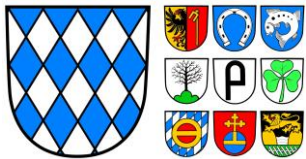


| Dezernat I – Oberbürgermeister Wolff                                                                                                                             |                                               | MelanchthonStadt Bretten                                                            |                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Vorlage zur Sitzung<br>Gemeinderat                                                                                                                               |                                               |  |                 |
| Sitzungsdatum:                                                                                                                                                   | 17.12.2019                                    |                                                                                     |                 |
| Verantwortlich:                                                                                                                                                  | 23-Wirtschaftsförderung und<br>Liegenschaften | Vorlagennummer:                                                                     | <b>255/2019</b> |
| <b>Wohnbauentwicklung in Bretten</b><br><b>- Einführung eines kommunalen Wohnungsbauförderprogramms zur</b><br><b>Schaffung von selbstgenutztem Wohneigentum</b> |                                               |                                                                                     |                 |

## Beschlussantrag

Der Gemeinderat beschließt das Förderprogramm zur Förderung der Schaffung von selbstgenutztem Wohneigentum sowie die in Anlage 1 beigefügten Richtlinien mit Inkrafttreten zum 1. Januar 2020.

| BESCHLUSSFOLGE                               |              |            |        |          |   |   |
|----------------------------------------------|--------------|------------|--------|----------|---|---|
| Gremium                                      | Behandlung   | Datum      | Status | Ergebnis |   |   |
|                                              |              |            |        | J        | N | E |
| Gemeinderat                                  | Entscheidung | 17.12.2019 | Ö      |          |   |   |
| Ausschuss Stadtentwicklung, Verkehr u. Bauen | Vorberatung  | 12.11.2019 | NÖ     |          |   |   |
| Ausschuss Stadtentwicklung, Verkehr u. Bauen | Vorberatung  | 07.05.2019 | NÖ     |          |   |   |

## Sachdarstellung

### Hintergrund

Der Gemeinderat hat auf der Grundlage eines Antrags der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen die Verwaltung mit der Erstellung eines kommunalen Wohnungsbauförderprogramms beauftragt. Wesentliche Punkte der zukünftigen Wohnraumförderung sollen die Schaffung von sozial geförderten Mietwohnungen sowie Anreize zur Bildung von selbstgenutztem Wohneigentum sein.

Die Verwaltung hat sich insgesamt mit dem Thema Wohnraumentwicklung am Standort Bretten beschäftigt und als wichtigen Schritt Baulandpolitische Grundsätze eingeführt. In diesen Grundsätzen werden Leitlinien und Richtlinien der künftigen Baulandentwicklung festgelegt und Regelungen für die Entwicklung von Wohnstandorten getroffen. So werden Bestimmungen für die Schaffung von sozial geförderten Mietwohnungen vorgegeben sowie Kriterien für den Verkauf von städtischen Grundstücken, der Ausübung von Vorkaufsrechten sowie der Kostentragung von Erschließungsmaßnahmen festgelegt.

Ein wichtiger Baustein der künftigen Brettener Wohnbauentwicklung besteht in der Einführung der Richtlinien zur Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus. Anhand dieser Richtlinien ergänzt die Stadt das Landesförderprogramm beim Neubau von sozial geförderten

Mietwohnungen sowie der Begründung von Belegungsrechten im Bestand um eine zusätzliche kommunale Förderung.

Neben der sozialen Mietwohnraumförderung soll als weiterer Baustein der künftigen Wohnbauentwicklung ein Anreiz zur Bildung von selbstgenutztem Wohneigentum geschaffen werden.

Bislang gewährt die Stadt Bretten beim Erwerb eines Baugrundstückes einen Kinderbonus, wodurch sich der Kaufpreis des Grundstückes pauschal um 5.000 Euro pro Kind reduziert. Der Höchstbetrag liegt dabei bei 15.000 Euro (3 Kinder). Diese Familienförderung wurde nach dem Wegfall der Eigenheimzulage 2006 als Kompensation eingeführt.

Inzwischen übersteigt die Nachfrage an Bauplätzen in der Gesamtstadt Bretten das Angebot bei weitem, so dass es keiner zusätzlichen Förderanreize für den Verkauf von Baugrundstücken bedarf. Zudem unterstützt die bisherige Bauplatzfamilienförderung die Konzentration der Wohnstandorte von Familien in den Neubaugebieten im Außenbereich. Auf der anderen Seite werden jedoch Wege und Modelle gesucht, die Ortskerne zu beleben und dort Leerstände zu vermeiden bzw. zu minimieren.

Infolge dessen unterstützt die Verwaltung den Antrag der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen, die bisherige Bauplatzförderung durch ein Förderprogramm zur Schaffung von selbstgenutztem Wohneigentum zu ersetzen.

Für die Bauplatzfamilienförderung hat die Stadt Bretten in den vergangenen Jahren durchschnittlich zirka 100.000 Euro eingesetzt. Zielsetzung der weiteren Verfahrensschritte war die Einführung eines neuen Förderprogramms mit einer Finanzausstattung in derselben Größenordnung.

Anhand dieser Zielsetzung hat die Verwaltung verschiedene Förderprogramme anderer Kommunen ausgewertet und miteinander verglichen. Im Rahmen der Recherche konnte festgestellt werden, dass es eine Vielzahl an Programmen mit unterschiedlichen Förderungsschwerpunkten gibt. So gibt es Förderprogramme, die sich nur auf eine Neubau- bzw. im Gegensatz hierzu nur auf eine Altbauförderung konzentrieren sowie Förderprogramme, die Neubau-, Bestands- und Altbauförderung miteinander kombinieren.

Auf der Grundlage der Rechercheergebnisse, der Ausgangssituation sowie der vorgesehenen Finanzausstattung gilt es, ein maßgeschneidertes Förderprogramm für den Standort Bretten zu entwickeln.

### **Ausgangslage / Situation in den Stadtteilen der Stadt Bretten**

Betrachtet man die Ausgangssituation in den Stadtteilen lässt sich feststellen, dass vor allem die Ortskerne von vielen leerstehenden Gebäuden und einer drohenden Überalterung betroffen sind. Zudem ist hier größtenteils eine ältere, oftmals nicht mehr zeitgemäße Bestandsbebauung vorzufinden. Viele Gebäude bleiben über längere Zeit ungenutzt und verfallen zunehmend. Zudem sind vor dem Hintergrund des demografischen Wandels sowie der Altersstruktur weitere Leerstände zu befürchten. Diese Situation wird dadurch verschärft, dass junge Familien nicht in den Innen-, sondern vor allem in den Außenbereichen Flächen für Baugebietserweiterungen nachsuchen. Es müssen daher Wege gefunden werden, vor allem junge Familien zu einer Ansiedlung in den Ortskernen zu bewegen.

Aus Sicht der Verwaltung sollte der Fokus weiterer Förderanreize daher eindeutig auf den Innenbereich gelegt werden. Und hierbei sehen wir den größten Handlungsbedarf in der Beseitigung von Leerständen sowie in der Aktivierung brachliegender, alter Bausubstanz.

Diese Ausgangssituation in Verbindung mit der Tatsache, dass der Fördergegenstand für eine sinnvolle Ausgestaltung der Förderung eingegrenzt werden muss, hat die Verwaltung letztendlich zu der Auffassung geführt, dass das Hauptziel des Förderprogramms beim Erwerb von Altgebäuden in den Ortskernen liegen soll.

Aufbauend auf dieser Zielformulierung, galt es für die konkrete Ausgestaltung des Förderprogramms den genauen Fördergegenstand, Antragsberechtigte, die Förderhöhe sowie weitere mit der Förderung verknüpfte Voraussetzungen festzulegen. Hierfür wurde in einem weiteren Schritt untersucht, welche Förderprogramme mit welchen Schwerpunkten in anderen Kommunen bestehen und wie hier jeweils die konkreten Förderinhalte gestaltet sind.

### **Vergleich bestehender Förderprogramme**

Vor allem im Bereich der Altbauförderung gilt das Förderprogramm „Jung Kauft Alt“ der Stadt Hiddenhausen als Vorzeigebispiel, das in zahlreichen Städten nachgeahmt wurde. Fördergegenstand sind dabei jeweils ältere Wohngebäude für deren Erwerb Familien oder junge Paare einen Zuschuss über einen Zeitraum von fünf bis sechs Jahren erhalten. Gefördert wird jeweils mit einem Grundbetrag in Höhe von 600 €, der sich für jedes Kind unter 18 Jahren um jeweils 300 €, bis maximal 1.500 € jährlich erhöht.

Wir haben verschiedene Programme der Altbau- bzw. Bestandsförderung untersucht und die wesentlichen Inhalte verglichen.

Hierbei können die folgenden Merkmale regelmäßig wiedergefunden werden:

- Über alle Förderprogramme hinweg kann festgestellt werden, dass Familien die Zielgruppe der Förderung sind.
- Es gibt oft eine Kinderkomponente, was bedeutet, dass die Zuschusshöhe von der Kinderanzahl abhängig ist.
- Die Förderung konzentriert sich auf Wohnhäuser. Eigentumswohnungen sind von einer Förderung regelmäßig ausgeschlossen.
- Fördervoraussetzung ist grundsätzlich die Selbstnutzung des geförderten Objekts.
- Oftmals werden Einkommensgrenzen festgelegt, so dass die Förderung nur einem bestimmten Personenkreis zu Gute kommt.
- In den meisten Programmen werden Geltungsbereiche definiert, so dass die Förderung nur in bestimmten Bereichen, wie beispielsweise dem Ortskern, in Anspruch genommen werden kann.

### **Exkurs Baukindergeld – Fördermöglichkeit auf Bundesebene**

Aus Sicht der Verwaltung ist es für ein neues Förderprogramm weiterhin von besonderer Relevanz, ob auf diesem Weg ein alleiniges Förderinstrument für einen bestimmten Zweck geschaffen werden soll, oder ob es sich um zusätzliche Fördergelder handelt, für die bereits auf Bundes- oder Landesebene finanzielle Anreize vorhanden sind.

Daher möchten wir an dieser Stelle anmerken, dass im Jahr 2018 der Bund das Baukindergeld als staatliche Förderung eines Immobilienerwerbs für Familien mit Kindern eingeführt hat.

Mit dem Baukindergeld werden der Erwerb und der Bau von selbstgenutztem Wohneigentum mit einem jährlichen Zuschuss von 1.200 Euro je Kind über einen Zeitraum von 10 Jahren gefördert. Eine Familie mit 3 Kindern kann somit einen Gesamtbetrag in Höhe von 36.000 Euro für den Kauf oder den Bau ihres Eigenheims erhalten. Das Baukindergeld fördert die Wohneigentumsbildung, unabhängig von der Lage des Objektes sowie dessen Alter. Über dieses Programm werden sowohl Neubauvorhaben im Außenbereich, als auch der Gebäudeerwerb im Innenbereich bezuschusst.

Diese Fördermöglichkeit muss nach Auffassung der Verwaltung bei der Entscheidung über ein neues städtisches Förderprogramm und insbesondere bei dessen finanzieller Ausgestaltung berücksichtigt werden. Denn mit dem Baukindergeld gibt es bereits ein Förderprogramm, welches mit hoher finanzieller Ausstattung auf die Bildung von Wohneigentum abzielt. Bei einem kommunalen Förderprogramm kann es sich somit nur um eine Ergänzung der Fördermöglichkeiten auf Bundes- und Landesebene handeln. Hierbei stellt sich folgerichtig die Frage, welche Ziele der Wohnraumpolitik primär erreicht werden sollen.

### **Förderprogramm der Stadt Bretten**

Als Ergebnis der Bewertung bestehender Förderprogramme sowie ausgehend von der Ausgangslage in den Stadtteilen, wurde für die Stadt Bretten ein Förderprogramm entwickelt, dessen Schwerpunkt auf der Förderung des Erwerbs von Bestandsgebäuden in den Stadtteilen bzw. im Stadtkern liegt.

Auf dieser Grundlage haben wir konkrete Richtlinien für das städtische Förderprogramm erstellt. Diese Richtlinien wurden im Ausschuss für Stadtentwicklung, Verkehr und Bauen in seinen Sitzungen vom 07. Mai und 12. November 2019 vorberaten und weiter ausgearbeitet.

Diese Richtlinien sind dieser Vorlage als Anhang beigelegt. An dieser Stelle sollen die wesentlichen Inhalte dargestellt werden:

#### **Abgrenzungsgebiet**

Für jeden Stadtteil wird in Abstimmung mit dem Amt Stadtentwicklung und Baurecht ein Vorschlag zur Abgrenzung des Ortskerns erarbeitet. Dieser Abgrenzungsplan wird dann als Geltungsbereich der Förderrichtlinie definiert.

#### **Antragsberechtigte**

Antragsberechtigt sind grundsätzlich alle „natürlichen Personen“, unabhängig von Alter und Familienstand. Somit kann jeder, der einen Altbau erwirbt und damit einen bestehenden Leerstand beseitigt, einen Antrag auf Förderung stellen. Dies gilt allerdings nur für den Grundbetrag der Förderung. Die Verwaltung schlägt weiterhin vor, das Hauptaugenmerk auf Familien zu legen und mit Hilfe einer sog. Kinderkomponente, den Zuschuss letztendlich abhängig von der Kinderanzahl zu gestalten.

#### **Förderfähige Maßnahmen**

Im Vordergrund der Förderidee stehen ältere bzw. leerstehende Gebäude, deren zunehmender Verfall verhindert werden soll. Insbesondere leerstehende Gebäude, die zwangsweise mit einer stetigen Verschlechterung der Bausubstanz einhergehen, beeinträchtigen auf Dauer das Erscheinungsbild der Stadtteile und führen dadurch zu einer zunehmenden Verödung der Ortskerne. Um dieser Situation entgegenzuwirken, schlägt die Verwaltung den Erwerb von Altgebäuden als Fördermittelpunkt vor.

## **1. Erwerb eines Altbaus**

An erster Stelle soll der Erwerb eines älteren Bestandsgebäudes gefördert werden. Als Altbauten sollen in unseren Förderrichtlinien Gebäude zählen, die älter als 50 Jahre sind oder seit mindestens drei Jahren nicht bewohnt wurden. Als weitere Voraussetzung müssen die Gebäude städtebauliche Missstände bzw. einen nicht unerheblichen Sanierungsbedarf aufweisen. Dieser Sanierungsbedarf soll durch die Begehung des städtischen Fachamtes festgestellt werden.

## **2. Erwerb eines Altbaus mit anschließendem Abbruch und Ersatzneubau an gleicher Stelle**

Teilweise werden die Fördermöglichkeiten des Erwerbs von Altgebäuden auch auf einen anschließenden Abbruch des Gebäudes und Ersatzneubau an gleicher Stelle ausgeweitet. Dies wird auch im Förderprogramm der Gemeinde Hiddenhausen und mehrerer Gemeinden mit ähnlichen Programmen so praktiziert. Auch für das Förderprogramm der Stadt Bretten schlagen wir vor, den Fördertatbestand ebenfalls um den Abbruch und Ersatzneubau zu erweitern.

Grundsätzlich sind wir zwar der Auffassung, dass die Zielsetzung darin liegen muss, die innerörtliche Bausubstanz zu erhalten und zu zeitgemäßem Wohnraum umzubauen. Dennoch wird es selbstverständlich Altgebäude geben, die insbesondere aufgrund der Baufälligkeit ihrer Bausubstanz nicht mehr erhaltenswert sind.

Grundlegende Zielsetzung unseres Förderprogramms ist die Reduzierung von leerstehenden Gebäuden in den Ortskernen. Diese Zielsetzung kann im Einzelfall auch durch den Abbruch des Gebäudes mit anschließendem Ersatzneubau erreicht werden.

Die Frage der Erhaltenswertigkeit eines Gebäudes bzw. die Freigabe zum Abbruch sind durch ein Sachverständigengutachten oder durch eine Stellungnahme des Fachamtes zu klären und bestätigen.

Hervorzuheben ist, dass auch in diesem Fall, der Erwerb des Altbaus im Mittelpunkt der Förderung steht. So gilt auch hier die Vorgabe, dass es sich um einen Altbau handeln muss, der entweder 50 Jahre alt oder seit mindestens drei Jahren leerstehend ist. Gebäude, die sich seit längerer Zeit im Eigentum der Antragsteller befinden und abgebrochen werden sollen, sind demnach von der Förderung ausgeschlossen.

### Art, Umfang und Höhe der Förderung

Die Verwaltung schlägt vor, dem Beispiel bereits bestehender Förderprogramme anderer Kommunen zu folgen und die Förderung in Form eines Grundbetrages, der abhängig von der Kinderanzahl mit einem Ergänzungsbetrag erhöht werden kann, auszugestalten. Außerdem soll in Anlehnung an diese Förderprogramme der Zuschussbetrag nicht in Form einer Einmalzahlung, sondern verteilt über eine Laufzeit von insgesamt fünf Jahren ausbezahlt werden. Konkret schlagen wir vor, uns am Modell der Stadt Wetzlar anzulehnen (ähnlich dem Modell Hiddenhausen). Hier wird über einen Zeitraum von insgesamt fünf Jahren mit einem Grundbetrag von 600 € sowie einem Erhöhungsbetrag von 300 € für jedes Kind (max. 1.500 € jährlich und 7.500 € insgesamt) gefördert.

Hintergrund dieser Regelung ist, dass die Förderung weiterhin mit der Voraussetzung verbunden werden soll, dass die Antragsteller das geförderte Objekt über einen Zeitraum von fünf Jahren selbst nutzen. Die Vorgabe der Eigennutzung ist zudem der Grund dafür, dass die erste Auszahlung des Zuschussbetrages erst dann erfolgen soll, wenn der Einzug in das geförderte Objekt erfolgt ist. Dementsprechend erlischt auch der Förderanspruch mit Ablauf

des Tages, an dem die Eigennutzung des geförderten Gebäudes aufgegeben wird.

### Einhalten der Einkommensgrenzen

Vorschlag der Verwaltung ist es, den Zuschuss an bestimmte Einkommensgrenzen zu binden. Durch diese Vorgabe kann sichergestellt werden, dass diejenigen Familien in den Genuss einer Förderung kommen, die auf Unterstützung bei der Eigentumsbildung angewiesen sind. Wir erachten es als zielführend, uns an den Einkommensgrenzen der Eigentumsförderung des Landes zu orientieren. Ergänzend schlagen wir vor, diese um 25% für das städtische Förderprogramm zu erhöhen.

Dabei ist darauf hinzuweisen, dass dieselben Grenzen auch im Rahmen der baulandpolitischen Grundsätze für den preisgedämpften Mietwohnungsbau, der in erster Linie mittleren Einkommensbezieher zu Gute kommen soll, gelten.

| Anzahl Personen im Haushalt | Einkommensgrenze des Landes | Einkommensgrenze des städtischen Förderprogramms |
|-----------------------------|-----------------------------|--------------------------------------------------|
| 2                           | 58.000 €                    | 72.500 €                                         |
| 3                           | 67.500 €                    | 84.375 €                                         |
| 4                           | 77.000 €                    | 96.250 €                                         |
| 5                           | 86.500 €                    | 108.125 €                                        |
| Für jede weitere Person     | 9.500 €                     | 11.875 €                                         |

### Konkurrenz zu anderen Förderprogrammen

Das städtische Förderprogramm kann mit anderen Förderprogrammen kombiniert werden. So besteht grundsätzlich die Möglichkeit, zusätzlich ein zinsvergünstigtes Darlehen über die Landesförderung zu beantragen oder im Falle von hohen Sanierungs- und Modernisierungskosten einen Antrag für das Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum oder in der Kernstadt ggf. über die Städtebauförderung zu stellen.

### Fazit

Als Ergebnis schlägt die Verwaltung dem Gemeinderat vor, den Schwerpunkt des kommunalen Förderprogramms auf den Erwerb von Altbauten in den Ortskernen der Stadtteile zu legen. Denn gerade die Ortskerne sind von einer Vielzahl an leerstehenden Gebäuden betroffen, für die es scheinbar keine Perspektive gibt und die auf Dauer das Erscheinungsbild beeinträchtigen. Gleichzeitig sind wir jedoch der Überzeugung, dass diese Altbauten viel Potenzial für die innerörtliche Entwicklung bieten. Die Förderung soll daher einen Anreiz liefern, die Altbauten zu aktivieren und dabei dennoch in erster Linie die historische Bausubstanz erhalten zu können. Für die potenziellen Erwerber ergeben sich zahlreiche Umgestaltungsmöglichkeiten, die wiederum zu einer Aufwertung und Belebung der Stadtteile führen können. Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass wir uns durch die Förderung erhoffen, die Anzahl leerstehender Gebäude reduzieren und vor allem junge Familien zu einem Zuzug in die Stadtteile gewinnen zu können oder sie dazu zu bewegen, dort zu bleiben.

Aus diesem Grund schlägt die Verwaltung dem Gemeinderat vor, die beigefügten „Richtlinien zur Förderung der Schaffung von selbstgenutztem Wohneigentum“ zu beschließen.

Die Förderrichtlinien sollen zum 01. Januar 2020 in Kraft treten und vorerst bis zum 31.12.2022 befristet werden. Danach kann nach einer Auswertung der Ergebnisse über eine Weiterführung sowie gegebenenfalls über eine Anpassung des Förderprogramms entschieden werden.

Um Zustimmung zum Beschlussantrag wird gebeten.

gez.  
Wolff  
Oberbürgermeister