



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **IV/2004/04277**
Datum: 12.10.2004
Bezug-Nummer.
Kostenstelle/Unterabschnitt: 1.6100.650000
Verfasser:

Beratungsfolge	Termin	Status
Beigeordnetenkonferenz	03.08.2004	nicht öffentlich Vorberatung
Hauptausschuss	18.08.2004	öffentlich Vorberatung
Beigeordnetenkonferenz	28.09.2004	nicht öffentlich Vorberatung
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	12.10.2004	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	24.11.2004	öffentlich Entscheidung

Betreff: Entwicklungsmaßnahme Heide-Süd Projekt Familienmodell

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt die Förderrichtlinie zum Projekt „Familienmodell“ gemäß RL StäBauF
2. Die Förderrichtlinie ist ortsüblich bekannt zu machen.

Finanzielle Auswirkung: siehe Anlage

Entwicklungsmaßnahme Halle, Heide-Süd **Begründung zur Förderrichtlinie „Familienmodell“**

1. Anlass

Die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Heide-Süd wurde in die Förderung von städtebaulichen und Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen des Ministeriums für Bauen und Verkehr erstmalig im Programmjahr 1993 aufgenommen. Seitdem wird die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme als Fortsetzungsmaßnahme jährlich mit Städtebaufördermitteln weitergeführt.

Ziel und Inhalt des Projektes ist es, insbesondere Familien mit mehreren Kindern im neuen Wohngebiet Heide-Süd attraktive Angebote zur Schaffung von Wohneinheiten zu unterbreiten. Darüber hinaus besteht das Ziel, durch individuelle Planung von Einfamilienhäusern die Qualität des Baugebietes aus architektonischer Sicht zu erhöhen. Um die zur Verfügung stehenden Fördermittel möglichst effektiv zur Erreichung der formulierten Ziele einzusetzen und eine klare Regelung zur Förderung von Einzelmaßnahmen zu schaffen, wurde die im folgenden näher erläuterte Förderrichtlinie erarbeitet.

In Anbetracht der Zielsetzungen der Stadt, möglichst Familien mit Kindern im Stadtgebiet zu halten, erfolgte der Vorschlag, dies in geringem Umfang und zur teilweisen Kompensation der wegfallenden Eigenheimzulage aus Mitteln der Städtebauförderung zu unterstützen. Die gleichzeitige Sicherstellung einer hohen architektonischen Qualität durch Einschaltung eines Architekten zur individuellen Planung des Einfamilienhauses entspricht der grundsätzlichen Zielstellung der Stadt am Standort Heide-Süd.

Mit Schreiben vom 24.05.2004 wurde durch den Entwicklungsträger SALEG beim Landesverwaltungsamt die grundsätzliche Anfrage zur Aufnahme des Projektes im Rahmen der Richtlinie zur Städtebauförderung gestellt. Die Anfrage wurde positiv beantwortet. Das Vorhaben entspricht der Förderrichtlinie.

2. Ziel und Zweck der Förderrichtlinie

Das Programmgebiet ist als städtebaulicher Entwicklungsbereich mit der Bezeichnung „Entwicklungsmaßnahme Heide-Süd“ durch Satzungsbeschluss gemäß § 165 Baugesetzbuch (BauGB) förmlich festgelegt. Das Programmgebiet ist zur Errichtung von Neubauvorhaben, insbesondere für freistehende Einfamilienhäuser vorgesehen. Es besteht die Zielstellung, die architektonische Qualität des Baugebietes durch individuelle Planung von freistehenden Einfamilienhäusern zu erhöhen. Damit soll die Qualität des Stadtteils sowie die Verbundenheit der Bewohner mit ihrem Stadtgebiet gestärkt werden.

Darüber hinaus soll durch den Zuzug von Familien mit mehreren Kindern die soziale Mischung verbessert und das Durchschnittsalter des Wohngebietes gesenkt werden.

Die Förderung basiert rechtlich auf dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung von städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen (RLStäBauF) des Landes Sachsen-Anhalt. Gefördert wird im Rahmen der vorliegenden Richtlinie der Grunderwerb für die zu bebauenden Grundstücke.

Mit Hilfe der Förderrichtlinie sollen die wesentlichen Kriterien der Förderung festgelegt werden (Fördervoraussetzungen, förderfähige Maßnahmen, Förderhöhe und Auszahlung).

Es wird nicht möglich sein, mit Hilfe der Förderrichtlinie alle zu erwartenden Besonderheiten zukünftiger Maßnahmen zu regeln. Besondere, vom allgemeinen Maß abweichende Vorhaben sind im Einzelfall zu betrachten und zu beurteilen.

Die Förderrichtlinie spiegelt die Zielsetzung der Stadtverwaltung hinsichtlich der städtebaulichen Entwicklung der Maßnahme Heide-Süd wieder und soll gegenüber den Beteiligten klare Aussagen hinsichtlich der Förderfähigkeit ermöglichen und eine weitestgehende Gleichbehandlung der Eigentümer sicherstellen.

3. Vorgesehener Ablauf

Auf der Grundlage der Förderrichtlinie wird ein Zuwendungsvertrag mit der Stadt Halle abgeschlossen. Darin wird die Förderhöhe sowie die daran geknüpften Bedingungen festgeschrieben. Die Auszahlung der Fördermittel erfolgt nach Durchführung der Investitionsmaßnahme und dem Nachweis der Einhaltung aller Förderkriterien.

4. Förderrichtlinie „Familienmodell“

Gefördert wird der Grunderwerb zur Realisierung von freistehenden und individuell geplanten Einfamilienhäusern.

Die Planung muss an eines der in der Anlage aufgeführten Architekturbüros vergeben werden. Die in der Anlage aufgeführten Architekturbüros wurden auf Grundlage eines Auswahlverfahrens in Zusammenarbeit mit der Architektenkammer des Landes Sachsen-Anhalt benannt. Auf Vorschlag der Architektenkammer wurden gezielt für familienfreundlichen Einfamilienhausbau Architekten zur Bewerbung aufgefordert. Im Zuge des Auswahlverfahrens wurden Referenzunterlagen abgefordert, die sowohl hinsichtlich der architektonischen Qualität als auch bezüglich der Baukosten für die vorgeschlagenen Einfamilienhäuser überprüft wurden.

Die nicht berücksichtigten Bewerber wurden vom Ergebnis des Auswahlverfahrens in Kenntnis gesetzt. Es stehen für andere Architekten eine Vielzahl geeigneter Grundstücke in Heide-Süd zur Verfügung.

Sogenannte Fertig- bzw. Typenhäuser, deren Planung, Verkauf und Realisierung durch Architekten betreut werden, sind keine Einfamilienhäuser im Sinne dieser Förderrichtlinie. Gefördert wird das durch einen Architekten entsprechend der individuellen Bedürfnisse des Bauherrn geplante Einfamilienhaus.

Dem Eigentümer wird bei Nachweis der Förderkriterien eine Förderung von bis zu 20 v.H. der zuwendungsfähigen Kosten gewährt.

Die Bauherrn werden über die Fördermittelrichtlinie in keiner Weise gezwungen, auf den betreffenden Grundstücken mit Architekten zu bauen. Die Grundstücke werden generell zum vom Gutachterausschuss der Stadt Halle für Heide-Süd ermittelten Grundstückskaufpreis allen Bauwilligen ohne Vorbehalte angeboten. Entspricht das Bauvorhaben den Förderbedingungen, kann die Förderung nach Abschluss der Baumaßnahme (Baufertigstellungsanzeige) unter Nachweis der Einhaltung der Förderbedingungen ausgezahlt werden.

Der Nachweis der Einhaltung der Einkommensgrenzen des Antragstellers wird für den Zeitraum der Geltungsdauer der Eigenheimzulage über den Fördermittelbescheid des Finanzamtes zur Eigenheimzulage, danach über den Steuerbescheid geführt.

Weitere Zuwendungsvoraussetzung ist, analog des Eigenheimzulagegesetzes, die Einkommensgrenze des Antragstellers, die für einen Zeitraum von zwei Jahren bei der Summe der positiven Einkünfte von 130.000 € für Ledige mit 2 Kindern und von 200.000 € für Ehepaare mit 2 Kindern liegen. Maßgebend ist die Summe der positiven Einkünfte in den beiden Vorjahren der Antragsstellung.

Die Summe der positiven Einkünfte sind im Wesentlichen die Bruttoeinnahmen abzüglich der steuerlichen Werbungskosten, bei betrieblichen Einnahmen der Gewinn. Negative Einkünfte werden nicht berücksichtigt.

Finanzbedarf:

Bestandteil des Projektes sind 7 Einzelgrundstücke mit einer Gesamtfläche von 3.746 m². Bei einem Grundstückskaufpreis von 132,93 €/m² ergibt sich bei einer Bezuschussung mit 20 v.H. ein Zuschussbedarf in Höhe von 26,59 €/m². Bei einer Fläche von 3.746 m² entspricht die Zuschusshöhe insgesamt 99.606,14 €.

Finanzierung:

Die Finanzierung erfolgt über das Treuhandkonto des Entwicklungsträgers SALEG aus Städtebaufördermitteln.

Anlagen:

Stadt Halle (Saale)
GB II Planen, Bauen
und Straßenverkehr

15.9.2004

Förderrichtlinie für das Projekt „Familienmodell“

1. Allgemeines

Das Programmgebiet ist als städtebaulicher Entwicklungsbereich mit der Bezeichnung „Entwicklungsmaßnahme Heide-Süd“ durch Satzungsbeschluss gemäß § 165 Baugesetzbuch (BauGB) förmlich festgelegt. Das Programmgebiet ist zur Errichtung von Neubauvorhaben, insbesondere für freistehende Einfamilienhäuser gekennzeichnet. Auf Grund der Vielzahl der Angebote von Bauträgern bzw. Fertighausanbietern bleiben teilweise Wünsche nach architektonischer Qualität der jeweiligen Vorhaben offen.

Aus diesem Grund besteht das nachhaltige Ziel, individuell geplante Einfamilienhäuser für Familien mit mindestens 2 Kindern zu planen und zu realisieren und damit die Qualität des Stadtteils sowie die Verbundenheit der Bewohner mit ihrem Stadtgebiet zu stärken.

Die Stadt Halle beabsichtigt, zur Umsetzung dieser Zielstellung, interessierte Bauherren, die durch Architekten individuell geplante Häuser realisieren möchten, in besonderem Maße zu unterstützen. Zu diesem Zweck gewährt die Stadt Halle den Erwerbenden der Grundstücke eine finanzielle Unterstützung nach dieser Förderrichtlinie, verbunden mit der Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen für Förderung von städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen (RLStäBauF) des Landes Sachsen-Anhalt und des

Baugesetzbuches, 2. Kapitel (Besonderes Städtebaurecht) 2. Teil (städtebauliche Entwicklungsmaßnahme, §§ 165 – 171).

Gefördert werden individuelle Einfamilienhausplanungen zur Errichtung von freistehenden Einfamilienhäusern.

Die Zuwendung wird als nicht rückzahlbarer Zuschuss gewährt.

Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht. Über die Förderfähigkeit und die Höhe der Zuwendung entscheidet die Stadt in Abhängigkeit der Art und Bedeutung des Vorhabens und der zur Verfügung stehenden finanziellen Mittel.

2. Fördervoraussetzungen

Gefördert wird der Grunderwerb gemäß Pkt. 4 dieser Richtlinie zur Realisierung von freistehenden und individuell geplanten Einfamilienhäusern.

Die Planung muss an eines der in der Anlage aufgeführten Architekturbüros vergeben werden. Die Architekturbüros wurden über ein mit der Architektenkammer Sachsen-Anhalt abgestimmtes Auswahlverfahren zur Errichtung freistehender Einfamilienhäuser ermittelt. Darüber hinaus sollen nur Familien mit mindestens 2 Kindern (Nachweis über Kindergeldbescheinigung), die ihren Hauptwohnsitz im Stadtteil Heide-Süd anmelden, die Möglichkeit bekommen, auf relativ großen Grundstücken mit mindestens 520 m² ein familienfreundliches Vorhaben zu realisieren.

Rechtsgrundlage der Förderung sind das Baugesetzbuch und die Richtlinie Städtebauförderung des Landes Sachsen-Anhalt in den jeweils geltenden Fassungen.

Die Einkommensgrenzen, bis zu denen die Förderung beansprucht werden kann, beziehen sich auf das Eigenheimzulagengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. März 1997 (BGBl. I S 734) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.12.2003 (BGBl. I S. 1810).

3. Zuwendungsempfänger

Zuwendungsempfänger ist der Grundstückseigentümer.

4. Fördergegenstand

Förderfähig sind die Ausgaben zum Grunderwerb, sofern das Vorhaben individuell entsprechend den Bestimmungen dieser Richtlinie geplant und realisiert wurde.

5. Förderhöhe

Dem Eigentümer wird eine Förderung von bis zu 20 v.H. der zuwendungsfähigen Kosten gewährt. Zuwendungsfähige Kosten sind hierbei die an die Stadt Halle gezahlten Kosten für den Erwerb des zu bebauenden Grundstücks. Nicht berücksichtigungsfähig sind die anteiligen Vermessungskosten aus dem Grundstückskaufvertrag mit der Stadt Halle (S.).

6. Weitere Bestimmungen

Durch den Grundstückseigentümer ist mit einem der in der Anlage benannten Architekten ein Vertrag zur individuellen Planung und Realisierung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück innerhalb der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Heide-Süd abzuschließen.

Weiterhin hat der Eigentümer nachzuweisen, dass in das zu errichtende Gebäude seine Familie mit mindestens 2 Kindern eingezogen ist und den Hauptwohnsitz hier entsprechend angemeldet hat. Der Nachweis über die im Elternhaus lebenden Kinder ist über die Vorlage der aktuellen Bescheinigung über den Erhalt von Kindergeld gemäß Einkommenssteuergesetz zu erbringen.

7. Durchführung und Abrechnung der Maßnahme

Durch den Grundstückseigentümer ist der Stadt Halle nach Errichtung des Gebäudes und der Außenanlage die Baufertigstellungsanzeige des jeweiligen Gebäudes sowie der Nachweis über die erfolgte Beauftragung eines der erwähnten Architekturbüros vorzulegen. Darüber hinaus ist die Anmeldung des Hauptwohnsitzes im Stadtteil Heide-Süd nachzuweisen.

Die Kostenerstattung erfolgt auf Grundlage der o.g. Nachweise bis maximal zur Höhe von 20 v.H. der Kosten zum Grunderwerb.

Die Auszahlung erfolgt nach Fertigstellung und Abrechnung der Maßnahme.

Anlage: Architektenliste (alphabetisch geordnet)

AFF architekten Wahlwitzer Weg 22 a, 39114 Magdeburg, Tel. 0391/8110494
mf@aff-architekten.com, www.aff-architekten.com

Architekturbüro Ahola Willy-Lohmann-Straße 23, 06114 Halle (Saale), Tel. 204150
ahola.bs@web.de

däschler architekten Friedenstraße 12 a, 06114 Halle (Saale), Tel. 5205180
info@daeschlerarchitekten.de, www.daeschlerarchitekten.de

dietzsch I gantz I weber . architekten Kleiststraße 8, 06114 Halle (Saale), Tel. 5220818
dietzsch@dgw-architekten.de

Dressler Architekten, Robert Blum-Straße 14, 06114 Halle (Saale), Tel. 2025303
mail@dressler-architekten.de

Architekturbüro Peter Friessleben Ulestraße 12, 06114 Halle(Saale), Tel. 3880948
p.friessleben@gmx.de

Johann-Christian Fromme Freier Architekt, Große Gosenstraße 8, 06114 Halle (Saale),
Tel. 5222152, fromme@architekt-fromme.de, www.architekt-fromme.de

letzelfreivogel architekten Martplatz 7, 06108 Halle (Saale), Tel. 2051590
office@letzelfreivogel.de, www.letzelfreivogel.de

gernot schulz : architektur Sankt-Apern-Straße 10-12, 50667 Köln, Tel. 0221/737416
info@gernotschulzarchitektur.de, www.gernotschulzarchitektur.de

