

Sitzung	Gemeinderat - öffentlich - 04.11.2014		
Beratungspunkt	Förderung der Ortskernentwicklung		
Anlagen	3		
Finanzposition	2.6200.9880.000/0100		
vorangegangene Beratungen	Vorlage Nr. 60-093/08 60-005/10 1-070/13 4-020/14	Sitzung GR-NÖ GR-Ö GR-Ö GR-Ö	Datum 22.07.2008 09.03.2010 01.10.2013 18.03.2014

Erläuterungen:**1. Sachstand**

Der Gemeinderat hat sich am 18.03.2014 mit dem Antrag der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen zur Änderung der Familienförderung befasst. Im Rahmen dieser Diskussion haben die Vertreter der einzelnen Fraktionen unterschiedliche Positionen vertreten. Der Antragsteller, Bündnis 90 / Die Grünen und der Vertreter der SPD-Fraktion haben die von der Verwaltung unterbreitete Variante unterstützt. Diese Variante sieht vor, ein spezielles Familienförderprogramm auszuarbeiten, das ausschließlich den Kauf von Altbauimmobilien in den Ortsteilen bezuschusst. Auch die Vertreter der CDU und der GUB haben den Wunsch geäußert, die Familienförderung grundsätzlich zu überdenken. Die Förderung beim Verkauf von städtischen Bauplätzen solle jedoch beibehalten werden. Verkäufe von Altimmobilen innerhalb der Familie sollen von der Förderung ausgenommen werden. Angeregt wurde auch, über eine Reduzierung der Fördersumme nachzudenken.

Nach ausgiebiger Diskussion wurde folgender Beschluss gefasst:

Die Verwaltung wird beauftragt, gemeinsam mit den Ortsvorstehern über eine mögliche Altbau- und Baulückenförderung zu sprechen und die Entwicklung des ELR-Programms zu verfolgen und nach den Sommerferien dem Gemeinderat eine ausgearbeitete Sitzungsvorlage zu diesem Thema vorzulegen.

Auf die derzeitige Förderrichtlinie (**Anlage 1**) wird verwiesen. Das derzeitige Zuschussprogramm unterstützt die Familien und soll gleichzeitig den Verkauf der städtischen Grundstücke fördern.

2. Ergebnis der Diskussion der geplanten Ortskernförderung mit den Ortsvorstehern

Das Förderprogramm wurde am 27.05.2014, 29.07.2014 und 17.09.2014 mit den Ortsvorstehern diskutiert. Die Ortsvorsteher haben mehrheitlich angeregt:

- Die Ortskernförderung gegenüber der Förderung des Bauplatzverkaufes in Neubaugebieten zu erhöhen, da die Sanierung und der Neubau von Wohnraum im alten Ortskern deutlich teurer ausfällt als der Bau eines Einfamilien-

hauses in einem Neubaugebiet.

- Einen Zuschuss von maximal 20.000,-- € jedem zu gewähren, der im Ortskern in Wohnraum investiert.
- Zusätzlich eine soziale Komponente als Spitzenförderung zu gewähren, die den allgemeinen Zuschuss von 20.000,-- € im Falle der Eigennutzung und im Falle des Bezugs des neu gebauten bzw. sanierten Objektes mit mindestens einem Kind auf 30.000,-- € erhöht.

Die Ortsvorsteher haben dem in der **Anlage 2** beigefügten Förderrichtlinienentwurf zugestimmt.

Ebenfalls zugestimmt haben die Ortsverwaltungen dem Wegfall der Förderung in den Neubaugebieten. Allerdings haben die Ortschaftsräte von Aasen und Hubertshofen ihre Zustimmung geknüpft an den Wunsch, die Preise in den Baugebieten des jeweiligen Ortsteiles zu senken.

Der **Ortschaftsrat Hubertshofen** hat am 16.10.2014 die Bauplatzpreise für das Baugebiet Öhmdwiesen erneut beraten. Derzeit kosten die Bauplätze 90,-- € / m². Dieser Preis war vom Gemeinderat am 22.07.2008 beschlossen worden, obwohl die Vollkostenrechnung (inklusive aller Vorleistungen der Stadt) einen Bauplatzpreis von 98,-- € (inklusive Erschließung) ausweist. Der Ortschaftsrat schlägt dem Gemeinderat angesichts der zögerlichen Verkäufe eine weitere Reduzierung der Bauplatzpreise (pro Quadratmeter) wie folgt vor:

Der letzte Bauplatz vom Schwimmbad kommend rechts von 90,-- € auf 80,-- €, die letzten drei Bauplätze vom Schwimmbad kommend links von 90,-- € auf 70,-- €.

Die Verwaltung schlägt vor, der Empfehlung des Ortschaftsrates angesichts der Höhe der tatsächlich entstandenen Vollkosten nicht zu folgen. Die Erfahrung der letzten Jahre zeigt, dass Bauplätze in Neubaugebieten über kurz oder lang bebaut werden. Das Baugebiet in Hubertshofen liegt landschaftlich besonders schön, selbst wenn die Bauplätze einige Jahre nicht bebaut sind, verlieren sie nicht an Wert.

Zuletzt konnte Anfang 2014 ein Bauplatz verkauft werden. Aktuell laufen Verhandlungen mit zwei Bauplatzinteressenten.

Der **Ortschaftsrat Aasen** hat am 14.07.2014 und am 21.10.2014 seine Zustimmung zum Wegfall der Familienförderung in den Neubaugebieten ebenfalls von einer Reduzierung der Baulandpreise abhängig gemacht. Die Baulandpreise sollen von derzeit 100,-- € / m² auf 80,-- € / m² gesenkt werden. Weiterhin wird angeregt, dass die Landesregierung auch Mietwohnungsbau über das Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum bezuschusst.

Die Verwaltung schlägt vor, der Empfehlung des Ortschaftsrates nicht zu folgen. Auch hier zeigt die Erfahrung, dass die Bauplätze in den kommenden Jahren bebaut werden. Der letzte Bauplatz wurde im Frühjahr 2014 verkauft (ohne Familienförderung).

Im Folgenden wird kurz der Sachstand zu den Bauplatzpreisen erläutert.

3. Sachstand Baulandpreise

In der beigefügten **Anlage 3** wird der aktuelle Sachstand zu den Bauplatzpreisen dargestellt. Zuletzt hat sich der Gemeinderat mit dieser Thematik am 22.07.2008 befasst. Alle Fraktionen waren sich einig, dass die Vollkostenrechnung nicht der alleinige Maßstab für den Bauplatzpreis sein kann: Wie bereits in der Gemeinderatssitzung am 09.03.2010 beschlossen, sollen sich auch Lage und zentralörtliche Ausstattung eines Ortsteiles in der Staffelung der Bauplatzpreise widerspiegeln.

Bei der Festsetzung der Bauplatzpreise haben nach § 16 der Hauptsatzung die Ortschaftsräte ein Vorschlagsrecht. Um den Ortschaftsräten einen Anreiz zu geben, höhere Bauplatzpreise vorzuschlagen, hat der Gemeinderat am 09.03.2010 entschieden, die Zahlung der Familienförderung in einem Wohngebiet an die Einhaltung der Leitpreise zu koppeln. Familienförderung wird nur in den Wohngebieten gezahlt, in denen die Leitpreise von 100,-- € / m² (Ortsteile Aasen, Grüningen, Pfohren und Wolterdingen) bzw. 90,-- € / m² (Ortsteile Heidenhofen, Hubertshofen und Neudingen) erzielt werden. Die Leitpreise für die Wohngebiete sollten von der Verwaltung als Empfehlung für die Ortschaftsräte auch künftig fortgeschrieben werden.

Die maximale Fördersumme nach dem aktuellen Programm beträgt 20.000,-- €. Bei einem ca. 600 m² großen Einfamilienhausgrundstück führt die derzeitige Familienförderung zu einer Reduzierung des Bodenpreises um ca. 30,-- € / m². Es ist nachvollziehbar, dass bei einem durch Förderung reduzierten Bodenpreis von 60,-- € / m² für Bauherren kaum ein Anreiz besteht, die Hindernisse des Bauens im Bestand auf sich zu nehmen. Will man das aufwändigere Bauen im Ortskern fördern, muss die Förderung der Bodenpreise im Neubaugebiet gestoppt werden. Nur dann sind die öffentlichen Fördergelder auch effektiv eingesetzt.

1
5
7
BM

Beschlussvorschlag:

1. Der in der Anlage 2 beigefügten Förderrichtlinie für eine Ortskernförderung mit sozialer Komponente wird zugestimmt.
2. Die Ortskernförderung mit sozialer Komponente soll ab dem 01.04.2015 in Kraft treten.
3. Die Förderung des Kaufs von Grundstücken in den städtischen Neubaugebieten soll am 31.03.2015 beendet werden.
4. Die Bauplatzpreise in den Neubaugebieten Aasen und Hubertshofen werden nicht gesenkt.

Beratung: