durch einen in Baden-Württemberg ausgestellten Wohnberechtigungsschein die Einhaltung der maßgeblichen Einkommensgrenze und der für sie angemessenen Wohnungsgröße nachweisen.

Wie bereits ausgeführt, reicht die bisherige Landesförderung aber offensichtlich nicht aus, um Investoren zum Bau von sozialen Mietwohnungen zu bewegen. Durch das langjährige niedrige Zinsniveau auf dem freien Kapitalmarkt ging die Attraktivität der zinsgünstigen Förderdarlehen verloren und für viele potentielle Investoren stellten die mit der Förderung verbundene Belegungs- und Mietpreisbindung eine nicht akzeptable Hürde dar. Obwohl die Landesförderung in diesem Jahr durch zinslose Darlehen und erstmalig durch die Möglichkeit der Zuschussgewährung deutlich verbessert wurde, gibt es im sozialen Mietwohnungsbau speziell in Karlsruhe von Investorensseite bisher keine Nachfrage. Von der Wohnungswirtschaft wird insbesondere die mit der Förderung verbundene Mietabsenkung von 33% gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete als zu hoch erachtet.

Lösungsansatz für Karlsruhe

Karlsruher Wohnraumförderungsprogramm "KaWoF"



Nach der Analyse der Förderaktivitäten der anderen Städte und in Anbetracht der vorhandenen Landesförderung schlägt die Arbeitsgruppe eine komplementäre kommunale Förderung sowohl im Neubau durch die Schaffung von Sozialmietwohnungen als auch im Bestand durch den Ankauf von Belegungsrechten vor.

Komplementär bedeutet, dass das Karlsruher Wohnraumförderungsprogramm "KaWoF" auf der Landesförderung aufsetzt, also zusätzlich gewährt wird.

Dies ist wirtschaftlich sinnvoll, da die Landesmittel genutzt werden können und nicht verloren gehen. Da die Beratung und Antragstellung der Landesförderung bei der Stadtverwaltung erfolgt, stellen sich darüber hinaus Synergieeffekte beim Verwaltungsaufwand ein.

Der Ankauf von Belegungsrechten soll erfolgen, auch wenn dadurch im Bestand keine neuen Wohnungen entstehen, sondern dem Wohnungsmarkt in Karlsruhe an anderer Stelle entzogen werden. Allerdings kann dem Rückgang des sozialen Wohnungsbestands mit diesem Instrument schneller begegnet werden. Letztendlich kann aber nur durch den Neubau von Sozialmietwohnungen eine Entspannung am gesamten Wohnungsmarkt herbeigeführt werden. !

Zusammenfassend ist es aus Sicht der Arbeitsgruppe sinnvoll beide Instrumente, also die Neubau- und Bestandsförderung, nebeneinander anzuwenden. Der Schwerpunkt soll langfristig auf der Neubauförderung liegen.

Wegen des seit einiger Zeit herrschenden Zinsniveaus ist eine darlehensweise Förderung für die Investoren wenig attraktiv. Eine Förderung durch die Gewährung von Zuschüssen ist unter diesen Umständen zielführender.

Nach Wirtschaftlichkeitsberechnungen und in Abstimmung mit der L-Bank schlägt die Arbeitsgruppe folgende Förderbeträge vor:

Neubau von Sozialwohnungen

Baukostenzuschuss

- bei 15 jähriger Mietpreis- und Belegungsbindung max. 200 €/m², (Land max. 602 €/m²)
- bei 25 jähriger Mietpreis- und Belegungsbindung max. 285 €/m², (Land max. 876 €/m²)

Ankauf von Belegungsrechten in Bestandswohnungen

- bei 15 jähriger Mietpreis- und Belegungsbindung max. 135 €/m², (Land 461 €/m²)
- bei 25 jähriger Mietpreis- und Belegungsbindung max. 190 €/m², (Land 638 €/m²)

Die Prüfung der Landesförderung 2013 durch die EU-Kommission, insbesondere im Hinblick auf eine mögliche Überkompensation nach EU-Beihilferecht, hat erst kürzlich einen positiven Abschluss gefunden. Demnach besteht die Möglichkeit, dass bei einer gemeinsamen Förderung von Stadt und Land eine unzulässige Überkompensation durch die L-Bank festgestellt wird. In diesem Einzelfall wird dann die nachrangige städtische Förderung nur bis zur Grenze der Überkompensation gewährt.

Nähere Informationen zu KaWoF können den als Anlage 1 beigefügten Richtlinien entnommen werden.

Ausblick

In Anbetracht des derzeitigen sozialen Wohnungsbestandes und der aufgezeigten Entwicklung steht fest, dass die Anzahl der Wohnungen, die mit den bewilligten Mitteln gefördert werden können, den bestehenden Bedarf nicht decken werden. Denn bereits heute beläuft sich die Zahl derer, die auf eine preiswerte Wohnung angewiesen sind, auf rund 18.000 Haushalte (ca. 2.000 Haushalte mit Grundsicherung im Alter, ca. 11.000 Bedarfsgemeinschaften von SGB II-Leistungen und schätzungsweise 5.000 Haushalte in prekären Einkommensverhältnissen). Diese 18.000 Haushalte sind allerdings nicht tagesaktuell marktaktiv, sondern in einer der rd. 4.700 vorhandenen Sozialwohnungen, im preiswerteren Segment der Volkswohnung oder auf dem freien Markt mit einer Wohnung versorgt, die jedoch nicht dem Bedarf nach Größe und/oder Miethöhe angemessen ist, wie die hohe Zahl von rund 6.900 wohnungssuchenden Haushalten bei der Volkswohnung zeigt.



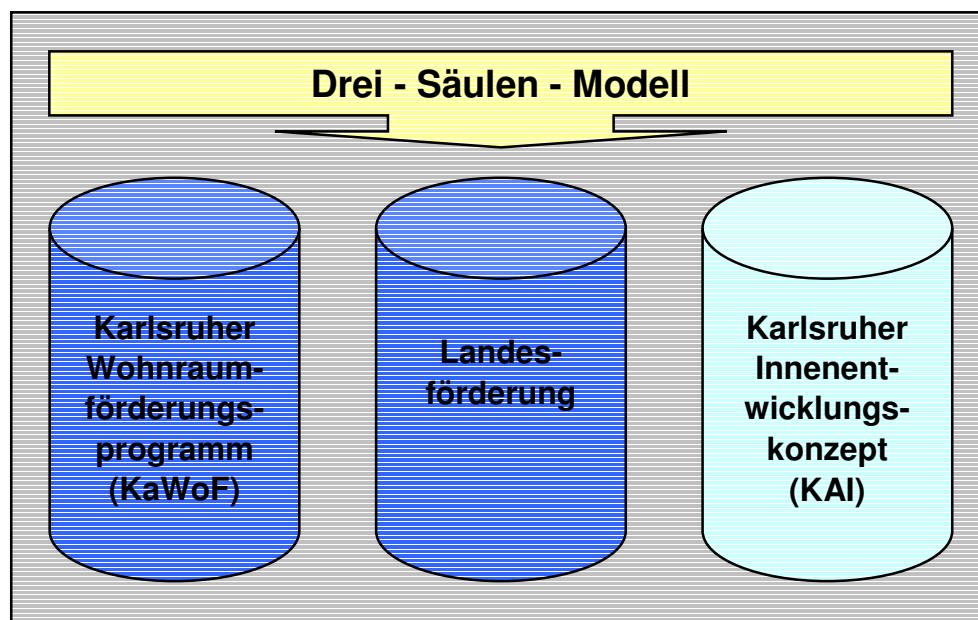
Zugleich werden dem Karlsruher Mietwohnungsmarkt durch wegfallende Sozialbindungen sowie - eigentlich wünschenswerte - Modernisierungsmaßnahmen und energetische Sanierungen jährlich preiswerte Wohnungen in beträchtlicher Zahl entzogen, so dass sich die Wohnraumversorgung für einkommensschwächere Haushalte zusehends schwieriger gestalten wird. Eine genauere Untersuchung soll auf gutachterlichem Weg erfolgen.

Es wird deutlich darauf hingewiesen, dass es sich bei KaWoF um einen ersten Schritt zur Neuausrichtung der Wohnraumförderung in Karlsruhe handelt. Ob der Versuch, Anreize zur Aktivierung des sozialen Mietwohnungsbaus in Karlsruhe zu schaffen gelingt, wird sich zeigen. Aufgrund von Erfahrungen anderer Städte aus der Wohnraumförderung und aus Gesprächen mit der Wohnungswirtschaft in Karlsruhe ergeben sich für den Erfolg des Programms zwei Aspekte von zentraler Bedeutung:

- die Volkswohnung ist sich als das städtisches Wohnungsbaunternehmen weiterhin seiner besonderen Verpflichtung bewusst und nimmt im Rahmen des neuen städtischen Förderungsprogramms als Bauherr neuer Sozialwohnungen und auch als Verkäufer von Belegungsrechten eine Vorbildfunktion ein
- die Stadt kann Grundstücke für den sozialen Wohnungsbau zur Verfügung stellen

Sobald der Gemeinderat das KaWoF verabschiedet hat, werden mit allen Wohnungsbau-gesellschaften die Programminhalte kommuniziert und gemeinsam eine Umsetzungsstrategie zur Verbesserung des sozialen Wohnungsbaus in Karlsruhe erarbeitet.

4.2 Karlsruher Innenentwicklungskonzept "KAI"



Ausgangslage

Karlsruhe ist eine Stadt, in der künftig kaum mehr größere Flächenreserven - über die FNP-Wohnbauflächen hinaus - zur Deckung des Wohnungsbedarfs zur Verfügung stehen, weder in Form neu zu erschließenden Wohnbaulandes, noch in Gestalt größerer umzunutzender Konversionsareale.

Um der Vielfalt der Wohnwünsche der einzelnen Zielgruppen gerecht werden zu können und auch sozialen Wohnungsbau zu ermöglichen, erfordert dies ein strategisches Flächenmanagement mit seinem breiten Instrumentarium.

Hierzu gehören städtebauliche Verträge bei Neuplanungen und beabsichtigten Planänderungen oder eine bedingte kommunale Flächenvergabe nach Konzeptqualität mit Vorgabe z.B. eines Anteils für den geförderten Mietwohnungsbau oder für bestimmte Zielgruppen. Diese Instrumente sind in Städten mit angespannten Wohnungsmärkten auch besonders wichtig, um in den Stadtquartieren die soziale Durchmischung der Bewohner in verträglichen Schwankungsbreiten zu halten.

Intelligente Nachverdichtungskonzepte stellen eine gute Handlungsmöglichkeit dar, eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur zu erhalten und die Einrichtungen der kommunalen Daseinsvorsorge gleichmäßig auszulasten.

Diese wünschenswerten und notwendigen städtebaulichen Planungen sind mit großen wirtschaftlichen Belastungen für die Kommunen verbunden und stellen angesichts der erreichten Versorgungsstandards der Bevölkerung die Kommunalhaushalte vor immer größere Herausforderungen.

Um die Stadtplanung im innerstädtischen Bereich trotzdem sinnvoll weiterführen zu können, bleibt nur die Alternative auch die Planungsbegünstigten (Bauträger und Bauherren), denen auch primär die Vorteile einer Planung in Form eines planungsbedingten Wertzuwachses zufließen, zur Finanzierung solcher Planungen mit heranzuziehen und bestimmte Planungsziele vertraglich zu verankern.

Dabei muss den Betroffenen aber ein angemessener Teil des planungsbedingten Wertzuwachses verbleiben, damit ein Investitionsanreiz bestehen bleibt und auch die individuellen Kosten gedeckt werden können. Dieser Grundgedanke findet sich sowohl in der sozialgerechten Bodennutzung in München (SoBoN-München) als im Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM) wieder.

4.2.1 Anwendungsbereich und Festsetzungen zum "KAI"

Auch in Karlsruhe soll als Instrument zur Gewinnung weiterer Flächen für die Wohnraumbeförderung ein Karlsruher Innenentwicklungskonzept "KAI" aufgestellt werden.

Ziel ist es, ein für Karlsruhe praktikables Konzept und einen damit verbundenen baupolitischen Grundsatzbeschluss zu entwickeln, der eine sozialgerechte und städtebaulich qualifizierte Bodennutzung garantiert.

KAI orientiert sich zwar am Münchner SoBoN und am Stuttgarter SIM; in Karlsruhe haben wir jedoch bei neuen Überplanungen bei weitem nicht die hohen Grundstückswertsteigerungen, wie sie in den beiden Großstädten vorhanden sind. Ferner haben wir in Karlsruhe kein mit diesen Städten vergleichbares Mietniveau.

Mit KAI soll ein Regelwerk geschaffen werden, das stadtweit gilt, wenn im Zuge der Innenentwicklung neues Planungsrecht zugunsten einer höherwertigen Wohnnutzung geschaffen wird, mit einheitlichen Quoten und Qualitätsstandards und unter Gleichbehandlung und Transparenz für alle Planungsbegünstigten. Dabei ist das Planungserfordernis Voraussetzung.

Die Anwendung greift somit nicht bei der Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 BauGB oder bei bestehendem, unverändertem Planungsrecht. Des Weiteren gilt die Anwendung nicht für Gewerbe- und Industriegebiete sowie für bereits eingeleitete Verfahren, für die vom Gemeinderat Beschlüsse gefasst worden sind.

Dem Planungsbegünstigten sollen mindestens ein Drittel der durch die Überplanung erzielten Bodenwertsteigerung als Investitionsanreiz und zur Deckung der individuellen Kosten einschließlich eines angemessenen Ansatzes für Wagnis und Gewinn verbleiben. Soweit Maßnahmen ursächlich durch die Planung hervorgerufen werden, sollen die Planungsbegünstigten im Rahmen der verbleibenden zwei Drittel die Mitverantwortung tragen für Lasten und Bindungen der Wohnbauförderung, die Kostentragung für Planung, Erschließung, Infrastruktur und Grün, sowie die Sicherung städtebaulicher Qualitätsstandards.



Verwendung der durch Planung ausgelösten Bodenwertsteigerung



4.2.1.1 Lasten und Bindungen Wohnbauförderung

Ein bedarfsgerechtes Wohnungsangebot ist eine zentrale Voraussetzung für das Wohlergehen einer Stadtgesellschaft. Dazu gehören auch preisgünstige, bezahlbare Wohnungen für untere und mittlere Einkommensschichten, die der Markt im Neubau nicht zur Verfügung stellen kann.

Ziel ist, dass jeder Grundstückeigentümer bei jeder Neuschaffung oder wesentlichen Änderung von Baurechten auf 20 % der neu geschaffenen Geschossfläche geförderten Wohnungsbau in den drei Segmenten

- Sozialer Mietwohnungsbau (Inhaber eines Wohnberechtigungsscheins = WBS)
- Preiswerter Mietwohnungsbau (PMW) und
- Preiswertes Wohneigentum (PWE)

erstellt oder erstellen lässt.

Bei Bauvorhaben in durchmischten Gebieten wie z.B. Kern- u. Mischgebieten ist ein Wohnanteil von mind. 20% zu erbringen. Mit besonderer Begründung ist eine Ersatzmaßnahme an einem anderen Standort innerhalb eines Radius von 3000 m möglich, dann mit einem Mindestwohnanteil von 30 %.

Von dem dadurch geschaffenen Wohnanteil sind wiederum 20 % zugunsten des oben beschriebenen geförderten Wohnungsbaus zu verwenden.

Der Planungsbegünstigte verpflichtet sich, seine Baugrundstücke grundsätzlich binnen drei Jahren, gerechnet ab dem Zeitpunkt des Vorliegens eines rechtskräftigen Bebauungsplanes, entsprechend den Festsetzungen dieses Planes und den Erfordernissen der Gesamtmaßnahme zu bebauen.



Verpflichtung zum geförderten Wohnungsbau

Der Eigentümer oder Investor hat innerhalb von 20% der neu geschaffenen Geschossfläche zur Hälfte sozial geförderte Mietwohnungen (WBS-Segment) zu erstellen. Auf der verbleibenden Hälfte kann er selbst entscheiden, ob er geförderten Wohnungsbau innerhalb des Preiswerten Mietwohnungsbaus (PMW-Segment) und/ oder des Preiswerten Wohneigentums (PWE-Segment) erbringen will.



- WBS - Mit dem Beitrag zum sozialen Mietwohnungsbau verpflichtet sich der Investor bei der Errichtung von Wohnungen die geltenden Förderbedingungen der "Allgemeinen Sozialmietwohnraumförderung" der Landeswohnraumförderung einzuhalten. Derzeit sieht die Landeswohnraumförderung u.a. vor, dass die zu erwartende Miethöhe für eine sozial geförderte Wohnung um 33% abgesenkt werden muss. Diese sozial geförderten Wohnungen dürfen nur an Inhaber von Wohnberechtigungsscheinen mit der abgesenkten Miete vergeben werden. Im Rahmen des KAI wird diese Verpflichtung auf 15 Jahre festgesetzt.
- PMW - Mit dem Beitrag zum preiswerten Mietwohnungsbau verpflichtet sich der Investor 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% 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 - Mit dem Beitrag zum preiswerten Wohneigentum verpflichtet sich der Investor bei der Errichtung von Wohngebäuden bzw. Wohnungen die geltenden Förderbedingungen zur "Förderung selbstgenutzten Wohneigentums" der Landeswohnraumförderung einzuhalten. Des Weiteren verpflichtet sich der Investor die zum Wohnraum gehörende Grundstücksfläche zu einem verbilligten Grundstückspreis an den berechtigten Personenkreis weiterzugeben. Die Grundstücksverbilligung bzw. der Kaufpreisabschlag errechnet sich - entsprechend den geltenden Richtlinien der Kommunalen Wohnraumförderung - mit einem Abschlag von derzeit 30% 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.

Der Investor von Sozialmietwohnungen (WBS-Segment) bzw. der Käufer im Preiswerten Wohneigentum (PWE-Segment) hat die Mittel der Landeswohnraumförderung und der kommunalen Wohnraumförderung in Anspruch zu nehmen.

Zusätzlich fördert die Stadt Sozialmietwohnungen (WBS-Segment) mit dem "KaWoF".

Sollte der geförderte Wohnungsbau auf dem betreffenden Grundstücksanteil in einem außergewöhnlichen Einzelfall nicht möglich sein, kann die Verpflichtung zum geförderten Wohnungsbau ausnahmsweise auch abgelöst werden. Diese Entscheidung obliegt dem Gemeinderat. Der Ablösebetrag beträgt 30 % des anteiligen Verkehrswertes. Dieser Ablösebetrag entspricht dem städtischen Abschlag bei der Vergabe von Grundstücken für den sozialen Wohnungsbau.

Schwellenwerte in m² Geschossfläche (GF) für die Wohnbauförderung:

Ab einer neu geschaffenen Geschossfläche von 450 m² (unterer Schwellenwert) wird Preiswerter Mietwohnungsbau und/oder Preiswertes Wohneigentum gefördert. 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).

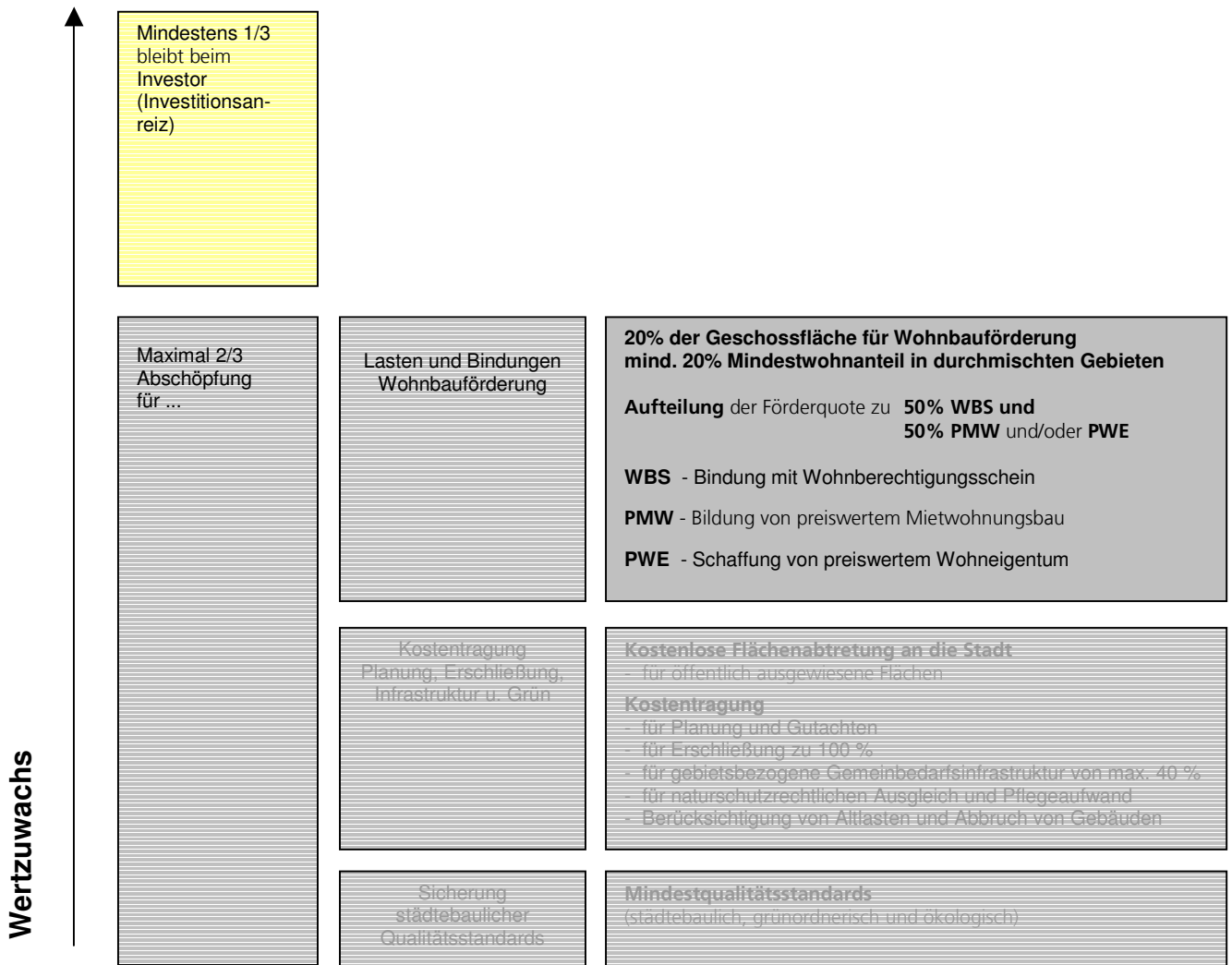
- ab **450 m² GF** geförderter Wohnungsbau
- ab **900 m² GF** zusätzlich sozial geförderter Mietwohnungsbau

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 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.

Verwendung der durch Planung ausgelösten Bodenwertsteigerung



4.2.1.2 Kostentragung für Planung, Erschließung, Infrastruktur u. Grün

Refinanzierung der mit der Innenentwicklung verbundenen Kosten aus Grundstückswertsteigerungen

Städtebauliche Planungen sind in der Regel, so auch in der Innenentwicklung, mit finanziellen Aufwendungen für Planung, Baureifmachung und Erschließung sowie die Bereitstellung der erforderlichen Gemeinbedarfsinfrastruktur, Grün- und Ausgleichsflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung verbunden. Die Planungsbegünstigten sollen an den ausgelösten Kosten des Vorhabens angemessen beteiligt werden. Zur Refinanzierung schließt die Stadt schon heute regelmäßig städtebauliche Verträge mit dem Planungsbegünstigten ab. Bislang hat der Gemeinderat im Einzelfall entschieden, ob und mit welchen Konditionen einer der genannten Verträge abgeschlossen wird. Einheitliche Standards bestanden bisher nicht und werden jetzt mit KAI erstmals eingeführt.

Flächenabtretung

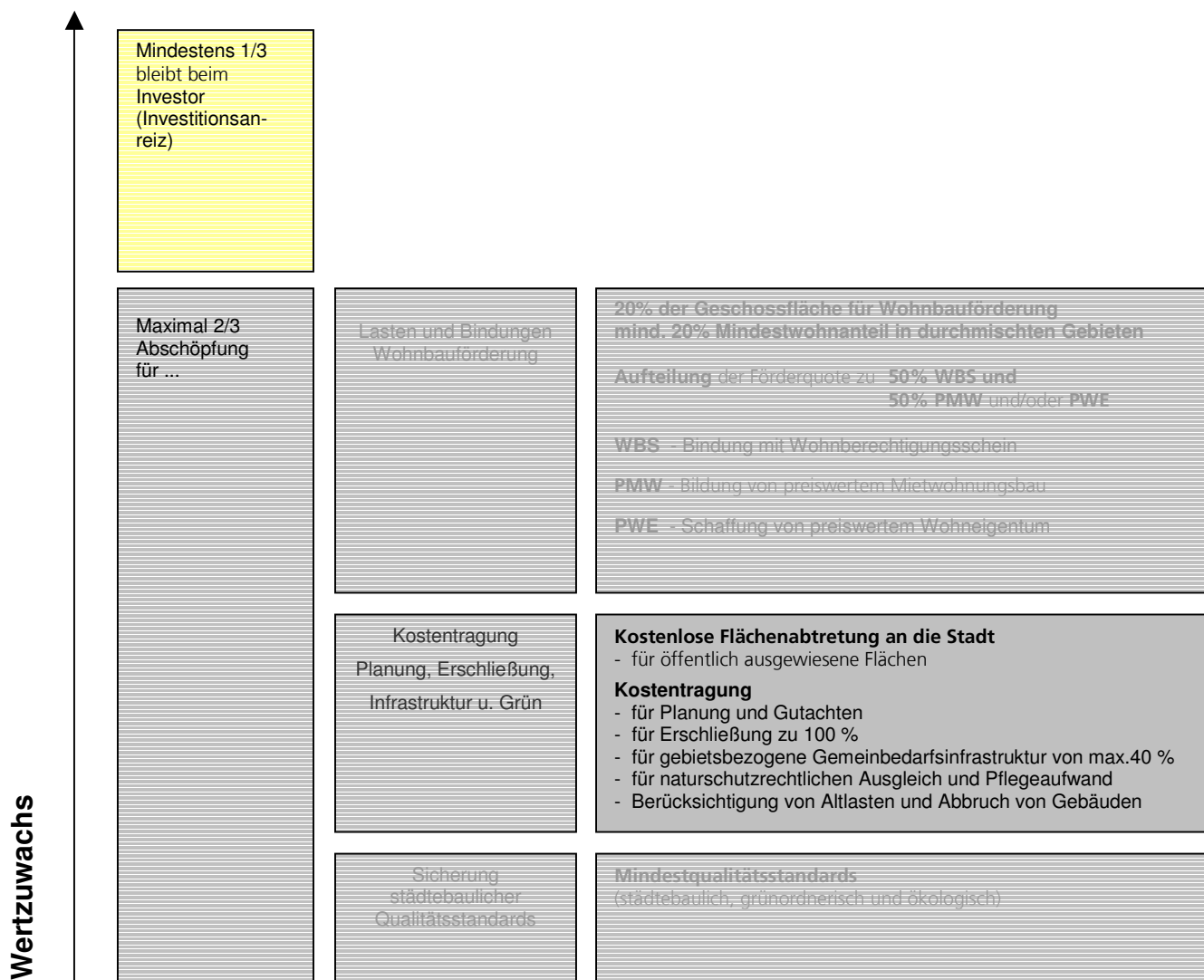
Kostenlose Flächenabtretung an die Stadt für öffentlich ausgewiesene Flächen (für Erschließung und Grünordnung, für Immissionsschutzanlagen, für den naturschutzrechtlichen Ausgleich etc.). Weiterhin sind Flächen für den Gemeinbedarf kostenlos an die Stadt abzutreten.

Kostentragung

Die Grundsätze der Kausalität und Angemessenheit sind zu beachten.

- Planung und Gutachten (Kosten der städtebaulichen Planung, Vermessungskosten, Fachgutachten etc.) 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 (z.B. mehrstufiges Verfahren mit Ideen-/Realisierungswettbewerb, kooperierende oder konkurrierende Gutachterverfahren etc.).
- Übernahme der Erschließungskosten zu 100 %.
- Übernahme von max. 40% der Herstellungskosten für gebietsbezogene Infrastrukturmaßnahmen.
- Übernahme der evtl. entstehenden Kosten der (externen) naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen inkl. Pflegeaufwand (für die Vertragslaufzeit in der Regel von 30 Jahren).
- Berücksichtigung von Altlasten und Abbruch bestehender Gebäude, die der Überplanung im Wege stehen.

Verwendung der durch Planung ausgelösten Bodenwertsteigerung



4.2.1.3 Sicherung von Mindestqualitätsstandards in städtebaulichen Verfahren

Die Sicherung von Mindestqualitätsstandards in städtebaulichen Verfahren ist ein Teil der Leitvorhaben des "Integrierte Stadtentwicklungskonzept Karlsruhe 2020", welche die qualitätvolle Weiterentwicklung der Stadträume zu lebenswerten attraktiven Lebensräumen zum Ziel haben und den Herausforderungen der wachsenden Stadt, der demografischen und gesellschaftlichen Veränderungen sowie des Klimawandels zukunftsfähig begegnen.

Durch qualitätvolle Aufwertungen des öffentlichen Raums und der Grünflächen sowie durch intelligente, ausgewogene Nachverdichtungskonzepte werden die Charakteristika der Stadtteilräume herausgearbeitet, der Stadtraum qualifiziert, neue Akzente gesetzt und damit insgesamt die urbane Lebensumgebung attraktiver gemacht.

Neben der Verpflichtung zum geförderten Wohnungsbau und der Kostentragung für Planung, Erschließung, Infrastruktur und Grün ist die Sicherung eines städtebaulichen

Mindestqualitätsstandards in der Bebauungsplanung ein Teil der Verbindlichkeiten, die der Planungsbegünstigte im Rahmen des KAI zu übernehmen hat.

Daher sind gesetzliche Regelungen und städtische Vorgaben zur Qualitätssicherung, hierzu zählen sowohl Wettbewerbe als Vorbereitung der Bauleitplanung wie auch Vorgaben zur Stadtraumgestaltung, zur Grünordnung und zur energetischen Optimierung von Gebäuden, zu beachten.

Verwendung der durch Planung ausgelösten Bodenwertsteigerung



4.2.2 gesetzliche Grundlagen und Organisation

Grundlagen

Die gesetzliche Grundlage für das neue Konzept ist § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB). Insbesondere der Nachhaltigkeitsgrundsatz ist herauszustellen. Der Vollzug der Konditionen erfolgt über die gesetzlichen Möglichkeiten der §§ 11 u. 12 BauGB. Sofern die Voraussetzung für eine Vereinbarte Umlegung vorliegen, können zusätzlich die §§ 45 ff u. 80 ff BauGB angewandt werden.

Angemessenheit, Kopplungsverbot und Kausalität

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.

Als angemessen wird erachtet, wenn dem Planungsbegünstigten mindestens ein Drittel der durch die Überplanung erzielten Bodenwertsteigerung als Investitionsanreiz und zur Deckung der individuellen Kosten einschließlich eines angemessenen Ansatzes für Wagnis und Gewinn verbleiben.

Neben Angemessenheit sind das Kopplungsverbot und die Kausalität weitere Prinzipien, die streng zu beachten sind. Demnach dürfen nur solche Kosten und Leistungen erfasst werden, die Voraussetzung oder Folge des jeweiligen Bauvorhaben sind, also in einem kausalen Zusammenhang mit der Maßnahme stehen und zugeordnet werden können. Wobei die Zuordnung nicht nur räumlich sondern auch zeitlich zu erfolgen hat.

Lenkungscommission (LK-KAI)

Die Lenkungscommission wird aus der bestehenden Arbeitsgruppe "Sozialgebundener Wohnraum" weiterentwickelt.

Sie ist eine fachübergreifenden Arbeitsgruppe, die sich aus Entscheidungsträgern aus verschiedenen Fachbereichen der Verwaltung zusammensetzt und der die Entscheidungsbefugnis zur Koordinierung und Umsetzung des Karlsruher Innenentwicklungskonzepts auf Dauer übertragen wird.

Im Wesentlichen sind dies die Bereiche Flächenmanagement, Stadtentwicklung, Stadtplanung, Bauwesen, Liegenschaften und Finanzen.

Bei jedem Investitionsprojekt ist die Lenkungscommission frühzeitig einzubinden.

In begründeten Einzelfällen z.B. wenn eine entsprechende Wertsteigerung nicht vorhanden ist oder eine spezielle Nutzung gewünscht wird, soll die Lenkungscommission prüfen, ob das KAI anwendbar ist bzw. dem Gemeinderat Abwägungs- und Lösungsvorschläge mit ggf. modifizierten Konditionen zur Entscheidung unterbreiten.

Die Entscheidung zur Umsetzung bei modifizierten Konditionen fällt der Gemeinderat.

4.2.3 Verfahrensablauf

Die Grundzustimmung und die Grundvereinbarung sind wesentliche Schritte im Rahmen des Verfahrens.

Die Grundzustimmung der Planungsbegünstigten wird vor Beginn des Planverfahrens in Form einer Erklärung eingeholt.

Sie ist noch keine rechtlich verbindliche Zusage zur Übernahme der Kosten, die zu diesem Zeitpunkt noch nicht oder noch nicht hinreichend bekannt sind, sondern lediglich die Zusage der grundsätzlichen Bereitschaft, die Kosten nach der Konkretisierung und Prüfung zu übernehmen. Auf dieser Grundlage erfolgt das Planverfahren. Im Rahmen der Grundzustimmung haben sich die Planungsbegünstigten zu verpflichten, nach Beginn des Planverfahrens bzw. vor Erteilung einer Baugenehmigung nach § 33 BauGB eine Grundvereinbarung in Form eines städtebaulichen Vertrages mit den Regelungen des KAI abzuschließen oder im Rahmen eines Umlegungsverfahrens gleichwertige Leistungen zu erbringen.

Die Grundvereinbarung ist die verbindliche Zusage zur Erfüllung der Regelungen.

Mit der Grundvereinbarung wird die Verfahrensart rechtlich bindend festgelegt.

In Abhängigkeit der Eigentumsverhältnisse kommen folgende Verfahrensarten zum Einsatz:

Fall 1 - Der ausschließliche Abschluss eines städtebaulichen Vertrages kommt zum Tragen, wenn nur ein Planungsbegünstigter von der zukünftigen Planung betroffen ist oder wenn die Grundstückszuschnitte der zukünftigen Planung nicht entgegenstehen.

Alle Verpflichtungen werden in vertraglicher Form geregelt.

Fall 2 - Befindet sich die zu überplanende Fläche im Eigentum mehrerer Planungsbegünstigter und sind die Grundstückszuschnitte zu verändern kommt nach Beratung mit den Eigentümern das gesetzliche Umlegungsverfahren in Verbindung mit einem städtebaulichen Vertrag zur Anwendung.

Alle Verpflichtungen werden somit im Rahmen der Umlegung erbracht.

Fall 3 - Die Umsetzung mittels Kaufvertrag in Verbindung mit einem Durchführungsvertrag kommt zum Tragen, wenn die zu überplanende Fläche bereits im Eigentum der Stadt ist und an einen Investor verkauft werden soll. Die Verpflichtungen des KAI werden analog angewandt.

Alle Verpflichtungen werden in vertraglicher Form an den Käufer weitergegeben.

Vor jedem Projekt ist der so genannte Anfangswert (Bodenwert vor der beabsichtigten Planung) und Endwert (erschließungsbeitragsfreier Baulandwert entsprechend der geplanten baulichen Ausnutzung) zu ermitteln.

Die Wertermittlung erfolgt durch die Grundstücksbewertungsstelle.

In besonders kritischen Fällen kann mit der Aufgabe ausnahmsweise auch der unabhängige Gutachterausschuss betraut werden.

Des Weiteren müssen die Fachämter in einem frühen Planungsstadium die voraussichtliche Höhe der Lasten so gut wie möglich kalkulieren.

Die Planungskosten und Kosten für Infrastruktur, Erschließungs- und Ausgleichsmaßnahmen (ohne Berücksichtigung von Altlasten, Erdbewegungs- und Freilegungskosten) können hinreichend durch die Fachämter bestimmt werden.

Erdbewegungs- und Freilegungskosten, lassen sich nur schwer schätzen. Tatsächliche und geschätzte Kosten können stark differieren. Es muss im Einzelfall entschieden werden, ob grobe Annahmen ausreichen oder weitere Untersuchungen erforderlich werden, die eine hinreichende Kostenschätzung ermöglichen.

Grobe Annahmen reichen dann aus, wenn absehbar ist, dass die erforderliche 1/3 bodenwertbedingte Wertsteigerung, die beim Investor verbleiben soll, ohne Weiteres erreicht wird.

Gleiches gilt bei der Berücksichtigung von auftretenden Altlasten.


Nach Ermittlung der genannten Lasten kann die zu erwartende Wertsteigerung berechnet werden. Mögliche Fördermittel des Landes oder der Kommune sind in der Kalkulation zu berücksichtigen (Prüfschritt 1).

Anschließend wird geprüft, ob die städtebaulichen Rahmenbedingungen eingehalten sind (Prüfschritt 2).

Wenn die Kalkulation eine entsprechende Wertsteigerung ergibt und die städtebauliche Rahmenbedingungen dem Projekt nicht entgegenstehen, sind die Regelbestimmungen des KAI anzuwenden.

Abhängig von der Lage und der Wirtschaftlichkeit kann in begründeten Ausnahmefällen vom Regelfall abgewichen werden. Gleiches gilt, wenn eine entsprechende Wertsteigerung nicht vorhanden ist.

Die Lenkungscommission prüft dann, ob das KAI anwendbar ist bzw. dem Gemeinderat Abwägungs- und Lösungsvorschläge mit modifizierten Konditionen zur Entscheidung vorgelegt werden.

Kann keine Einigung mit dem Investor erzielt werden, wird ggf. von einem Bebauungsplanverfahren Abstand genommen. Die Planungshoheit des Gemeinderats bleibt insgesamt unangetastet. 

Sobald der Gemeinderat das Karlsruher Innenentwicklungskonzept verabschiedet hat, wird dieses mit den Wohnungsbaugesellschaften kommuniziert.

Das Ablaufdiagramm eines Verfahrens nach den Grundsätzen des KAI ist als Anlage 3 angefügt.

4.3 Weitere Lösungsansätze

4.3.1 Aktualisierte Fassung der Richtlinien zur Kommunalen Wohnraumförderung (Förderung Wohngrundstück)

Derzeit wird bei der Vergabe von städtischen Grundstücken für den sozialen Wohnungsbau ein Kaufpreisabschlag von 30 % des Verkehrswertes gewährt.

Künftig soll neben dem Grunderwerb auch das Erbbaurecht im sozialen Wohnungsbau gefördert werden. Während der Mietpreis- und Belegungsbindung (Förderzeitraum) wird der Erbbauzins auf 1 % des Verkehrswertes abgesenkt.

Mit Beschluss des Hauptausschusses vom 04.12.2012 wurde u.a. festgelegt, dass bei Wohngebäuden auf städtischen Grundstücken ein KfW-Haus-70 zu errichten ist.

Die neuen Regelungen wurden in der aktualisierten Fassung der Richtlinien berücksichtigt. Ebenso wurden die Richtlinien aufgrund rechtlicher Änderungen aktualisiert (Anlage 4). Eine Gegenüberstellung der Regelungen alt/neu finden sich in der Synopse in Anlage 5.

4.3.2 Modifiziertes Bodenordnungsverfahren

Analog der sozialgerechten Bodennutzung in München oder dem erweiterten Stuttgarter Modell besteht grundsätzlich auch in Karlsruhe die Möglichkeit, im Zuge der Innen- und Außenentwicklung Flächen für den sozialen Wohnungsbau im Rahmen einer modifizierten Umlegung zu sichern.

Die Umlegung würde dann gemäß den gesetzlichen Möglichkeiten des § 56 Absatz 2 BauGB in Verbindung mit einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB erfolgen. Voraussetzung hierfür ist, dass sich die zu überplanende Fläche im Eigentum mehrerer Planungsbegünstigter befindet und die Grundstückszuschnitte geändert werden müssen.

In Karlsruhe stehen kaum mehr größere Flächenreserven zur Deckung des Wohnbedarfs zur Verfügung, weder in Form neu zu erschließender Wohnbauflächen im Außenbereich, noch in Gestalt größerer umzunutzender Konversionsareale. Das liegt daran, dass in Karlsruhe mehr als die Hälfte der Bodenfläche rechtlichen Verfügungsschranken wie z.B. Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, FFH-Gebiete und Biotope nach § 32 Naturschutzgesetz, unterliegen.

Daher ist es für Karlsruhe städtebaulich von großer Bedeutung, dass die geplanten FNP-Wohnbauflächen kurz- oder mittelfristig realisiert werden können.

Aufgrund fehlender alternativer Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan und dem erhöhten Risiko des Scheiterns einer Planung wegen der erforderlichen Mitwirkungsbereitschaft der Grundstückseigentümer, soll die Anwendung von modifizierten Umlegungsverfahren auf den Innenbereich beschränkt werden.

4.3.2.1 Innenbereich

Liegen die Voraussetzung für die Durchführung eines gesetzlichen Umlegungsverfahrens vor, kommt die modifizierte Umlegung zum Einsatz und die Regelungen des KAI münden in einen städtebaulichen Vertrag, der von allen Planungsbegünstigten zu unterzeichnen ist. Kann keine Einigung mit dem Planungsbegünstigten erzielt werden, wird kein Bebauungsplanverfahren eingeleitet. !

4.3.2.2 Außenbereich

Bei der Anwendung der modifizierten Bodenordnung im Außenbereich müssten die Eigentümer analog der sozialgerechten Bodennutzung in München oder dem erweiterten Stuttgarter Modell zusätzlich zum unentgeltlichen Flächenabzug für örtliche Verkehrs- und Grünflächen einen Sozialbeitrag für den geförderten Wohnungsbau in Höhe von 20 Prozent der Einwurfsflächen entrichten. Hierfür erhalten Sie eine Entschädigung in Höhe eines Preises, welcher sozialen Wohnungsbau noch ermöglicht. Dieser Preis würde ungefähr dem aktuellen Rohbaulandwert entsprechen.

Voraussetzung für eine solche Vorgehensweise wäre allerdings, dass alle Beteiligten einen städtebaulichen Vertrag zur Planung und zur Bodenordnung unterzeichnen. Sollten Beteiligte die Zustimmung verweigern, würde die Planung scheitern und das Gebiet könnte städtebaulich nicht entwickelt werden.

Bei der Stadt Freiburg zeichnet sich ab, dass seit deren Grundsatzbeschluss von 2009 im Außenbereich sich deutlich längere Verfahrenszeiten zur Entwicklung von Bebauungsplänen ergeben, da Beteiligte Regelungen nicht akzeptieren wollen.

In Stuttgart sind bei aktuellen Planverfahren trotz langjähriger Anwendung ebenfalls deutlich längere Realisierungszeiten notwendig.

Im Rahmen der Bodenordnung war es in Karlsruhe in der Vergangenheit möglich im Zuge von gezielten Umlegungsverhandlungen durch Geldabfindungen große Flächen für gefördertes Wohneigentum dem städtischen Grundvermögen zuzuführen. D.h. viele Beteiligte haben - analog wie bei der modifizierten Umlegung - eine Geldabfindung in Höhe des aktuellen Rohbaulandwertes erhalten. !

Im Laufe der letzten Jahre konnten so neben dem Grunderwerb von Bauerwartungsland durchschnittlich weitere 37 % der umgelegten Wohnbauflächen durch Geldabfindungen in städtisches Eigentum überführt werden.

Umlegungsverfahren	Städtischer Anteil		Zuwachs in der Umlegung (durch Geldabfindung)
	vor der Umlegung (Grunderwerb)	nach der Umlegung	
Ob den Gärten	24 %	57 %	33 %
Klam/Illwig	6 %	38 %	32 %
Im Lohfeld (Wohnen ab.2.OG) Teilumlegungsplan 3 u. 4	21 %	68 %	47 %
Durchschnittlicher Zuwachs in der Umlegung			ca. 37 %

Aus Sicht der Verwaltung ist es nicht zielführend in Karlsruhe das Modell einer modifizierten Baulandumlegung im Außenbereich anzustreben, da die Erfahrung gezeigt hat, dass die Bereitschaft der Mitwirkenden auch ohne Verpflichtungen - welche die städtebauliche Entwicklung des Gebietes zum Scheitern bringen könnte - vorhanden ist.

Der geförderte Mietwohnungsbau könnte demnach im Außenbereich auf den im FNP festgesetzten Wohnbauflächen, welche die Stadt im Rahmen eines Umlegungsverfahrens als Zuteilung erhält, realisiert werden. Voraussetzung ist jedoch, dass eine Bebauungsplanung mit der Ausweisung von Flächen für den Geschosswohnungsbau zur Verfügung steht.

Die Verwaltung schlägt daher vor, in einem ersten Pilotverfahren das geplante Wohnbaugebiet "Oberer Säuterich" in Karlsruhe-Durlach entsprechend planerisch zu entwickeln.

Beschluss:

I. Antrag an den Gemeinderat -nach Vorberatung im Planungs-, Sozial- und Hauptausschuss

Der Gemeinderat nimmt von den ergänzenden Erläuterungen Kenntnis und bekennt sich nach Vorberatung im Planungs-, Sozial-, und Hauptausschuss zum Grundsatz der Wohnraumförderung in Karlsruhe.

Der Gemeinderat beschließt

- das Karlsruher Wohnraumförderungsprogramm "KaWoF" (Förderung Sozialer Mietwohnraum) gemäß Anlage 1,
- das auf Karlsruher Verhältnisse zugeschnittene Innenentwicklungskonzept "KAI" für eine Pilotphase von drei Jahren, das zukünftig eine sozialgerechte und städtebaulich qualifizierte Bodennutzung in Karlsruhe garantieren soll gemäß Anlage 2,
- die aktualisierte Fassung der Richtlinien zur Kommunalen Wohnraumförderung (Förderung Wohngrundstück) gemäß Anlage 4,
- die modifizierte Bodenordnung im Innenbereich.

II. Auf die Tagesordnung der Sitzung des Planungsausschusses am 14. November 2013

III. Auf die Tagesordnung der Sitzung des Sozialausschusses am 4. Dezember 2013

IV. Auf die Tagesordnung der Sitzung des Hauptausschusses am 10. Dezember 2013

V. Auf die Tagesordnung der Sitzung des Planungsausschusses am 18. Dezember 2013

VI. Auf die Tagesordnung der Sitzung des Gemeinderats am 21. Januar 2014

VII. Aufnahme ins Ratsinformationssystem und Übersendung der Vorlage an die Mitglieder des Gemeinderates/Ausschusses

VIII. Dem Liegenschaftsamt zum Weiteren.

Dez. 1	
Dez. 2	
Dez. 3	
Dez. 4	
Dez. 5	
Dez. 6	
ZJD	
Stk	
AfStA	
StPIA	
SJB	
LA	

Richtlinien zum Karlsruher Wohnraumförderungsprogramm (KaWoF) (Förderung Sozialer Mietwohnraum)

1. Zweck der Förderung

Die Wohnraumförderung des Landes Baden-Württemberg hat in den vergangenen Jahren in Karlsruhe zu keinen nennenswerten Bautätigkeiten im Sozialen Mietwohnungsbau geführt. Die städtische Förderung soll für Wohnungsunternehmen und sonstigen am Wohnungsmarkt tätigen Gruppen oder Personen durch die Gewährung von Zuschüssen einen wesentlichen Anreiz zum Bau von preiswertem Mietwohnraum bieten oder diese bei vorhandenem Wohnraum zur Einräumung von Belegungsrechten veranlassen. Hierdurch soll der stark zurückgehenden Zahl von Sozialmietwohnungen entgegengewirkt werden. Von der Mietwohnraumförderung sollen Haushalte profitieren, die sich am Wohnungsmarkt selbst nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können. Diesen Haushalten soll weiterhin der Zugang zu preiswertem und/oder Sozialem Mietwohnraum ermöglicht werden.

2. Allgemeine Förderbestimmungen

Gefördert werden Objekte, die sich im Karlsruher Stadtgebiet befinden.

Bei der Förderung der Stadt Karlsruhe handelt es sich generell um eine Komplementärförderung, d.h., dass die städtische Förderung nur zusätzlich zur Landesförderung gewährt wird. Fördermittel des Landes sind vorrangig in Anspruch zu nehmen.

Sofern und so weit in den vorliegenden Richtlinien (KaWoF) keine abweichenden Regelungen getroffen werden, sind die zum Zeitpunkt der Antragstellung geltenden rechtlichen Vorgaben des Landes Baden-Württemberg, insbesondere "Allgemeine Sozialmietwohnraumförderung" sowie "Mietwohnraumförderung: Begründung von Miet- und Belegungsbindungen im Mietwohnungsbestand" Voraussetzung auch für die städtische Förderung,

Im Übrigen gelten die im Förderbescheid getroffenen Bestimmungen.

In begründeten Einzelfällen kann mit Genehmigung des Oberbürgermeisters von einzelnen Bestimmungen dieser Richtlinien abgewichen werden.

Der Antrag ist vor Beginn des Vorhabens zu stellen. Als Vorhabensbeginn gilt bei der Neubauförderung bereits der Abschluss von Verträgen über die Errichtung oder über den Erwerb des Objektes. Eine Beauftragung zur Planung des zu fördernden Objekts ist nicht förderschädlich.

Die Zuschüsse sind mit den notwendigen Nachweisen beim Liegenschaftsamt der Stadt Karlsruhe zu beantragen.

3. Förderfähige Maßnahmen

3.1. Neubau von sozialgebundenem Wohnraum

Gefördert wird der Bau neuen Sozialmietwohnraums.

3.2. Einräumung von Belegungsrechten für Sozialmietwohnraum (Miet- und von Belegungsbindungen) im Wohnungsbestand

Gefördert wird die Begründung von Belegungsrechten für Sozialmietwohnraum, der zum Zeitpunkt der Begründung keinen anderweitigen Bindungen unterliegt.

3.2.1. Freier Wohnraum

Der Wohnraum ist zum Zeitpunkt der Einräumung der Belegungsbindung nicht vermietet und auch nicht bereits zum Gebrauch überlassen.

3.2.2. Vermieteter Wohnraum

Bei vermietetem Wohnraum, bei dem Miet- und Belegungsbindungen vor nicht mehr als einem Jahr geendet haben, können die Bindungen erneut eingeräumt werden, sofern der betroffene Haushalt zu diesem Zeitpunkt die Voraussetzungen zur Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins erfüllt. Dies ist durch die Vorlage eines gültigen, in Baden-Württemberg ausgestellten, Wohnberechtigungsscheins nachzuweisen.

4. Antragsberechtigte

Antragsberechtigt sind natürliche und juristische Personen, die neue Sozialmietwohnungen in Karlsruhe bauen möchten oder Eigentümerinnen und Eigentümer von Wohnraum in Karlsruhe, die bereit sind diesen für die Einräumung von Belegungsrechten zur Verfügung zu stellen.

5. Art und Höhe der Förderung

Die Förderung erfolgt jeweils durch Auszahlung eines Zuschusses entsprechend der jeweiligen Miet- und Belegungsbindung für den Sozialen Mietwohnraum, der zuvor der dinglichen Sicherung im Grundbuch bedarf.

5.1. Neubauförderung

Die Bauherrin oder der Bauherr erhalten für die Zurverfügungstellung Sozialen Mietwohnraums einen Zuschuss

- bei 15 Jahren Miet- und Belegungsbindung von bis zu 200 €/m² Wohnfläche

- bei 25 Jahren Miet- und Belegungsbindung von bis zu 285 €/m² Wohnfläche

Der Zuschuss wird jeweils zur Hälfte, nach Fertigstellung des Rohbaus und nach Zurverfügungstellung des Objekts an die Wohnberechtigten ausgezahlt.

5.2. Förderung der Einräumung von Belegungsrechten im Wohnungsbestand für Sozialmietwohnraum

Die Vermieterin oder der Vermieter erhalten für die Einräumung von Belegungsrechten für Sozialmietwohnraum einen Zuschuss in Höhe von

- bei 15 Jahren Miet- und Belegungsbindung bis zu 135 €/m² Wohnfläche
- bei 25 Jahren Miet- und Belegungsbindung bis zu 190 €/m² Wohnfläche

Die Auszahlung der Förderung erfolgt zum Zeitpunkt, in dem der Wohnraum den Wohnberechtigten nach Einräumung der Belegungsrechte zur Verfügung gestellt wird.

6. Miet- und Belegungsbindung

Die Wohnungen dürfen 15 oder 25 Jahre ab der Bezugsfertigkeit nur an Personen vermietet werden, die durch einen in Baden-Württemberg ausgestellten Wohnberechtigungsschein die Einhaltung der maßgeblichen Einkommensgrenzen und der für sie angemessenen Wohnungsgröße nachweisen. Dies gilt bei Erst- und Wiedervermietung.

Während der Dauer der Miet- und Belegungsbindung richtet sich die Höhe der Miete und die Möglichkeit der Mieterhöhung nach den zum Zeitpunkt der Antragstellung geltenden landesrechtlichen Vorschriften. Sofern derartige Vorschriften zu diesem Zeitpunkt nicht bestehen, sind die ab dem 02. Januar 2013 geltenden Regelungen einschlägig.

7. Schlussbestimmungen

Die Bewilligung von Fördermitteln ist nur im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel möglich. Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht.

Es gilt der Grundsatz, dass die Fördergelder aus öffentlichen Mitteln nicht zu einer Überkompensation im Sinne des EU-Beihilferechts führen dürfen. Die vorliegende Wohnraumförderung zählt zu den öffentlichen Mitteln. Kommt es durch die gemeinsame Förderung von Stadt und Land zu einer Überkompensation, wird die nachrangige städtische Förderung nur bis zur Grenze der Überkompensation gewährt.

8. Inkrafttreten

Diese Richtlinien treten ab _____ in Kraft.

Festsetzungen zum Karlsruher Innenentwicklungskonzept "KAI"

1. Ziele und Konditionen:

- Sicherung von 20 % (Förderquote) der für die Wohnnutzung neu geschaffenen Geschossfläche für den geförderten Wohnungsbau
- 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 %
- Ablösung der Verpflichtung zur Herstellung von gefördertem Wohnungsbau im außergewöhnlichen Einzelfall
- Übernahme der Lasten und Bindungen für Wohnbauförderung in den Segmenten WBS, PMW und/oder PWE
- Kostenlose Flächenabtretung öffentlich ausgewiesener Flächen an die Stadt
- Kostentragung für Planung, Erschließung, Infrastruktur u. Grün
- Kostentragung für städtebauliche Qualitätsstandards
- Bauverpflichtung grundsätzlich innerhalb einer Frist von drei Jahren

2. Geltungsbereich:

- 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.
- 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.

3. Aufteilung der Wohnbauförderquote (20 % der neu geschaffenen Geschossfläche)

Davon:

- 50% WBS (sozialer Mietwohnungsbau mit Wohnberechtigungsschein) und
- 50% geförderter Wohnungsbau in den Segmenten PMW (Preiswerter Mietwohnungsbau) und/oder PWE (Preiswertes Wohneigentum)

4. Schwellenwerte in m² Geschossfläche (GF) für die Wohnbauförderung:

Ab einer neu geschaffenen Geschossfläche von 450 m² (unterer Schwellenwert) wird preiswerter Mietwohnungsbau und/oder Preiswertes Wohneigentum gefördert.

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).

- ab **450 m² GF** geförderter Wohnungsbau
- ab **900 m² GF** zusätzlich sozial geförderter Mietwohnungsbau

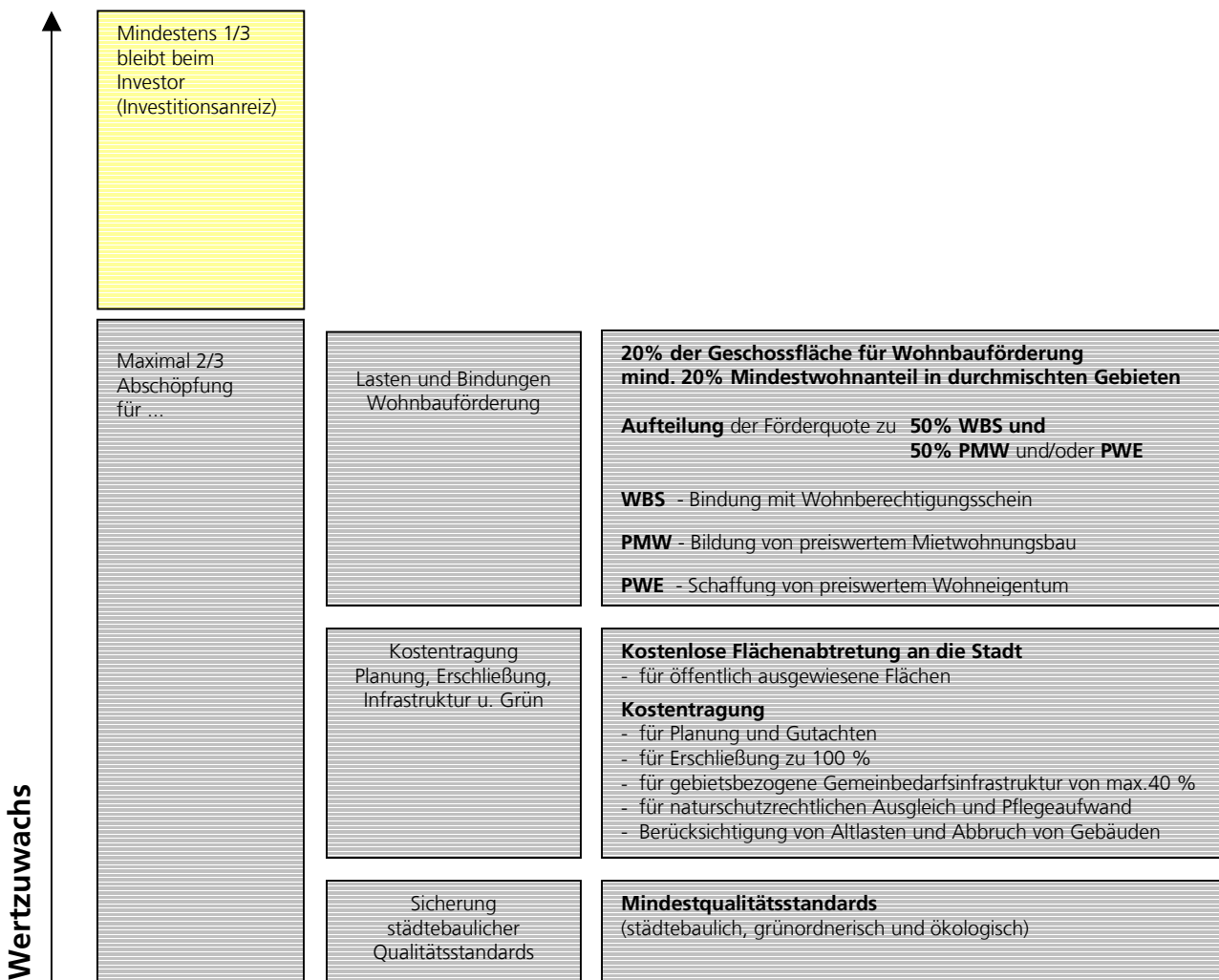
Erläuterung:

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 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.

5. Gesamtübersicht

Verwendung der durch Planung ausgelösten Bodenwertsteigerung



WBS = Sozialer Mietwohnungsbau für Inhaber eines Wohnberechtigungsscheins

PMW = Preiswerter Mietwohnungsbau

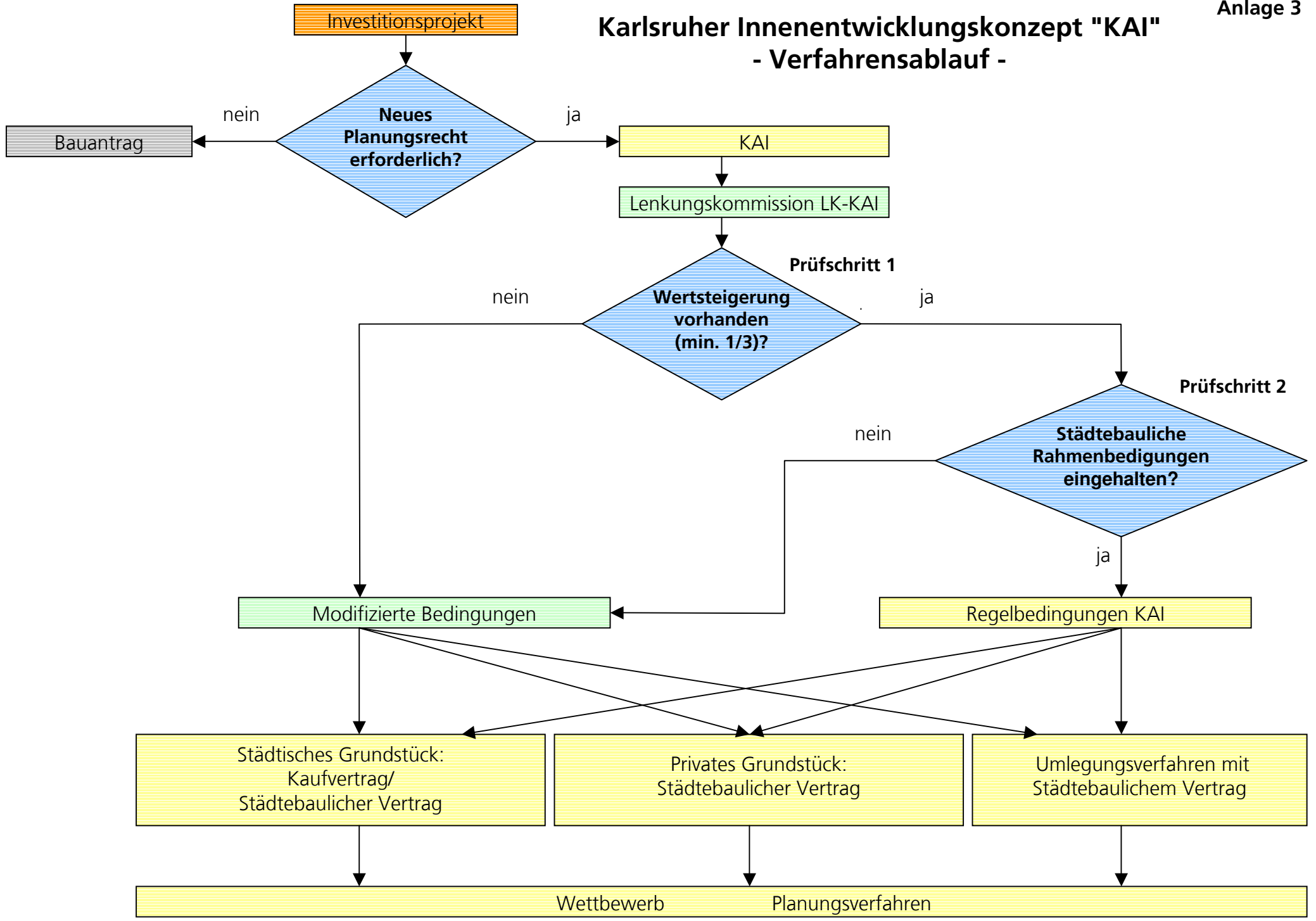
PWE = Preiswertes Wohneigentum

6. Grundsatzbeschluss

Diese Festsetzungen treten mit Beschluss des Gemeinderates vom

in Kraft.

Karlsruher Innenentwicklungskonzept "KAI" - Verfahrensablauf -



Aktualisierte Fassung der Richtlinien zur Kommunalen Wohnraumförderung (Förderung Wohngrundstück)

in der Fassung des Gemeinderatsbeschlusses vom

1. Art der Förderung

Die Stadt Karlsruhe überlässt Grundstücke für Zwecke des allgemeinen Wohnungsbaus (1-/2-Familienhaus, Eigentums- und Mietwohnungen) sowie sozialen Wohnungsbaus an Bauwillige im Wege des Erwerbs oder des Erbbaurechts. Sowohl der Kaufpreis als auch der Erbbauzins kann nach Maßgabe der nachstehenden Förder Voraussetzungen ermäßigt werden; ein Rechtsanspruch auf diese freiwilligen Leistungen der Stadt Karlsruhe besteht nicht.

2. Begünstigter Personenkreis

A. allgemeiner Wohnungsbau

Familien und auf Dauer angelegte Lebensgemeinschaften ab

- einem zum Haushalt gehörenden Kind, soweit und solange für das Kind Kindergeld zusteht,
- einer behinderten (min. 50%) oder pflegebedürftigen (min. Pflegestufe 1) dauerhaft im Haushalt lebenden Person, diese wird dem oben genannten Kind gleichgestellt.

oder

Familien, deren Kinder innerhalb von fünf Jahren nach Abschluss des Kauf- oder Erbbauvertrags geboren bzw. in den Haushalt auf Dauer aufgenommen werden. Bei Kindern gilt dies nur, solange für diese Kinder Kindergeld zusteht. Diesen Kindern werden keine weiteren Personen gleichgestellt.

wenn deren Einkommen die Einkommensgrenze nach dem jeweiligen Landeswohnraumförderprogramm um nicht mehr als 20% überschreitet.

Die Voraussetzungen - mindestens 1 Kind mit Kindergeldanspruch oder gleichgestellte Person und Einkommensgrenze erfüllt - müssen in dem Zeitpunkt vorliegen, in dem der Antrag gestellt werden kann, mit dem der Förderzeitraum beginnt (vgl. Ziffer 8).

B. sozialer Wohnungsbau

Wohnungsunternehmen und sonstige am Wohnungsmarkt tätige Gruppen und Personen, sofern die Voraussetzungen des Landeswohnraumförderungsgesetzes (LWoFG) erfüllt sind.

3. Förderungsfähige Vorhaben

A. allgemeiner Wohnungsbau

- 3.1 Die Wohnflächengrenze beträgt für das Einfamilienhaus/die selbst genutzte Wohnung im Zweifamilienhaus 160 m².

Zuschläge zur Wohnfläche sind möglich bei

- kinderreichen Familien + 15 m²/Kind ab 3. Kind
- Haushalten mit mehr als 4 Haushaltsangehörigen + 15 m²/Person ab 5. Person
- zu erwartendem zusätzlichen Raumbedarf
- sonstigen besonderen persönlichen oder beruflichen Bedürfnissen
- Besonderheiten bei Maßnahmen im Gebäudebestand
- Besonderheiten im Zuschnitt oder der topografischen Gegebenheiten des Grundstücks, die eine geringere Wohnfläche nicht zulassen.

- 3.2 Die Wohnfläche für die Eigentums- oder Mietwohnung ist begrenzt auf 80 m² bei 2 Personen. Für jede weitere Haushaltsperson, die zum begünstigten Personenkreis gemäß Ziffer 2 zählt, wird diese Grenze um 15 m² erhöht bis maximal 125 m² (bei 5 Personen).

- 3.3 Für die Ermittlung der anrechenbaren Wohnfläche gilt die Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFlV) in der jeweils geltenden Fassung.

B. sozialer Wohnungsbau

Die Voraussetzungen des Landeswohnraumförderungsgesetzes (LWoFG) müssen erfüllt sein.

4. Ökologische Anforderungen an das Bauvorhaben

Das Gebäude ist bezogen auf den energetischen Standard mindestens als KfW Effizienzhaus 70 zu errichten.

Die gesamte Planung ist mit dem Bauordnungsamt der Stadt Karlsruhe im Hinblick auf ökologische Anforderungen vor Einreichung des Baugesuches bzw. Anzeige im Kenntnisgabeverfahren abzustimmen. Änderungen der abgestimmten Planung, sowie der Materialauswahl können nur im Einvernehmen mit dem Bauordnungsamt erfolgen. Hierbei sind die Bestimmungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) und des Erneuerbare Energien Wärmegesetzes (EEWärmeG) in der jeweils gültigen Fassung einzuhalten.

Die Minimierung der Heizenergie erfolgt durch eine kompakte Bauform (Minimierung der Oberfläche im Verhältnis zum Volumen), energetisch optimierte Dämmung, hochwertige Fenster gemäß dem aktuellen Stand der Technik sowie luft- und winddichte Ausbildung der kompletten thermischen Gebäudehülle mit allen Bauteilflächen und Bauteilanschlüssen.

Die Ausrichtung des Gebäudekonzeptes und der einzelnen Räume erfolgt entsprechend den Möglichkeiten der passiven Solarenergienutzung bei gleichzeitiger Berücksichtigung eines effektiven sommerlichen Wärmeschutzes.

Weitere Regelungen enthält die Anforderungsliste - Ökologisch orientiertes Bauen -, welche Anlage des Kauf- bzw. Erbbauvertrages ist.

Die Bauherrin oder der Bauherr sind verpflichtet, spätestens 6 Wochen nach Bauabnahme die der Anforderungsliste beigefügte Bescheinigung der Stadt Karlsruhe, Liegenschaftsamt, vorzulegen. Die Bescheinigung ist von einer im Bundesprogramm „Vor-Ort-Beratung“ oder von der Verbraucherzentrale Bundesverband e.V. zur Energieberatung zugelassenen Fachkraft, oder von einer nach § 21 EnEV ausstellungsberechtigten Person auszustellen. Alternativ wird auch der Nachweis der KfW-Förderbank akzeptiert.

Bei Nichterfüllung der ökologischen Anforderungen wird eine Vertragsstrafe entsprechend der Regelung im Kauf- und Erbbauvertrag fällig.

5. Förderung des Grundstückserwerbs

A. allgemeiner Wohnungsbau

In den nachfolgend beschriebenen Fällen kann ein Kaufpreisabschlag gewährt werden. Statt dem Kaufpreisabschlag kann auch ein dem Barwert des Abschlages entsprechendes zinsvergünstigtes Darlehen gewährt werden.

- 5.1 Beim Erwerb des Grundstücks für das 1-/2-Familienhaus gewährt die Stadt einen Abschlag auf den Kaufpreis i.H.v. 6 % pro Kind oder dem Kind gleichgestellten Person, maximal 30 %.

Bei der wachsenden Familie wird nachträglich ein Kaufpreisabschlag von 6 % pro Kind gewährt. Der Gesamtabschlag ist auf maximal 30% begrenzt. Die Stadt wird diesen Nachschlag umgehend zinslos bezahlen, sobald ihr die entsprechenden Nachweise vorgelegt werden (vgl. Ziff. 8).

Der Abschlagsbetrag wird durch eine auf 10 Jahre befristete Sicherungsgrundschuld im Grundbuch gesichert. Sollte das Grundstück vor Ablauf von 10 Jahren – ab Vertragsbeurkundung – weiterverkauft werden, ist der Abschlagsbetrag zinslos nachzahlen.

- 5.2 Beim Erwerb von städtischen Grundstücken für den Geschosswohnungsbau gewährt die Stadt einen Abschlag von bis zu 30 % des Kaufpreises, wenn sicher gestellt ist, dass dieser Abschlag in vollem Umfang und unter Beachtung der Einkommens- (2A) und Wohnflächengrenzen (3.2) an die förderfähigen

- Erwerberinnen und Erwerber von Wohneigentum bzw.
- Mieterinnen und Mieter in Form einer Miete, deren Höhe für mindestens fünf Jahre der höchst zulässigen Miete für allgemeinen Mietwohnraum nach dem jeweiligen Landeswohnraumförderungsprogramm entspricht,

weitergegeben wird.

Die Höhe des Abschlagsbetrags der Wohneinheit bemisst sich am Anteil der geförderten Wohnfläche an der Gesamtwohnfläche und davon je 1/5 Anteil pro Kind, soweit für das Kind Kindergeld zusteht und pro dauerhaft im Haushalt lebender behinderter (min. 50 %) oder pflegebedürftiger (min. Pflegestufe 1) Person maximal jedoch 5/5 Anteile.

Zur Berechnung wird folgende Formel zu Grunde gelegt:

$$A = KP \times 30 \% \times WF / GF \times P / 5$$

A = Abschlagsbetrag der Wohneinheit
KP = Kaufpreis des Grundstücks
WF = Wohnfläche der Wohneinheit
GF = Wohnfläche des Gesamtobjektes
P = Anzahl der berücksichtigungsfähigen dauerhaft im Haushalt lebenden Personen

B. sozialer Wohnungsbau

Beim sozialen Wohnungsbau nach dem LWoFG mit Mietpreis- und Belegungsbindung wird ein Abschlag von 30 % vom Verkehrswert gewährt.

6. Förderung des Erbbaurechts

A. allgemeiner Wohnungsbau

- 6.1 Der Förderzeitraum bemisst sich nach der Zahl der Kinder im Haushalt, für die Kindergeld zusteht. Der Förderzeitraum beträgt bei einem Kind bis zu 10 Jahre. Sofern in diesem Zeitraum weitere Kinder geboren werden, verlängert er sich ab dem zweiten Kind pro Kind um zweieinhalb Jahre, maximal bis zu 20 Jahren. Ziffer 6.5 gilt entsprechend. Vorstehendes gilt analog für gleichgestellte Personen.
- 6.2 Die Förderung wird für den Zeitraum gewährt, in dem zur Familie mindestens 1 Kind zählt, für das Kindergeld zusteht, oder eine gleichgestellte Person, längstens jedoch bis Ende des Förderzeitraums. Die Förderung beginnt mit Abschluss des Erbbauvertrags oder bei wachsenden Familien mit dem Ersten des Monats, in dem die Voraussetzungen Ziffer 2 vorliegen; diese Voraussetzungen müssen bis zum Ablauf von 5 Jahren, gerechnet ab Abschluss des Erbbauvertrags, eintreten.
- 6.3 Während der Dauer der Förderung wird der Erbbauzins von 4 % auf bis zu höchstens 1% wie folgt gesenkt:

Bei	1 Kind/gleichgestellte Person	um	0,6 %	auf	3,4 %
	2 Kindern/gleichgestellten Personen	um	1,2 %	auf	2,8 %
	3 Kindern/gleichgestellten Personen	um	1,8 %	auf	2,2 %
	4 Kindern/gleichgestellten Personen	um	2,4 %	auf	1,6 %
	5 und mehr				
	Kindern/gleichgestellten Personen	um	3,0 %	auf	1,0 %

Veränderungen in der Kinderzahl oder bei gleichgestellten Personen werden vom Ersten des Folgemonats, in dem die Veränderung eintritt, wirksam. Veränderungen sind in der Regel Geburt, Wegfall des Kindergeldanspruchs, Aufnahme des Kindes in den oder Ausscheiden des Kindes aus dem Haushalt, Eintritt bzw. Wegfall der Behinderung oder der Pflegebedürftigkeit.

- 6.4 Während der Dauer der Förderung ist die Stadt Karlsruhe bereit,
 - 6.4.1 von der Anpassung des Erbbauzinses aufgrund veränderter wirtschaftlicher Verhältnisse entsprechend des Verbraucherpreisindex Baden-Württemberg (Gleitklausel) abzusehen.
 - 6.4.2 auf Verlangen des Erbbauberechtigten das Erbbaugrundstück zu dem bei Abschluss des Erbbauvertrags geltenden amtlichen Verkehrswert an den Erbbauberechtigten zu veräußern.
- 6.5 Eine Veränderung der Zahl der Kinder oder gleichgestellten Personen im Sinne Ziffer 2 i.V. mit Ziffern 6.1, 6.2 und 6.3 im Förderzeitraum ist dem Liegenschaftsamt (LA) unaufgefordert und unverzüglich nachzuweisen, damit sie ab Ersten des Folgemonats, in dem die Veränderung eintritt, berücksichtigt werden kann.

B. sozialer Wohnungsbau

Während der Mietpreis- und Belegungsbindung (Förderzeitraum) nach dem LWoFG wird der Erbbauzins auf 1 % abgesenkt. Ziff. 6.4.1 gilt entsprechend.

7. Verlust der Förderung

Eine aufgrund unrichtiger oder unterlassener Angaben erlangte Förderung führt grundsätzlich zum rückwirkenden Verlust der Förderung. Dies gilt auch für die Nichterfüllung der ökologischen Anforderungen mit der in Ziffer 4 beschriebenen Ausnahme. Die zu Unrecht erhaltene Förderung ist zurückzuzahlen.

8. Verfahren

A. allgemeiner Wohnungsbau

Nach der Vorentscheidung über die Zuteilung eines Baugrundstücks durch das Liegenschaftsamt (LA) ist der Antrag auf Förderung nach den vorstehenden Richtlinien beim LA einzureichen. Der Antrag ist rechtzeitig zu stellen, spätestens vor Genehmigung des Grundstücksgeschäfts durch die zuständigen städtischen Organe. Bei Familien, bei denen die Fördervoraussetzungen erst später eintreten, kann der Antrag bei Vorliegen der Voraussetzungen, längstens bis zum Ablauf von 6 Jahren, gerechnet ab dem Tag der Beurkundung des Kauf- oder Erbbauvertrags, gestellt werden.

Dem Antrag sind i.d.R. folgende Nachweise beizufügen:

Unterlagen zur Einkommensermittlung, Geburts-, Adoptionsurkunde, Pflegebescheinigung der SJB über Vollzeitpflege, für volljährige Kinder der Nachweis der Kindergeldberechtigung, Bescheid über festgestellte Pflegebedürftigkeit der Pflegekasse, Schwerbehindertenausweis.

B. sozialer Wohnungsbau

Planunterlagen, etc. gemäß Anforderung der L-Bank

9. Ausnahmen

In besonders begründeten Ausnahmefällen und zur Vermeidung unbilliger Härten kann der Oberbürgermeister Abweichungen von diesen Richtlinien zulassen.

10. Inkrafttreten

Die Richtlinien treten am _____ in Kraft.

Gleichzeitig treten die Richtlinien zur Kommunalen Wohnraumförderung in der Fassung des Gemeinderatsbeschlusses vom 21.02.2006 außer Kraft.

Richtlinien zur Kommunalen Wohnraumförderung (Förderung Wohngrundstück)

Alte Version	Neue Version
<p>1. Art der Förderung</p> <p>Die Stadt Karlsruhe überlässt Grundstücke für Zwecke des Wohnungsbaus (1-/2-Familienhaus, Eigentums- und Mietwohnungen) an Bauwillige im Wege des Erwerbs oder des Erbbaurechts. Sowohl der Kaufpreis als auch der Erbbauzins kann nach Maßgabe der nachstehenden Fördervoraussetzungen ermäßigt werden; ein Rechtsanspruch auf diese freiwilligen Leistungen der Stadt Karlsruhe besteht nicht.</p> <p>2. Begünstigter Personenkreis</p> <ul style="list-style-type: none"> - Familien und auf Dauer angelegte Lebensgemeinschaften ab <ul style="list-style-type: none"> o einem zum Haushalt gehörenden Kind, soweit und solange für das Kind Kindergeld zusteht, o einer behinderten (min. 50%) oder pflegebedürftigen (min. Pflegestufe 1) dauerhaft im Haushalt lebenden Person, diese wird dem oben genannten Kind gleichgestellt. <p>oder</p> <ul style="list-style-type: none"> - wachsende Familien ohne Kinder, d.h. Familien, deren Kinder in- 	<p>1. Art der Förderung</p> <p>Die Stadt Karlsruhe überlässt Grundstücke für Zwecke des allgemeinen Wohnungsbaus (1-/2-Familienhaus, Eigentums- und Mietwohnungen) sowie sozialen Wohnungsbaus an Bauwillige im Wege des Erwerbs oder des Erbbaurechts. Sowohl der Kaufpreis als auch der Erbbauzins kann nach Maßgabe der nachstehenden Fördervoraussetzungen ermäßigt werden; ein Rechtsanspruch auf diese freiwilligen Leistungen der Stadt Karlsruhe besteht nicht.</p> <p>2. Begünstigter Personenkreis</p> <p>A. Allgemeiner Wohnungsbau</p> <ul style="list-style-type: none"> - Familien und auf Dauer angelegte Lebensgemeinschaften ab <ul style="list-style-type: none"> o einem zum Haushalt gehörenden Kind, soweit und solange für das Kind Kindergeld zusteht, o einer behinderten (min. 50%) oder pflegebedürftigen (min. Pflegestufe 1) dauerhaft im Haushalt lebenden Person, diese wird dem oben genannten Kind gleichgestellt. <p>oder</p> <ul style="list-style-type: none"> - Familien, deren Kinder innerhalb von fünf Jahren nach Abschluss

<p>nerhalb von fünf Jahren nach Abschluss des Kauf-/Erbbauvertrags geboren bzw. in den Haushalt auf Dauer aufgenommen werden. Bei Kindern gilt dies nur, solange für diese Kinder Kindergeld zusteht. Diesen Kindern werden keine weiteren Personen gleichgestellt.</p> <p>wenn in beiden Fällen</p> <ul style="list-style-type: none">- deren Einkommen die Einkommensgrenze nach § 9 Abs. 2 Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) nicht um mehr als 80 v.H. überschreitet. <p>Die Voraussetzungen - mindestens 1 Kind mit Kindergeldanspruch oder gleichgestellte Person und Einkommensgrenze erfüllt - müssen in dem Zeitpunkt vorliegen, in dem der Antrag gestellt werden kann, mit dem der Förderzeitraum beginnt (vgl. Ziffer 8).</p> <p>3. Förderungsfähige Vorhaben</p> <p>3.1 Die Wohnflächengrenze beträgt für das Einfamilienhaus/die selbst genutzte Wohnung im Zweifamilienhaus 156 m².</p>	<p>des Kauf- oder Erbbauvertrags geboren bzw. in den Haushalt auf Dauer aufgenommen werden. Bei Kindern gilt dies nur, solange für diese Kinder Kindergeld zusteht. Diesen Kindern werden keine weiteren Personen gleichgestellt.</p> <p>wenn deren Einkommen die Einkommensgrenze nach dem jeweiligen Landeswohnraumförderprogramm um nicht mehr als 20% überschreitet.</p> <p>Die Voraussetzungen - mindestens 1 Kind mit Kindergeldanspruch oder gleichgestellte Person und Einkommensgrenze erfüllt - müssen in dem Zeitpunkt vorliegen, in dem der Antrag gestellt werden kann, mit dem der Förderzeitraum beginnt (vgl. Ziffer 8).</p> <p>B. Sozialer Wohnungsbau</p> <p>Wohnungsunternehmen und sonstige am Wohnungsmarkt tätige Gruppen oder Personen, sofern die Voraussetzungen des Landeswohnraumförderungsgesetzes (LWoFG) erfüllt sind.</p> <p>3. Förderungsfähige Vorhaben</p> <p>A. Allgemeiner Wohnungsbau</p> <p>3.1 Die Wohnflächengrenze beträgt für das Einfamilienhaus/die selbst genutzte Wohnung im Zweifamilienhaus 160 m².</p>
---	--

<p>Zuschläge zur Wohnfläche sind möglich bei</p> <ul style="list-style-type: none">• kinderreichen Familien + 15 m²/Kind ab 3. Kind• Haushalten mit mehr als 4 Haushaltsangehörigen + 15 m²/Person ab 5. Person• zu erwartendem zusätzlichen Raumbedarf• sonstigen besonderen persönlichen oder beruflichen Bedürfnissen• Besonderheiten bei Maßnahmen im Gebäudebestand• Besonderheiten im Zuschnitt oder der topografischen Gegebenheiten des Grundstücks, die eine geringere Wohnfläche nicht zu lassen. <p>3.2 Die Wohnfläche für die Eigentums- oder Mietwohnung ist begrenzt auf 80 m² bei 2 Personen. Für jede weitere Haushaltsperson, die zum begünstigten Personenkreis gemäß Ziffer 2 zählt, wird diese Grenze um 15 m² erhöht bis maximal 125 m² (bei 5 Personen).</p> <p>3.3 Für die Ermittlung der anrechenbaren Wohnfläche gilt die Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV) in der jeweils geltenden Fassung.</p> <p>4. Ökologische Anforderungen an das Bauvorhaben</p>	<p>Zuschläge zur Wohnfläche sind möglich bei</p> <ul style="list-style-type: none">• kinderreichen Familien + 15 m²/Kind ab 3. Kind• Haushalten mit mehr als 4 Haushaltsangehörigen + 15 m²/Person ab 5. Person• zu erwartendem zusätzlichen Raumbedarf• sonstigen besonderen persönlichen oder beruflichen Bedürfnissen• Besonderheiten bei Maßnahmen im Gebäudebestand• Besonderheiten im Zuschnitt oder der topografischen Gegebenheiten des Grundstücks, die eine geringere Wohnfläche nicht zulassen. <p>3.2 Die Wohnfläche für die Eigentums- oder Mietwohnung ist begrenzt auf 80 m² bei 2 Personen. Für jede weitere Haushaltsperson, die zum begünstigten Personenkreis gemäß Ziffer 2 zählt, wird diese Grenze um 15 m² erhöht bis maximal 125 m² (bei 5 Personen).</p> <p>3.3 Für die Ermittlung der anrechenbaren Wohnfläche gilt die Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV) in der jeweils geltenden Fassung.</p> <p>B. Sozialer Wohnungsbau</p> <p>Die Voraussetzungen des Landeswohnraumförderungsgesetzes (LWoFG) müssen erfüllt sein.</p> <p>4. Ökologische Anforderungen an das Bauvorhaben</p> <p>Das Gebäude ist bezogen auf den energetischen Standard mindestens als KfW Effizienzhaus 70 zu errichten.</p>
---	---

Die gesamte Planung ist mit dem Bauordnungsamt der Stadt Karlsruhe im Hinblick auf ökologische Anforderungen vor Einreichung des Baugesuches bzw. Anzeige im Kennntnisgabeverfahren abzustimmen. Änderungen der abgestimmten Planung, sowie der Materialauswahl können nur im Einvernehmen mit dem Bauordnungsamt erfolgen.

Die Auswahl der Baustoffe für das Gebäude hat sich grundsätzlich am „Leitfaden zum ökologisch orientierten Bauen“, herausgegeben vom Umweltbundesamt in der jeweils aktuellen Fassung – derzeit C.F. Müller Verlag Karlsruhe ISBN 3-7880-7521-X – zu orientieren und ist ebenfalls mit dem Bauordnungsamt abzustimmen.

Zur Reduzierung von Heizenergie ist die Gebäudeform kompakt zu gestalten (Minimierung der Oberfläche). Die einzelnen Räume der Gebäude sind dabei nach Wärmeenergetischen Gesichtspunkten auszurichten. Wenn möglich, soll durch große Fenster nach Süden und Westen eine passive Sonnenenergienutzung erzielt werden.

Über die Erfüllung der vorstehenden ökologischen und energetischen Anforderungen ist dem Bauordnungsamt eine schriftliche und detaillierte Bestätigung des Bauherrn und seines Architekten spätestens mit Einreichung des Baugesuches bzw. Anzeige im Kennntnisgabeverfahren vorzulegen. Dem Bauordnungsamt ist nach Fertigstellung des Vorhabens und nach vorheriger Absprache das Betreten des Grundstücks zur Überprüfung der Erfüllung der ökologischen Anforderungen zu gestatten.

Die gesamte Planung ist mit dem Bauordnungsamt der Stadt Karlsruhe im Hinblick auf ökologische Anforderungen vor Einreichung des Baugesuches bzw. Anzeige im Kennntnisgabeverfahren abzustimmen. Änderungen der abgestimmten Planung, sowie der Materialauswahl können nur im Einvernehmen mit dem Bauordnungsamt erfolgen.

Hierbei sind die Bestimmungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) und des Erneuerbare Energien Wärmegesetzes (EE-WärmeG) in der jeweils gültigen Fassung einzuhalten.

Die Minimierung der Heizenergie erfolgt durch eine kompakte Bauform (Minimierung der Oberfläche im Verhältnis zum Volumen), energetisch optimierte Dämmung, hochwertige Fenster gemäß dem aktuellen Stand der Technik sowie luft- und winddichte Ausbildung der kompletten thermischen Gebäudehülle mit allen Bauteilflächen und Bauteilanschlüssen.

Die Ausrichtung des Gebäudekonzeptes und der einzelnen Räume erfolgt entsprechend den Möglichkeiten der passiven Solarenergienutzung bei gleichzeitiger Berücksichtigung eines effektiven sommerlichen Wärmeschutzes.

Weitere Regelungen enthält die Anforderungsliste - Ökologisch orientiertes Bauen -, welche Anlage des Kauf- bzw. Erbbauvertrages ist.

Die Bauherrin oder der Bauherr sind verpflichtet, spätestens 6 Wochen nach Bauabnahme die der Anforderungsliste beige-fügte Bescheinigung der Stadt Karlsruhe, Liegenschaftsamt, vorzulegen. Die Bescheinigung ist von einer im Bundesprogramm „Vor-Ort-Beratung“ oder von der Verbraucherzentrale Bundesverband e.V. zur Energieberatung zugelassenen Fach-

<p>Bei Nichterfüllung der ökologischen Anforderungen wird eine Vertragsstrafe entsprechend der Regelung im Kauf- und Erbbauvertrag fällig. Dies gilt nicht falls die Kosten oder die monatliche Belastungsgrenze auf Grund der ökologischen Anforderungen ansteigen und dieser Anstieg nicht durch eine Verknüpfung mit anderen Förderprogrammen kompensiert werden kann.</p> <p>Darüber hinaus werden ergänzend Öko Plus Maßnahmen laut KfW – Förderprogramm empfohlen. Das sind im Einzelnen:</p> <ul style="list-style-type: none">- Dämmung der Außenwände, des Daches und der Kellerdecke- Heizungstechnik auf Basis erneuerbarer Energien, Kraft-Wärme-Kopplung und Nah-/Fernwärme. <p>5. Förderung des Grundstückserwerbs</p> <p>In den nachfolgend beschriebenen Fällen kann ein Kaufpreisabschlag gewährt werden. Statt dem Kaufpreisabschlag kann auch ein dem Barwert des Abschlages entsprechendes zinsvergünstigtes Darlehen gewährt werden.</p> <p>5.1 Beim Erwerb des Grundstücks für das 1-/2-Familienhaus gewährt die Stadt einen Abschlag auf den Kaufpreis i.H.v. 6 % pro Kind oder dem Kind gleichgestellten Person, maximal 30 %.</p>	<p>kraft, oder von einer nach § 21 EnEV ausstellungsberechtigten Person auszustellen. Alternativ wird auch der Nachweis der KfW-Förderbank akzeptiert.</p> <p>Bei Nichterfüllung der ökologischen Anforderungen wird eine Vertragsstrafe entsprechend der Regelung im Kauf- und Erbbauvertrag fällig.</p> <p>5. Förderung des Grundstückserwerbs</p> <p>A. Allgemeiner Wohnungsbau</p> <p>In den nachfolgend beschriebenen Fällen kann ein Kaufpreisabschlag gewährt werden. Statt dem Kaufpreisabschlag kann auch ein dem Barwert des Abschlages entsprechendes zinsvergünstigtes Darlehen gewährt werden.</p> <p>5.1 Beim Erwerb des Grundstücks für das 1-/2-Familienhaus gewährt die Stadt einen Abschlag auf den Kaufpreis i.H.v. 6 % pro Kind oder dem Kind gleichgestellten Person, maximal 30 %.</p>
--	---

Bei der wachsenden Familie erhält der Erwerber nachträglich einen Kaufpreisabschlag von 6 % pro Kind. Der Gesamtabschlag ist auf maximal 30% begrenzt. Die Stadt wird diesen Nachschlag umgehend zinslos bezahlen, sobald ihr die entsprechenden Nachweise vorgelegt werden (vgl. Ziff. 8).

Der Abschlagsbetrag wird durch eine auf 10 Jahre befristete Sicherungsgrundschuld im Grundbuch gesichert. Sollte das Grundstück vor Ablauf von 10 Jahren – ab Vertragsbeurkundung – weiterverkauft werden, ist der Abschlagsbetrag zinslos nachzuzahlen.

5.2

Beim sozialen Wohnungsbau nach Wohraumförderungsgesetz wird ein Abschlag von 30 % vom Verkehrswert gewährt.

5.3

Beim Erwerb von städtischen Grundstücken für den Geschosswohnungsbau gewährt die Stadt einen Abschlag von bis zu 30 % des Kaufpreises, wenn sicher gestellt ist, dass dieser Abschlag in vollem Umfang an die förderfähigen

- Erwerber von Wohneigentum bzw.
- Mieter in Form einer auf 5 Jahre reduzierten Ausgangsmiete nach dem Landeswohnraumförderungsprogramm

weitergegeben wird.

Die Höhe des Abschlagsbetrags der Wohneinheit bemisst sich am Anteil der geförderten Wohnfläche an der Gesamtwohnfläche und davon je 1/5 Anteil pro Kind, soweit für das Kind Kindergeld zusteht

Bei der wachsenden Familie **wird** nachträglich ein Kaufpreisabschlag von 6 % pro Kind **gewährt**. Der Gesamtabschlag ist auf maximal 30% begrenzt. Die Stadt wird diesen Nachschlag umgehend zinslos bezahlen, sobald ihr die entsprechenden Nachweise vorgelegt werden (vgl. Ziff. 8).

Der Abschlagsbetrag wird durch eine auf 10 Jahre befristete Sicherungsgrundschuld im Grundbuch gesichert. Sollte das Grundstück vor Ablauf von 10 Jahren – ab Vertragsbeurkundung – weiterverkauft werden, ist der Abschlagsbetrag zinslos nachzuzahlen.

5.2

Beim Erwerb von städtischen Grundstücken für den Geschosswohnungsbau gewährt die Stadt einen Abschlag von bis zu 30 % des Kaufpreises, wenn sichergestellt ist, dass dieser Abschlag in vollem Umfang **und unter Beachtung der Einkommens- (2A) und Wohnflächengrenzen (3.2) an die förderfähigen**

- **Erwerberinnen und** Erwerber von Wohneigentum bzw.
- **Mieterinnen und Mieter in Form einer Miete, deren Höhe für mindestens fünf Jahre der höchst zulässigen Miete für allgemeinen Mietwohnraum nach dem jeweiligen Landeswohnraumförderungsprogramm entspricht,**

weitergegeben wird.

Die Höhe des Abschlagsbetrags der Wohneinheit bemisst sich am Anteil der geförderten Wohnfläche an der Gesamtwohnfläche und davon je 1/5 Anteil pro Kind, soweit für das Kind Kindergeld zusteht

und pro dauerhaft im Haushalt lebender behinderter (min. 50 %) oder pflegebedürftiger (min. Pflegestufe 1) Person maximal jedoch 5/5 Anteile.

Zur Berechnung wird folgende Formel zu Grunde gelegt:

$$A = KP \times 30 \% \times WF / GF \times P / 5$$

A	=	Abschlagsbetrag der Wohneinheit
KP	=	Kaufpreis des Grundstücks
WF	=	Wohnfläche der Wohneinheit
GF	=	Wohnfläche des Gesamtobjektes
P	=	Anzahl der berücksichtigungsfähigen dauerhaft im Haushalt lebenden Personen

6. Förderung des Erbbaurechts

6.1

Der Förderzeitraum bemisst sich nach der Zahl der Kinder im Haushalt, für die Kindergeld zusteht. Der Förderzeitraum beträgt bei einem Kind bis zu 10 Jahre. Sofern in diesem Zeitraum weitere Kinder geboren werden, verlängert er sich ab dem zweiten Kind pro Kind um zweieinhalb Jahre, maximal bis zu 20 Jahren. Ziffer 6.5 gilt entsprechend. Vorstehendes gilt analog für gleichgestellte Personen.

und pro dauerhaft im Haushalt lebender behinderter (min. 50 %) oder pflegebedürftiger (min. Pflegestufe 1) Person maximal jedoch 5/5 Anteile.

Zur Berechnung wird folgende Formel zu Grunde gelegt:

$$A = KP \times 30 \% \times WF / GF \times P / 5$$

A	=	Abschlagsbetrag der Wohneinheit
KP	=	Kaufpreis des Grundstücks
WF	=	Wohnfläche der Wohneinheit
GF	=	Wohnfläche des Gesamtobjektes
P	=	Anzahl der berücksichtigungsfähigen dauerhaft im Haushalt lebenden Personen

B. Sozialer Wohnungsbau

Beim sozialen Wohnungsbau nach dem LWoFG mit Mietpreis- und Belegungsbindung wird ein Abschlag von 30 % vom Verkehrswert gewährt.

6. Förderung des Erbbaurechts

A. Allgemeiner Wohnungsbau

6.1

Der Förderzeitraum bemisst sich nach der Zahl der Kinder im Haushalt, für die Kindergeld zusteht. Der Förderzeitraum beträgt bei einem Kind bis zu 10 Jahre. Sofern in diesem Zeitraum weitere Kinder geboren werden, verlängert er sich ab dem zweiten Kind pro Kind um zweieinhalb Jahre, maximal bis zu 20 Jahren. Ziffer 6.5 gilt entsprechend. Vorstehendes gilt analog für gleichgestellte Personen.

6.2

Die Förderung wird für den Zeitraum gewährt, in dem zur Familie mindestens 1 Kind zählt, für das Kindergeld zusteht, oder eine gleichgestellte Person, längstens jedoch bis Ende des Förderzeitraums. Die Förderung beginnt mit Abschluss des Erbbauvertrags oder bei wachsenden Familien mit dem Ersten des Monats, in dem die Voraussetzungen Ziffer 2 vorliegen; diese Voraussetzungen müssen bis zum Ablauf von 5 Jahren, gerechnet ab Abschluss des Erbbauvertrags, eintreten.

6.3

Während der Dauer der Förderung wird der Erbbauzins von 4 % auf bis zu höchstens 1 % wie folgt gesenkt:

Bei 1 Kind/gleichgestellte Person	um	0,6 %	auf	3,4 %
2 Kindern/gleichgestellten Personen	um	1,2 %	auf	2,8 %
3 Kindern/gleichgestellten Personen	um	1,8 %	auf	2,2 %
4 Kindern/gleichgestellten Personen	um	2,4 %	auf	1,6 %
5 und mehr Kindern/gleichgestellten Personen	um	3,0 %	auf	1,0 %

Veränderungen in der Kinderzahl oder bei gleichgestellten Personen werden vom Ersten des Folgemonats, in dem die Veränderung eintritt, wirksam. Veränderungen sind in der Regel Geburt, Wegfall des Kindergeldanspruchs, Aufnahme des Kindes in den oder Ausscheiden des Kindes aus dem Haushalt, Eintritt bzw. Wegfall der Behinderung oder der Pflegebedürftigkeit.

6.4

Während der Dauer der Förderung ist die Stadt Karlsruhe bereit,

6.2

Die Förderung wird für den Zeitraum gewährt, in dem zur Familie mindestens 1 Kind zählt, für das Kindergeld zusteht, oder eine gleichgestellte Person, längstens jedoch bis Ende des Förderzeitraums. Die Förderung beginnt mit Abschluss des Erbbauvertrags oder bei wachsenden Familien mit dem Ersten des Monats, in dem die Voraussetzungen Ziffer 2 vorliegen; diese Voraussetzungen müssen bis zum Ablauf von 5 Jahren, gerechnet ab Abschluss des Erbbauvertrags, eintreten.

6.3

Während der Dauer der Förderung wird der Erbbauzins von 4 % auf bis zu höchstens 1 % wie folgt gesenkt:

Bei 1 Kind/gleichgestellte Person	um	0,6 %	auf	3,4 %
2 Kindern/gleichgestellten Personen	um	1,2 %	auf	2,8 %
3 Kindern/gleichgestellten Personen	um	1,8 %	auf	2,2 %
4 Kindern/gleichgestellten Personen	um	2,4 %	auf	1,6 %
5 und mehr Kindern/gleichgestellten Personen	um	3,0 %	auf	1,0 %

Veränderungen in der Kinderzahl oder bei gleichgestellten Personen werden vom Ersten des Folgemonats, in dem die Veränderung eintritt, wirksam. Veränderungen sind in der Regel Geburt, Wegfall des Kindergeldanspruchs, Aufnahme des Kindes in den oder Ausscheiden des Kindes aus dem Haushalt, Eintritt bzw. Wegfall der Behinderung oder der Pflegebedürftigkeit.

6.4

Während der Dauer der Förderung ist die Stadt Karlsruhe bereit,

<p>6.4.1 von der Anpassung des Erbbauzinses aufgrund veränderter wirtschaftlicher Verhältnisse entsprechend des Verbraucherpreisindex Baden-Württemberg (Gleitklausel) abzusehen.</p> <p>6.4.2 auf Verlangen des Erbbauberechtigten das Erbbaugrundstück zu dem bei Abschluss des Erbbauvertrags geltenden amtlichen Verkehrswert an den Erbbauberechtigten zu veräußern.</p> <p>6.5 Eine Veränderung der Zahl der Kinder oder gleichgestellten Personen im Sinne Ziffer 2 i.V. mit Ziffern 6.1, 6.2 und 6.3 im Förderzeitraum ist dem Liegenschaftsamt (LA) unaufgefordert und unverzüglich nachzuweisen, damit sie ab Ersten des Folgemonats, in dem die Veränderung eintritt, berücksichtigt werden kann.</p> <p>7. Verlust der Förderung</p> <p>Eine aufgrund unrichtiger oder unterlassener Angaben erlangte Förderung führt grundsätzlich zum rückwirkenden Verlust der Förderung. Dies gilt auch für die Nichterfüllung der ökologischen Anforderungen mit der in Ziffer 4 beschriebenen Ausnahme. Die zu Unrecht erhaltene Förderung ist zurückzuzahlen.</p>	<p>6.4.1 von der Anpassung des Erbbauzinses aufgrund veränderter wirtschaftlicher Verhältnisse entsprechend des Verbraucherpreisindex Baden-Württemberg (Gleitklausel) abzusehen.</p> <p>6.4.2 auf Verlangen des Erbbauberechtigten das Erbbaugrundstück zu dem bei Abschluss des Erbbauvertrags geltenden amtlichen Verkehrswert an den Erbbauberechtigten zu veräußern.</p> <p>6.5 Eine Veränderung der Zahl der Kinder oder gleichgestellten Personen im Sinne Ziffer 2 i.V. mit Ziffern 6.1, 6.2 und 6.3 im Förderzeitraum ist dem Liegenschaftsamt (LA) unaufgefordert und unverzüglich nachzuweisen, damit sie ab Ersten des Folgemonats, in dem die Veränderung eintritt, berücksichtigt werden kann.</p> <p>B. Sozialer Wohnungsbau</p> <p>Während der Mietpreis- und Belegungsbindung (Förderzeitraum) nach dem LWoFG wird der Erbbauzins auf 1 % abgesenkt. Ziff. 6.4.1 gilt entsprechend.</p> <p>7. Verlust der Förderung</p> <p>Eine aufgrund unrichtiger oder unterlassener Angaben erlangte Förderung führt grundsätzlich zum rückwirkenden Verlust der Förderung. Dies gilt auch für die Nichterfüllung der ökologischen Anforderungen mit der in Ziffer 4 beschriebenen Ausnahme. Die zu Unrecht erhaltene Förderung ist zurückzuzahlen.</p>
---	---

<p>8. Verfahren</p> <p>Nach der Vorentscheidung über die Zuteilung eines Baugrundstücks durch das Liegenschaftsamt (LA) ist der Antrag auf Förderung nach den vorstehenden Richtlinien beim VLW einzureichen. Der Antrag ist rechtzeitig zu stellen, spätestens vor Genehmigung des Grundstücksgeschäfts durch die zuständigen städtischen Organe. Bei wachsenden Familien, bei denen die Fördervoraussetzungen erst später eintreten, kann der Antrag bei Vorliegen der Voraussetzungen, längstens bis zum Ablauf von 6 Jahren, gerechnet ab dem Tag der Beurkundung des Kauf- oder Erbbauvertrags, gestellt werden.</p> <p>Dem Antrag sind i.d.R. folgende Nachweise beizufügen: Unterlagen zur Einkommensermittlung, Geburts-, Adoptionsurkunde, Pflegebescheinigung der SJB über Vollzeitpflege, für volljährige Kinder der Nachweis der Kindergeldberechtigung, Bescheid über festgestellte Pflegebedürftigkeit der Pflegekasse, Schwerbehindertenausweis.</p> <p>9. Ausnahmen</p> <p>In besonders begründeten Ausnahmefällen und zur Vermeidung unbilliger Härten kann der Oberbürgermeister Abweichungen von diesen Richtlinien zulassen.</p>	<p>8. Verfahren</p> <p>A. Allgemeiner Wohnungsbau</p> <p>Nach der Vorentscheidung über die Zuteilung eines Baugrundstücks durch das Liegenschaftsamt (LA) ist der Antrag auf Förderung nach den vorstehenden Richtlinien beim LA einzureichen. Der Antrag ist rechtzeitig zu stellen, spätestens vor Genehmigung des Grundstücksgeschäfts durch die zuständigen städtischen Organe. Bei Familien, bei denen die Fördervoraussetzungen erst später eintreten, kann der Antrag bei Vorliegen der Voraussetzungen, längstens bis zum Ablauf von 6 Jahren, gerechnet ab dem Tag der Beurkundung des Kauf- oder Erbbauvertrags, gestellt werden.</p> <p>Dem Antrag sind i.d.R. folgende Nachweise beizufügen: Unterlagen zur Einkommensermittlung, Geburts-, Adoptionsurkunde, Pflegebescheinigung der SJB über Vollzeitpflege, für volljährige Kinder der Nachweis der Kindergeldberechtigung, Bescheid über festgestellte Pflegebedürftigkeit der Pflegekasse, Schwerbehindertenausweis.</p> <p>B. Sozialer Wohnungsbau</p> <p>Planunterlagen, etc. gemäß Anforderung der L-Bank</p> <p>9. Ausnahmen</p> <p>In besonders begründeten Ausnahmefällen und zur Vermeidung unbilliger Härten kann der Oberbürgermeister Abweichungen von diesen Richtlinien zulassen.</p>
--	---

10. Inkrafttreten

Die Richtlinien treten am 21.02.2006 in Kraft.

10. Inkrafttreten

Die Richtlinien treten am in Kraft.