

Sitzung	Gemeinderat - öffentlich - 27.07.2021		
Beratungspunkt	Ortskernförderung der Stadt Donaueschingen - Sachstandsbericht und Überlegungen Aktualisierung Förderrichtlinien		
Anlagen	Anlage – aktualisierte Förderrichtlinie mit Anpassungsvorschlägen		
Kontierung			
Gäste			
vorangegangene Beratungen	Vorlage Nr. 4-054/15 4-079/15 4-093/16 4-094/16 4-127/18 TOP 3	Sitzung GR-NÖ GR-Ö GR-Ö GR-Ö GR-Ö OV-Gespräch	Datum 16.06.2015 28.07.2015 20.09.2016 20.09.2016 25.09.2018 25.03.2021

Erläuterungen:**Sachstand**

Die Förderrichtlinie zur Ortskernentwicklung wurde zum 1. April 2015 eingeführt. Die Resonanz bei der Ortskernförderung ist sehr positiv. Das Förderinstrument trägt hierbei zur Belebung und Attraktivitätssteigerung der Ortskerne in den Ortsteilen bei.

Für die Ortskernförderung ist im Haushalt 2021 ein Budget in Höhe von 200.000,-- € vorgesehen (Teilhaushalt 4, Profit Center 5220-43); in den Vorjahren waren 250.000,-- € eingestellt.

Seit der Einführung konnten bereits **54 Anträge** auf Ortskernförderung bewilligt werden. Diese verteilen sich wie folgt:

Jahre / Teilorte	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Gesamt
Allmendshofen	2	0	0	0	0	0	0	2
Aufen	0	0	0	1	1	0	0	2
Grünigen	1	1	2	0	0	0	0	4
Heidenhofen	1	1	1	2	1	0	1	7
Hubertshofen	1	1	1	3	1	0	0	7
Neudingen	2	2	0	1	1	1	1	8
Aasen	0	1	0	0	4	2	2	9
Pföhren	1	1	3	0	2	3	0	10
Wolterdingen	0	1	0	0	2	2	0	5
Gesamt:	8	8	7	7	12	8	4	54

Im Jahr 2020 war der Haushaltsansatz bereits Ende August aufgebraucht. Aufgrund der Corona-Pandemie wurde auf eine Nachfinanzierung verzichtet. Aufgrund dessen haben sich Anträge aufgestaut, die direkt im Frühjahr 2021 eingereicht wurden. Zusammen mit einigen zur Auszahlung gekommenen Altfällen, bei denen der Zuschussbetrag nach Einreichung der Endabrechnung gestiegen ist, sind auch die verfügbaren Mittel für 2021 bereits erschöpft. Nachfragen nach dem Förderprogramm gibt es weiterhin.

In der Gemeinderatssitzung am 22. Juni 2021 kam von Herrn Fraktionssprecher Vetter die Nachfrage, weshalb die Verwaltung - nachdem die Finanzmittel in 2021 nun aufgebraucht sind - auf eine überplanmäßige Finanzierung verzichtet. Damit könnten weitere Vorhaben bezuschusst werden. In der Vergangenheit gab es dieses Vorgehen bereits.

Hauptsächlich bestehen zwei Gründe für den Verzicht auf eine Nachfinanzierung:

- a) Aufgrund der Corona-Pandemie sind nur schwer kalkulierbare finanzielle Einbußen für die Stadt entstanden. In Abstimmung mit der Kämmerei wurde daher bewusst für die Jahre 2020 und 2021 auf Nachfinanzierungen verzichtet. Hierzu besteht keine rechtliche Verpflichtung oder zwingende Notwendigkeit. Eine zusätzliche Belastung des Haushaltes soll vermieden werden.
- b) In den ersten Jahren nach der Einführung der Ortskernförderung 2015 wurde diese im städtischen Haushalt investiv (Finanzhaushalt) geführt. Nachfinanzierungen wurden hier über Mehreinnahmen aus dem Bereich des Grundstücksverkaufes (Einnahmen unbebaute Grundstücke) finanziert bzw. gedeckt. Vor ein paar Jahren wurde die Mittel für die Ortskernförderung im Ergebnishaushalt veranschlagt, da es sich um einen wiederkehrenden Ansatz handelt. Im Ergebnishaushalt sind deckungsfähige Positionen seltener. Vergleichbar mit dem „alten Modell“ bei den Grundstücksverkäufen wären die Nebenkosten/Infrastrukturfolgekosten beim Verkauf unbebauter Grundstücke. Aufgrund der Flächenknappheit sind hier jedoch die Ansätze noch nicht erreicht und somit auch keine Mittel für eine überplanmäßige Finanzierung verfügbar.

Von den 54 Anträgen sind 40 bereits abgeschlossen und ausbezahlt. Bei den restlichen 14 Anträgen sind die Nachweise der entstandenen Kosten zur Auszahlung des Zuschusses noch offen.

Aufgrund der gemachten Erfahrungen aus den Vorjahren schlägt die Verwaltung eine Aktualisierung der Förderrichtlinie vor. Die Vorschläge wurden im Rahmen des Ortsvorstehergesprächs am 25. März 2021 besprochen und abgestimmt.

Vorschlag zur Aktualisierung der Förderrichtlinie

Die letzte Aktualisierung der Förderrichtlinie erfolgte zum 1. Januar 2016. Da das Budget für 2021 ohnehin ausgeschöpft ist, schlägt die Verwaltung vor, die aktualisierte Richtlinie zum 1. Januar 2022 in Kraft treten zu lassen.

Zur besseren Übersicht sind in der nachfolgenden Tabelle in der linken Spalte die Regelungen der bisherigen Förderrichtlinie enthalten und in der rechten Spalte die Anmerkungen bzw. Anpassungsvorschläge für die Aktualisierung:

Richtlinie gültig seit 01.01.2016	Anmerkungen & Anpassungsvorschläge
<p>Förderrichtlinie zur Ortskernentwicklung</p> <p>Planen Sie die Sanierung oder den Neubau von Wohnraum in einem der Ortskerne der sieben Donaueschinger Ortsteile oder in Allmendshofen und Aufen? Dann ist diese Förderrichtlinie für Sie interessant:</p> <p style="text-align: center;">§ 1 Was fördern wir?</p> <p>Der Gemeinderat der Stadt Donaueschingen möchte die Entwicklung der Ortskerne in den Donaueschinger Ortsteilen, Aasen, Grüningen, Heidenhofen, Hubertshofen, Neudingen, Pfohren, Wolterdingen und in den Donaueschinger Statteilen Allmendshofen und Aufen fördern.</p>	<p>- keine Anmerkung</p> <p>- keine Anmerkung</p>
<p style="text-align: center;">§ 2 Wen fördern wir?</p> <p>Gefördert wird jeder, der eine der in § 3 beschriebenen Maßnahmen realisiert.</p> <p>Die in § 4 erwähnte Spitzenförderung erhalten nur die Bauherren, die die geförderte Wohnung mit mindestens einem Kind selbst nutzen (Hauptwohnsitz). Folgende Voraussetzungen müssen erfüllt sein:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Es muss sich um leibliche oder adoptierte Kinder handeln. – Die Kinder müssen unter 18 Jahre alt und bei der Lohn- und Einkommenssteuer des Antragsstellers berücksichtigt werden. Maßgeblich ist der Zeitpunkt des Eingangs des Antrages bei der Stadtverwaltung. – Es ist ein Nachweis beizubringen (z.B. Kopie der Geburtsurkunde). 	<p>Anmerkung/Information:</p> <p>Nach der Regelung zur Spitzenförderung können nur bei der Antragstellung bereits geborene Kinder berücksichtigt werden. Bei Antragstellung in Schwangerschaft befindliche Familien können für die <u>Spitzenförderung</u> nicht berücksichtigt werden. Diesen Fall gibt es häufig.</p> <p>Im Jahr 2018 hatte die Verwaltung dem Gemeinderat vorgeschlagen die <u>Familienkomponente/Spitzenförderung</u> einzustellen zur Entlastung des Budgets. Der Gemeinderat entschied sich aber für die Beibehaltung (Sitzung am 25.09.2018, SiVo Nr. 4-127/18).</p>

§ 3 Was wird gefördert?

Gefördert wird:

- Der Erwerb und die Sanierung von Wohngebäuden (mindestens 40 Jahre alt).
- Der Bau eines neuen Wohnhauses in einer vorhandenen oder durch Abbruch geschaffenen Baulücke.
- Der Umbau eines Ökonomiegebäudes zu Wohnzwecken.
- Gefördert wird sowohl der Bau eines Einfamilienhauses also auch der Bau eines Mietwohnhauses.

Bei allen drei Maßnahmen ist Fördervoraussetzung, dass die Summe der Erwerbs-, Modernisierungs- bzw. Neubaukosten mindestens 150.000,-- € beträgt. Das zu fördernde Projekt muss in einem der abgegrenzten Ortskerne liegen. Eigenleistungen können nicht angerechnet werden. Ebenso ist die

Anpassungsvorschlag (1):

Die Bezeichnung „Einfamilienhaus“ ist irreführend. Nach § 75 Absatz 5 des Bewertungsgesetzes sind Einfamilienhäuser Wohngrundstücke, die nur eine Wohnung enthalten. Auch eine zweite Wohnung von untergeordneter Bedeutung steht danach dem Begriff „Einfamilienhaus“ entgegen.

Ein häufiges Modell ist aber, dass eine zweite Wohneinheit in dem Objekt verwirklicht wird, z.B. eine Einliegerwohnung für die Großeltern oder erwachsene Kinder.

Die Verwaltung erkennt keinen nennenswerten Nachteil, wenn diese Objekte oder auch Zweifamilienhäuser förderfähig sind, zumal bislang ja auch Mietwohnhäuser (also mit mehreren Parteien) förderfähig sind. Es wird daher empfohlen den Begriff „Einfamilienhaus“ durch „Wohnhaus“ zu ersetzen.

Siehe auch Anpassungsvorschlag (2).

Anpassungsvorschlag (2):

Aufhebung der Förderung von Mietwohnhäusern:

Die Verwaltung erachtet die Förderung von Familien und einzelnen Projekten als relevanter, im Vergleich zur Förderung des Baus von Mietwohnhäusern. Zu hinterfragen wäre daher, ob aufgrund des knappen Budgets, die Förderung von Mietwohnhäusern aus der Richtlinie gestrichen wird. Entsprechende Investoren sind vermutlich auch weniger auf eine Förderung angewiesen.

- keine Anmerkung

<p>Anrechnung von Nebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Notariatskosten, Maklergebühren etc. nicht möglich.</p> <p>Bei den Bauherren wird der Grunderwerb nicht berücksichtigt zwischen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Ehegatten oder Lebenspartner nach § 1 des Lebenspartnerschaftsgesetzes. – Verwandten gerader Linie oder in der Seitenlinie bis zum 3. Grad der Verwandten. – In gerader Linie oder in der Seitenlinie bis zum 2. Grad verschwägerten oder als verschwägert geltenden Personen, solange die die Schwägerschaft begründende Ehe oder Lebenspartnerschaft nach § 1 Lebenspartnerschaftsgesetz besteht. – Die Hemmnisse der Spiegelstriche zwei und drei sind auch dann erfüllt, wenn bei mehreren Käufern, die im notariellen Kaufvertrag genannt sind, bereits eine Person verwandt oder verschwägert nach Maßgabe der Spiegelstriche zwei und drei ist. 	<p>- keine Anmerkung</p>
<p style="text-align: center;">§ 4 Wie wird gefördert?</p> <p>Der einmalige Zuschuss beträgt 10 % der tatsächlich entstandenen Erwerbs- und / oder Bau- bzw. Modernisierungskosten für alle Antragsteller. Maximal wird ein Zuschuss von 20.000,- € je Objekt und Grundstück gezahlt.</p> <p>Wird das zu fördernde Bauvorhaben von der Bauherrschaft selber bezogen und zieht mindestens ein Kind (mit Hauptwohnsitz) in das zu fördernde Objekt ein (Erstbezug), werden weitere 5.000,- € pro Kind als Zuschuss gezahlt. Dieser Zuschuss wird für maximal zwei Kinder (10.000,- €) gezahlt.</p> <p>Die Gesamtsumme der Förderung beträgt dann maximal 30.000,- € je Objekt und Grundstück.</p>	<p>Anpassungsvorschlag (3):</p> <p>Die bisherige Erfahrung zeigt, dass die 20.000,- € objektbezogene Förderung in fast allen Fällen voll ausgeschöpft werden. Dies ist bereits ab einer Investitionssumme von 200.000,- € der Fall. Bei den meisten Anträgen auch noch die Spitzenförderung für Kinder dazu.</p> <p>Ausgehend vom Haushaltsansatz der letzten Jahre mit 250.000,- € führt dies dazu, dass das Jahresbudget bereits mit acht bis neun Förderanträgen aufgebraucht ist.</p> <p>Im Jahr 2021 konnten wie eingangs erläutert nur noch vier Anträge genehmigt werden.</p> <p>Um wieder mehr Anträge genehmigen zu können, wäre eine Senkung der Förderzuschüsse zu überlegen.</p> <p>Die Verwaltung schlägt hierbei vor, den gebäudebezogenen Zuschuss auf 15.000,- € zu deckeln und die Familienkomponente auf je 2.500,- € für</p>

	<p>maximal zwei Kinder. Somit wäre eine Förderungssumme von bis zu 20.000,- € möglich. Dies entspricht weiterhin einem attraktiven Zuschuss und in Summe könnten rund 30% mehr Anträge pro Jahr bewilligt werden.</p>
<p style="text-align: center;">§ 5 Was ist sonst noch zu beachten?</p> <ul style="list-style-type: none"> – Der Zuschuss wird nur in den abgegrenzten Ortskernen der Ortsteile Aasen, Grüningen, Heidenhofen, Hubertshofen, Neudingen, Pfohren und Wolterdingen und in den Ortskernen der Donaueschinger Stadtteile Allmendshofen und Aufen gezahlt. – Ein Anrecht auf diesen Zuschuss besteht nur, solange Mittel im Haushalt der Stadt Donaueschingen zur Verfügung stehen. – Der Zuschuss wird im Grundbuch dinglich gesichert. Im Fall einer Spitzenförderung (selbstgenutzter Wohnraum mit Kind) ist der Zuschuss an die Stadt Donaueschingen zurückzuzahlen, wenn das errichtete Gebäude innerhalb von zehn Jahren (nach der notariellen Beurkundung des Kaufvertrages) weiter veräußert wird. Der Zuschuss ist ebenfalls zurückzuzahlen, wenn entgegen der im Antrag gemachten Angaben das Gebäude innerhalb von 10 Jahren nach der notariellen Beurkundung des Kaufvertrages nicht selbst genutzt wird. Auch im Falle eines befristeten Wohnortwechsels innerhalb der ersten zehn Jahre ist der Zuschuss zurückzuzahlen. 	<p>- keine Anmerkung</p> <p>Anmerkung: Die Richtlinie und der Antrag sind auf der Homepage eingestellt. Hier wird bei Bedarf auch der Hinweis aufgenommen, wenn die Fördermittel ausgeschöpft sind.</p> <p>Anpassungsvorschlag (4): Der dritte Spiegelstrich regelt die dingliche Sicherung des Zuschusses im Grundbuch. Die Formulierung führte in der Vergangenheit zu Unklarheiten. Die Verwaltung schlägt eine klarere Formulierung vor.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Bei der rein ortskernbezogenen Förderung ist der Zuschuss zurückzubezahlen, wenn das Gebäude innerhalb von 10 Jahren veräußert wird. Hier ist es nicht erforderlich, dass der Antragsteller im Gebäude wohnt. – Bei der Förderung Ortskern inklusive Spitzenförderung/Familienkomponente darf das Gebäude innerhalb von 10 Jahren nicht veräußert werden und als zweite Bedingung muss das geförderte Objekt mindestens 10 Jahre selbst genutzt werden. <p>Im Zweifelsfall trifft dies die Antragsteller. Eine Garantie, dass die Kinder volle 10 Jahre im Objekt leben ist nicht realistisch.</p>

<ul style="list-style-type: none"> – Der städtische Zuschuss wird nur einmal pro Objekt und Grundstück gezahlt. – Eine Doppelförderung, zum Beispiel über das Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum, das städtische Förderprogramm, oder die Förderrichtlinie für Familien, die ein städtisches Wohnbaugrundstück erwerben, ist ausgeschlossen. – Die zu fördernde Maßnahme darf noch nicht begonnen haben. – Der Antragsteller muss im Grundbuch als Eigentümer des zu fördernden Objektes eingetragen sein, bzw. werden, damit eine dingliche Sicherung des Zuschusses im Grundbuch möglich ist. – Der Zuschuss wird erst ausbezahlt, nachdem die Nachweise über die tatsächlich entstandenen Erwerbs- und/oder Bau-, bzw. Modernisierungskosten bei der Stadtverwaltung eingereicht wurden und der Zuschuss im Grundbuch dinglich gesichert ist. Die Kosten der dinglichen Sicherung trägt der Antragsteller. 	<ul style="list-style-type: none"> - keine Anmerkung Anpassungsvorschlag (5): Eine Doppelförderung mit anderen Förderprogrammen wird ausgeschlossen. Fraglich ist, ob dies verlangt werden muss. Der Stadt entstehen keine Nachteile, sollten darüber hinaus andere Fördermittel wie z.B. Bundesbaukindergeld oder auch vergünstigte KfW-Kreditkonditionen in Anspruch genommen werden. Auch ist es kaum möglich dies nachzuprüfen. Im Ortsvorstehergespräch kam der Wunsch auf die Doppelförderung mit ELR weiterhin auszuschließen. Darüber hinaus könnten die Punkte gelöscht werden. - keine Anmerkung - keine Anmerkung - keine Anmerkung Anpassungsvorschlag (6): <u>Ergänzung neuer Spiegelstrich zur Befristung:</u> In der Regel werden die Nachweise der entstandenen Kosten innerhalb von ein bis zwei Jahren bei der Verwaltung eingereicht, sodass die Abrechnung des Zuschusses erfolgen kann. Jedoch gibt es vereinzelte Fälle bei denen sich das Vorhaben deutlich in die Länge zieht. Von den vorliegenden Förderanträgen ist z.B. aus 2015 noch ein offener Vorgang vorhanden. Auf Nachfrage wurde die Verwaltung hier in Kenntnis gesetzt, dass das Vorhaben noch andauert und weiterhin
--	---

	<p>die Einreichung von Nachweisen zu den entstandenen Kosten angedacht ist.</p> <p>Um jedoch dauerhaften „Karteileichen“ vorzubeugen schlägt die Verwaltung eine Befristung der Förderung vor. Diese kann großzügig angesetzt werden. Vorschlag wäre eine Befristung auf <u>drei</u> Jahre ab dem Datum des Bewilligungsbescheides.</p>
<p style="text-align: center;">§ 6 Inkrafttreten</p> <p>Diese Regelung tritt zum 1. Januar 2016 in Kraft.</p> <p>Donaueschingen, 18. Dezember 2015</p> <p>Erik Pauly Oberbürgermeister</p>	

Als **Anlage** ist die auf Basis der sechs genannten Anpassungsvorschläge aktualisierte Richtlinie beigelegt.

1
5
Z
BM
IN
OB

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat stimmt folgenden Anpassungsvorschlägen zu:
 - (1)
 - (2)
 - (3)
 - (4)
 - (5)
 - (6)

2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Aktualisierung der Förderrichtlinie umzusetzen. Die neue Förderrichtlinie soll zum 1. Januar 2022 in Kraft treten.

3. Im laufenden Haushaltsjahr 2021 wird auf eine Nachfinanzierung des Förderprogramms Ortskernförderung verzichtet.

Beratung: