

Sitzung	Gemeinderat - öffentlich - 25.09.2018		
Beratungspunkt	<b>Familien- und Ortskernförderung der Stadt Donaueschingen - überplanmäßige Ausgabe und zukünftige Handhabung</b>		
Anlagen	2		
Kontierung			
vorangegangene Beratungen	Vorlage Nr. 4-054/15 4-079/15 4-093/16 4-094/16	Sitzung GR-NÖ GR-Ö GR-Ö GR-Ö	Datum 16.06.2015 28.07.2015 20.09.2016 20.09.2016

Erläuterungen:**1. Überplanmäßige Ausgabe bei der Familien- und Ortskernförderung****Familienförderung:**

Die wenigen verfügbaren Bauplätze in Donaueschingen und den Ortsteilen haben sich auch im ersten Halbjahr 2018 großer Beliebtheit erfreut. So wurden dieses Jahr bereits elf Bauplätze veräußert. Hiervon waren sechs Verkäufe inklusive Familienförderung im Wert von insgesamt 55.000,00 €. Dazu kommen weitere 20.000,00 € für spätere Anträge, wenn weitere Kinder innerhalb von drei Jahren nach Kaufvertragsunterzeichnung in die Familien geboren wurden.

Zwischenzeitlich sind in den bestehenden Baugebieten nur noch sehr vereinzelt Bauplätze vorhanden.

**Ortskernförderung:**

Auch die Ortskernförderung erfreut sich weiterhin großer Beliebtheit. In diesem Jahr wurden bereits neun Anträge gestellt und sieben mit einem Volumen von rund 170.000,00 € bewilligt. Aktuell liegt noch ein weiterer Förderantrag mit einem förderfähigen Volumen von 20.000,00 € vor. Ein weiterer Antrag musste abgelehnt werden, da das Vorhaben nicht innerhalb der abgegrenzten Ortskernzone lag. Mit Bewilligung des ausstehenden Antrags würde der Haushaltsansatz überschritten werden.

Beim Profitcenter 5220-44 Wohnungsbauförderung und –versorgung stehen für das Jahr 2018, 250.000,00 € für die Familien- und Ortskernförderung zur Verfügung. Entsprechend der obigen Erläuterungen würde mit dem ausstehenden Antrag der Haushaltsansatz überschritten werden (aktuell vergeben rund 245.000,00 €).

Da auch bereits im zweiten Halbjahr Gespräche mit potenziellen Antragstellern geführt wurden ist davon auszugehen, dass noch zwei bis drei weitere Anträge auf Ortskernförderung eingehen. Denkbar ist auch, dass bei der Familienförderung noch vereinzelt Anträge eingehen wegen nachträglich in die Käuferfamilien geborener Kinder (Drei-Jahres-Frist).

Aufgrund dieser hohen Nachfrage ist mit Mehraufwendungen von **60.000,00 € bis 100.000,00 €** zu rechnen.

#### **Finanzierungsvorschlag:**

Der Haushaltsansatz ist seit 2018 nicht mehr im investiven Finanzhaushalt, sondern im Ergebnishaushalt aufgeführt. Bei den **Einnahmen** „Nebenkosten für unbebaute Grundstücke“ (Auftrag L113302) ist der Ansatz von 100.000,00 € bereits heute um 108.791,00 € überschritten (Stand 27.08.2018). Hintergrund ist die große Anzahl von durchgeführten Grundstücksverkäufen.

Die Mehraufwendungen bei der Familien- und Ortskernförderung können somit durch die Mehreinnahmen bei den Nebenkosten unbebaute Grundstücke **bis zu 100.000,00 €** ausgeglichen werden.

## **2. Zukünftige Handhabung Familien- und Ortskernförderung**

Zuletzt hat sich der Gemeinderat mit diesem Thema in öffentlicher Sitzung am 20.09.2016 befasst. Hierbei kam der Gemeinderat zu dem Ergebnis, dass sowohl die Förderrichtlinie für Familien die ein städtisches Wohnbaugrundstück erwerben, als auch die Förderrichtlinie zur Ortskernentwicklung weiterhin unverändert bestehen bleiben sollen.

Nachdem sich nun in den letzten zwei Jahren die Situation wieder verändert hat, schlägt die Verwaltung vor, das Thema erneut zu beraten und hierbei die Zweckmäßigkeit der Förderprogramme zu überprüfen.

#### **Familienförderung:**

Seit dem 09.03.2010 gibt es die Förderrichtlinie für Familien, die ein städtisches Wohnbaugrundstück erwerben (**Anlage 1**).

Aufgrund niedriger Zinsen der letzten Jahre und dem damit entsprechend günstigen Baugeld ist die Nachfrage nach Immobilien und Wohnbauplätzen rasant gestiegen. Die immer noch großzügige Familienförderung der Stadt Donaueschingen ist für Kaufentscheidungen nicht mehr erheblich und ist daher nur noch ein positiver „Mitnahmeeffekt“. Grundsätzlich sind die Bauplatzpreise der Stadt bereits knapp und günstig kalkuliert.

Auch im Konversionsbereich oder zum Beispiel im privaten Baugebiet Mühlwiesenanger in Hubertshofen sammelt man die Erfahrung, dass eine hohe Nachfrage herrscht, obwohl es keine Familienförderung gibt.

Auch soll es ab diesem Jahr die Möglichkeit geben, „Baukindergeld“ aus dem Bundesprogramm in Anspruch zu nehmen. Laut der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW), über die die Vergabe des Baukindergeldes erfolgen wird, sind folgende Bedingungen vorgesehen:

- Finanziell unterstützt wird der Kauf durch Familien mit Kindern für Neubauprojekte oder Bestandsimmobilien.

- Das Förderprogramm soll rückwirkend ab dem 01.01.2018 starten und eine Laufzeit bis zum 31.12.2020 haben.
- Jährlich werden 1.200,00 € pro Kind und für die Dauer von zehn Jahren gezahlt, also 12.000,00 € pro Kind (*städtische Förderung 5.000,00 € pro Kind und maximal 10.000,00 € je Grundstück*).
- Das zu versteuernde Haushaltseinkommen der Familie darf maximal 75.000,00 € plus 15.000,00 € pro Kind betragen.
- Der Zeitpunkt, ab wann Baukindergeld beantragt werden kann, steht laut KfW noch nicht fest. Hierzu läuft der Austausch mit dem Bundesministerium des Inneren, für Bau und Heimat, zur Abklärung der letzten Details.

Unter den genannten Aspekten und der Entwicklung, dass nun eine großzügige Fördermöglichkeit des Bundes geschaffen wird, schlägt die Verwaltung vor, die Familienförderung zum **30.09.2018** einzustellen. Offene Bauplatzanträge mit gleichzeitigem Antrag auf Familienförderung liegen nicht vor. Der Zeitpunkt wäre auch passend, da die aktuellen, förderfähigen Bauplätze fast vollständig verkauft sind. Somit entsteht keine Ungleichbehandlung. Lediglich bei bereits geschlossenen Kaufverträgen würde die Drei-Jahres-Frist, für Kinder die in die Familie noch geboren werden, weiterhin gelten.

#### **Ortskernförderung:**

Die Förderrichtlinie zur Ortskernentwicklung wurde zum 01.04.2015 eingeführt (**Anlage 2**). Die Resonanz bei der Ortskernförderung ist durchweg positiv. Die Förderung trägt hierbei intensiv zur Belebung und Attraktivitätssteigerung der Ortskerne bei. Von mehreren Antragsstellern kam auch die Rückmeldung, dass die Förderung ausschlaggebend war für die Entscheidung, ein umfangreiches Sanierungsprojekt zu beginnen.

Seit der Einführung konnten bereits **30 Anträge** auf Ortskernförderung bewilligt werden.

Diese teilen sich auf in:

Ort	Jahr			
	2015	2016	2017	2018
<b>Allmendshofen</b>	2	0	0	0
<b>Aufen</b>	0	0	0	1
<b>Grünigen</b>	1	1	2	0
<b>Heidenhofen</b>	1	1	1	2
<b>Hubertshofen</b>	1	1	1	3
<b>Neudingen</b>	2	2	0	1
<b>Aasen</b>	0	1	0	0
<b>Pföhren</b>	1	1	3	0
<b>Wolterdingen</b>	0	1	0	0
<b>Gesamt</b>	8	8	7	7 (Stand 27.08.)

Aufgrund der hohen Nachfrage und der positiven Erfahrungen empfiehlt die Verwaltung, das Förderprogramm beizubehalten.

Angepasst an die Entscheidung zur Familienförderung ist zu überlegen, ob die Förderkomponente „Spitzenförderung“ (selbstgenutzter Wohnraum mit Kind) ebenfalls abgeschafft wird. Aktuell sind bis zu 20.000,00 € objektbezogene Förderung und weitere 5.000,00 € pro Kind (maximal zwei Kinder = 10.000,00 €), Maximalförderung 30.000,00 €, möglich. Bei der Entscheidung ist zu berücksichtigen, dass das genannte Baukindergeld aus dem Bundesprogramm auch für den Kauf von Bestandsimmobilien gewährt wird. Ein Wegfall der Spitzenförderung würde das Budget entlasten und dadurch die Möglichkeit bieten, mehr Anträge pro Jahr bewilligen zu können.

### **Stellungnahme Umweltbüro des Gemeindeverwaltungsverbandes (GVV):**

*Auch der durch den GVV eingesetzte Flächenmanager hatte die Aufgabe, das Ortskern-Förderprogramm zu bewerten und Optimierungsvorschläge zu erarbeiten. Grundsätzlich wurde das Programm als sehr gut angesehen. Es wird allerdings eine Senkung der Mindestbaukosten vorgeschlagen (§ 3 der Förderrichtlinie).*

*Die Förderung der Baulückenbebauung (§ 3 der Förderrichtlinie) dürfte bisher überwiegend Mitnahmeeffekte ausgelöst haben. Im Sinne einer effizienten Mittelverwendung und um finanzielle Spielräume für mehr Anträge zu schaffen, könnte diese auch aufgegeben werden. Falls sie weitergeführt wird, schlägt das Umweltbüro vor, sie auf 2 Jahre zu befristen. Damit könnten Anreize zu beschleunigten Entscheidungsfindung bei Bauherren geschaffen werden (§ 3 der Förderrichtlinie).*

Die Verwaltung schlägt aufgrund der genannten Aspekte vor:

Die Förderrichtlinie für Familien, die ein städtisches Wohnbaugrundstück erwerben, zum 30.09.2018 einzustellen (**Familienförderung**).

Die objektbezogene Förderung nach den aktuellen Kriterien beizubehalten, aber die Spitzenförderung zum 30.09.2018 einzustellen (§ 4 der Förderrichtlinie).

Der vorliegende, aber noch nicht bewilligte Antrag enthält keine Spitzenförderung (**Ortskernförderung**).

1
5
6
7
BM

### Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat stimmt der überplanmäßigen Ausgabe bei der Familien- und Ortskernförderung in Höhe von bis zu 100.000,00 € zu.
2. Die Deckung der Mehrausgaben erfolgt durch Mehreinnahmen bei den Erwerbsnebenkosten für unbebaute Grundstücke.
3. Die Förderrichtlinie für Familien, die ein städtisches Wohnbaugrundstück erwerben, tritt zum 30.09.2018 außer Kraft.

4. Die Förderrichtlinie zur Ortskernentwicklung bleibt weiterhin bestehen aber wird wie folgt modifiziert:

- Die Förderung des Baus eines neuen Wohnhauses in einer vorhandenen oder durch Abbruch geschaffenen Baulücke wird auf 2 Jahre befristet (§ 3).
- .... ist Fördervoraussetzung, dass die Summe der Erwerbs-, Modernisierungs- bzw. Neubaukosten mindestens ..... € beträgt (§ 3).
- Die Spitzenförderung (selbstgenutzter Wohnraum mit Kind) wird zum 30.09.2018 eingestellt (§ 4).

Beratung: