Vorlage Nr. 2015/256 STADTKÄMMEREI

20 Mei
Balingen, 29.10.2015

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Verwaltungsausschuss	**nicht öffentlich**	am 10.11.2015	Vorberatung
Ortschaftsrat Engstlatt	**öffentlich**	am 12.11.2015	Anhörung
Ortschaftsrat Streichen	**öffentlich**	am 13.11.2015	Anhörung
Ortschaftsrat Endingen	**öffentlich**	am 16.11.2015	Anhörung
Ortschaftsrat Erzingen	**öffentlich**	am 17.11.2015	Anhörung
Ortschaftsrat Ostdorf	**öffentlich**	am 17.11.2015	Anhörung
Ortschaftsrat Weilstetten	**öffentlich**	am 17.11.2015	Anhörung
Ortschaftsrat Zillhausen	**öffentlich**	am 18.11.2015	Anhörung
Ortschaftsrat Frommern	**öffentlich**	am 19.11.2015	Anhörung
Ortschaftsrat Heselwangen	**öffentlich**	am 19.11.2015	Anhörung
Gemeinderat	**öffentlich**	am 24.11.2015	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Einführung eines Baukindergeldes beim Verkauf städtischer Bauplätze

5 Anlagen

Anlage 1: Entwurf „Richtlinien zur Förderung von Familien beim Erwerb von städtischen Baugrundstücken in Balingen“
Anlagen 2 bis 5: Lagepläne der Baugebiete „Riepach“, „Forchenweg“, „Hinterwiesen“, „Oberer Brühl“

Beschlussantrag:

1. Die Stadt Balingen fördert ab 1.1.2016 Familien beim Erwerb von städtischen Baugrundstücken durch die Gewährung von kinderbezogenen Zuschüssen nach den in Anlage 1 beigefügten Richtlinien zum „Balinger Baukindergeld“ mit einem Zuschuss von 3.000,- € je Kind.
2. Für das Haushaltsjahr 2016 soll ein Ansatz i.H. v. 30.000,- € bereitgestellt werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt:

Ausgaben des Vermögenshaushaltes

laufend/Jahr 30.000,- € (Haushaltsansatz für 2016)

Veranschlagung der Mittel
Haushaltsstelle 2.6200.9870.000 (neu)

Deckungsvorschlag

Vsl. Deckung durch Mehrerlöse beim Verkauf von Bauplätzen

Sachverhalt:

In der Gemeinderatssitzung vom 28.07.2015 (Vorlage Nr. 2015/174) hat der Gemeinderat im Rahmen einer Gesamtbetrachtung zum Thema „Wohnbauförderung“ der Verwaltung den Auftrag erteilt ein Förderprogramm „Baukindergeld“ für die städtischen Bauplätze in Streichen und Zillhausen weiterzuverfolgen und hierzu konkrete Richtlinien und Vorgaben auszuarbeiten.

Generell ist festzustellen, dass die Stadt Balingen seit vielen Jahren im Rahmen des Balinger Modells in allen Stadtteilen immer wieder erfolgreich kostengünstige Bauplätze anbieten konnte. Dadurch werden insbesondere bauwillige Familien mittelbar bereits gefördert. Im Zuge der Neufassung der Richtlinien über die Vergabe städtischer Wohnbauplätze wurde darüber hinaus der Faktor „Kinderzahl“ als wichtiges Vergabekriterium neu eingeführt, so dass auch bei der Vergabe eine Förderung von Familien gegeben ist.

In den Stadtteilen Streichen und Zillhausen wurde bemängelt, dass die dortigen städtischen Bauplätze annähernd gleich teuer seien, wie in den größeren Stadtteilen. Vorgeschlagen wurde daher die Bauplatzpreise nachträglich zu reduzieren um eine verbesserte Vermarktungssituation zu erzielen. Eine nachträgliche Reduzierung des dortigen Bauplatzpreises ist aus Sicht der Verwaltung nicht möglich und wäre im Nachhinein gegenüber den Eigentümern, die dort zu den festgelegen Preisen bereits einen städtischen Bauplatz erworben haben, nicht zu rechtfertigen.

Es ist richtig, dass sich im Zuge der Bauplatzpreiskalkulation in den Baugebieten „Riepach“ in Zillhausen und „Hinterwiesen“ in Streichen im Verhältnis zu den ortsüblichen Marktpreisen relativ hohe Bauplatzpreise ergeben haben. Im Baugebiet „Riepach“ hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 23.11.2004 Bauplatzpreise von 99,14 €/m² (Einfamilienhaus- und Doppelhausbauplätze mit GFZ 0,5/GRZ 0,3), 105,43 €/m² (Doppelhauplätze mit GFZ 0,6/GRZ 0,6) und 118,90 €/m² (Einfamilien-, Doppel- bzw. Hausgruppenbauplätze mit GFZ 0,8/GRZ 0,4) beschlossen. In Streichen im Baugebiet „Hinterwiesen“ wurde der Bauplatzpreis in der Gemeinderatssitzung vom 21.12.2004 einheitlich auf 98,28 €/m² festgelegt.

Zu berücksichtigen ist hierbei grundsätzlich, dass Erschließungen in den kleineren Stadtteilen keinen geringeren Aufwand verursachen als in der Kernstadt oder größeren Stadtteilen. Da sich die Aufkaufpreise für Bauerwartungsland nur eingeschränkt auf die Kalkulation der Bauplatzpreise auswirken, ist es angesichts der topographischen Situation in den beiden Stadtteilen Streichen und Zillhausen nicht zu vermeiden, dass der Erschließungsanteil in der Kalkulation vergleichsweise hoch ist. Diesem Umstand wurde von Beginn an dadurch Rechnung getragen, dass seit der erstmaligen Festsetzung der Bauplatzpreise auf eine Verzinsung verzichtet wurde.

Einführung eines Baukindergeldes

Sofern besondere Umstände gegeben sind, ist ein Baukindergeld eine sinnvolle Form der Förderung. Die entsprechenden Richtlinien sollten nach Auffassung der Verwaltung allerdings so festgelegt werden, dass sie allgemein Gültigkeit haben und bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen auch in anderen Stadtteilen die Förderung durch das Baukindergeld ermöglichen.

Im als Anlage 1 beigefügten Entwurf der Richtlinien sind unter Ziff. 1. a) bis e) die Voraussetzungen aufgeführt unter denen in einem Stadtteil die Förderung gewährt werden soll.

a) Der Stadtteil weist bezogen auf einen Zeitraum von 4 Jahren eine rückläufige Einwohnerzahl auf.
   Sofern in einem Stadtteil die Einwohnerzahl stabil ist oder zugenommen hat, erscheint eine Förderung nicht zwingend geboten. Die Förderung soll primär auch dazu beitragen die Infrastruktur vor Ort zu erhalten.
b) Die Bauplätze im Stadtteil sind seit mindestens 4 Jahren im Angebot.
   Die Förderung sollte sich nach Auffassung der Verwaltung auf die Fälle beschränken, in denen die Nachfrage begrenzt ist.
c) Im Stadtteil müssen mindestens 4 städtische Bauplätze verfügbar sein.
   Die Förderung sollte nicht dazu führen, dass innerhalb kurzer Zeit ein erneuter Erschließungsdruck entsteht und neue Baugebiete angegangen werden müssen. Wenn nur noch 3 städtische Bauplätze in dem betreffenden Stadtteil verfügbar sind, entfällt demnach die Förderung.
d) Der Bauplatzpreis für die städtischen Bauplätze liegt über dem ausgewiesenen Bodenrichtwert.
   Sofern der Bauplatzpreis unter dem Marktwert liegt, wäre eine zusätzliche Subventionierung nicht sinnvoll.
e) Die Bauplätze im Stadtteil müssen vom Ortschaftsrat uneingeschränkt zum Verkauf auch an ortsfremde Interessenten freigegeben sein.
   Eine Beschränkung der Förderung auf die Bewohner des betreffenden Stadtteils wäre mit dem Gleichheitsgebot nicht vereinbar.

Es wird vorgeschlagen Ehepaare, auf Dauer angelegte Lebensgemeinschaften und Alleinerziehende mit einem Zuschuss i.H. v. 3.000,- € je Kind zu fördern. Kinder sollen bis zum 18. Lebensjahr, behinderte Kinder auch darüber hinaus berücksichtigt werden. Die maximale Förderhöhe soll auf 30 % der Kosten des Bauplatzes begrenzt werden. Vorgegeben wird, wie beim Verkauf städtischer Bauplätze üblich, dass innerhalb von 3 Jahren gebaut wird und dass das zu errichtende Wohngebäude mindestens 7 Jahre selber genutzt wird.

Denkbar wäre die Einführung einer Einkommensobergrenze. Da die Förderung aber nicht nur auf die Förderung von Familien abhebt, sondern ebenso die Vermarktungssituation in den betreffenden Stadtteilen verbessern und zum Erhalt der bestehenden Infrastruktur beitragen soll, wird vorgeschlagen auf eine Einkommensobergrenze zu verzichten.

Möglich wäre es auch, Kinder die innerhalb eines bestimmten Zeitraums nach Erwerb des Bauplatzes geboren werden, nachträglich zu berücksichtigen, oder alternativ Kinder, mit deren Geburt gemäß ärztlicher Bescheinigung innerhalb von 6 Monaten zu rechnen ist, bei der Förderung mit zu berücksichtigen (analog zu Regelungen beim Landeswohnungsbauprogramm). Um die Richtlinie möglichst kompakt und einfach zu halten, wird vorgeschlagen auf solche Regelungen zu verzichten und nur die zum Zeitpunkt des Erwerbs bereits geborenen Kinder zu berücksichtigen.

Situation in den Stadtteilen

Die Situation in den Stadtteilen, für die eine Förderung mit dem Baukindergeld in Betracht kommt, stellt sich im Einzelnen wie folgt dar:

1. **Zillhausen**
   Im Baugebiet „Riepach“ sind aktuell noch 10 Bauplätze verfügbar, 8 wurden bislang verkauft. Reserviert sind derzeit 3 Bauplätze. Ein weiterer Bauplatz am „Forchenweg“ erfüllt die Voraussetzungen ebenfalls. Die Bauplätze an der „Wieswannenstraße“ wären nicht förderfähig, werden aber auf die Mindestzahl an städtischen Bauplätzen angerechnet. Somit wäre für maximal 11 Bauplätze die Förderung durch das Baukindergeld möglich.

2. **Streichen**
   Im Gebiet „Hinterwiesen“ sind aktuell noch 8 städtische Bauplätze verfügbar. Verkauft wurden bislang 5 Bauplätze. Ein Bauplatz wurde aus der Vermarktung herausgenommen, da das Grundstück als möglicher künftiger Dorfplatz vorgehalten werden soll. Somit wäre in Streichen für maximal 5 Bauplätze die Förderung durch das Baukindergeld möglich.

3. **Roßwangen**
   Im Baugebiet „Oberer Brühl“ sind aktuell noch 4 städtische Bauplätze verfügbar. Ein Platz ist reserviert. Da die weiteren Voraussetzungen erfüllt sind, wäre die Förderung von einem Bauplatz durch das Baukindergeld möglich, sofern vorher kein weiterer Verkauf erfolgt.

In anderen Stadtteilen sind die Voraussetzungen für das Baukindergeld derzeit nicht erfüllt. Es ist auf absehbare Zeit auch nicht damit zu rechnen, dass die Voraussetzungen eintreten.

Ob bzw. inwieweit die Förderung durch das Baukindergeld zu zusätzlichen Verkäufen führen wird, lässt sich nicht prognostizieren. Vorgeschlagen wird zunächst einen Haushaltsansatz von 30.000,- € zu veranschlagen. Sofern die Förderung gut angenommen werden sollte, wird der Gemeinderat hierüber unterrichtet, um ggf. auch über eine etwaige Aufstockung der Fördermittel zu entscheiden.

Thomas Meitza