

Der Bürgermeister der Gemeinde Am Großen Bruch

Amt: Bauverwaltung	Vorlagen-Nr. AGB/190/23-BV/2	Jahr 2023
Az:		
Datum: 25.07.2023		

Beschlussvorlage der Verwaltung

Zutreffendes ankreuzen			
Gremium	Sitzungs- tag	Öffentlichkeits- status	Abstimmungsergebnis angenommen abgelehnt geändert
Bauausschuss	02.05.2023 29.08.2023	öffentlich öffentlich	
Haupt- und Finanzausschuss	17.05.2023 20.09.2023	öffentlich öffentlich	
Gemeinderat	07.06.2023 04.10.2023	öffentlich öffentlich	Zurück verwiesen in Bauausschuss

	Ja	Nein	Jahr	Summe
Einstellung im Haushalt erforderlich?		X		
Gefertigt	Verbandsgemeinde- bürgermeister		Bürgermeister	
Sabine Pörner	Fabian Stankewitz		Klaus Graßhoff	

Betreff:

Aufhebung der Richtlinie der Gemeinde Am Großen Bruch zur Förderung beim Erwerb von Altbauten innerhalb der Ortslage

Beschlussvorschlag:

- Der Gemeinderat beschließt die Aufhebung der Richtlinie zur Förderung des Erwerbs von Altbauten in der Gemeinde Am Großen Bruch vom 05.04.2017.
Die bereits bewilligten Förderungen werden bis zum Ende der jeweiligen Laufzeit weiter gezahlt, soweit die Haushaltsmittel hierfür zur Verfügung stehen.

oder

- Die Richtlinie zur Förderung des Erwerbs von Altbauten in der Gemeinde Am Großen Bruch vom 05.04.2017 sowie die bereits ausgestellten Bewilligungsbescheide werden aufgehoben.

oder

- Die Verwaltung wird beauftragt die Richtlinie vom 05.04.2017 unter konkreter Angabe der zu überarbeitenden Eckpunkte anzupassen und zur Beschlussfassung vorzulegen.

oder

4. Die Richtlinie zur Förderung des Erwerbs von Altbauten in der Gemeinde Am Großen Bruch vom 05.04.2017 bleibt weiterhin bestehen.

Begründung:

Der Gemeinderat Am Großen Bruch hatte erstmals am 22.06.2016 die Richtlinie zur Förderung des Erwerbs von Altbauten zunächst für den OT Wulferstedt beschlossen, um jungen Paaren und Familien mit Kindern die Schaffung von Wohneigentum in gewachsener Umgebung zu erleichtern, die Ortschaften zu beleben und um insbesondere das Ortsbild zu verbessern.

Mit Beschluss vom 05.04.2017 wurde die Richtlinie für das gesamte Gemeindegebiet erlassen (siehe Anlage 1).

Bisher wurden 6 Anträge auf eine laufende jährliche Förderung mit einem Grundbetrag von 600,00 € und einem Erhöhungsbetrag von 300,00 € für jedes Kind bis zum 18. Lebensjahr bewilligt. Die Antragstellungen erfolgten im Zeitraum 2018 bis 2021. Im Haushaltsjahr 2022 wurden Zuschüsse von insgesamt 6.400 € ausgezahlt. Für das Haushaltsjahr 2023 sind Mittel in Höhe von 8.500,00 € angemeldet worden (6.600 € für die bewilligten Zuschüsse und Reserve von 1.900,00 € für eventuelle Neubeantragungen). Neue Förderanträge liegen bislang nicht vor. In der Anlage 4 sind die bewilligten Zuschüsse einzeln und anonymisiert dargestellt.

In der Vergangenheit wurde im Gemeinderat bzw. in den Ausschüssen darüber diskutiert, ob diese Richtlinie zielführend sei und ob sich die Gemeinde diese freiwillige Aufgabe aufgrund der angespannten Haushaltslage noch leisten kann.

In der Richtlinie sowie in den Bewilligungsbescheiden wird zwar darauf hingewiesen, dass die Zuschüsse nur gewährt werden können, soweit Haushaltsmittel zur Verfügung stehen. Jedoch tritt aus Sicht der Verwaltung dieser Fall nur ein, wenn sich die Gemeinde Am Großen Bruch in der Haushaltskonsolidierung befindet. Die Auszahlung der bereits bewilligten Zuschüsse ist deshalb weiter bis zum Ende der Laufzeit oder bis zu einer Haushaltskonsolidierung fortzuführen. In einem Haushaltskonsolidierungskonzept wäre dies als entsprechende Maßnahme zu definieren.

Um neuen Antragstellungen aufgrund der finanziellen Situation der Gemeinde entgegen zu wirken, bleibt nur die Möglichkeit, die Richtlinie aufzuheben.

Falls die Aufhebung der Richtlinie keine Mehrheit findet, sollte eine Änderung der Voraussetzungen in Betracht gezogen werden.

Unter Punkt 1 sind die allgemeinen Voraussetzungen festgelegt.

Der Punkt 1.1. der Richtlinie weist Gebäude, die mindestens 35 Jahre alt sind, als Altbauten aus. Das bedeutet, dass ein Zuschuss auch für den Erwerb eines 1987 fertiggestellten Wohnhauses beantragt werden kann. Hier besteht aus Sicht der Verwaltung Anpassungsbedarf. Gemäß Anlage 22 des Bewertungsgesetzes vom 01.02.1991, zuletzt geändert mit Gesetz vom 16.12.2022, beträgt die Gesamtnutzungsdauer von Ein- und Zweifamilienhäusern 80 Jahre. Grundgedanke zur Förderung des Erwerbs von Altbauten war die Bekämpfung des Leerstandes, wovon überwiegend Gebäude, die weitaus älter sind als 35 Jahre, betroffen sind. In Anbetracht dessen sollte das Mindestalter heraufgesetzt werden. Bei den vorliegenden Bewilligungen liegen die Baujahre der Gebäude zwischen 1640 und 1948.

Weiterhin sollte unter Punkt 1 folgende Regelungen aufgenommen werden:

- “Anträge zur Förderung nach Pkt. 2 (einmalige Förderung – Altbaugutachten) sind vor dem Erwerb des Altbaus zu stellen. Die Gutachten mit Zahlungsnachweis sind vor Erwerb des Altbaus der Verbandsgemeinde Westliche Börde vorzulegen. Anträge zur Förderung nach Pkt. 3 (laufende jährliche Förderung – Erwerb) sind rechtzeitig vor bzw. nicht länger als 6 Wochen nach Erwerb des Altbaus zu stellen.” und
- “Die Förderung wird jedem Antragsteller und für jedes Objekt nur einmal gewährt.”

Durch die Aufnahme dieser Regelungen wird der Beantragungszeitraum eingegrenzt und die mehrmalige Förderung eines Altbaus ausgeschlossen.

Weitere Möglichkeiten zur Änderung der Richtlinie wären:

- Kürzung der Laufzeit bei der laufenden jährlichen Förderung (Punkt 3 der Richtlinie), derzeit 6 Jahre, z.B. auf 4 Jahre.
- Eventuelle Kürzung des in den Punkten 2 und 3 festgelegten Höchstbetrages von jeweils 1.500,00 € (Grundbetrag von 600,00 € und einem Erhöhungsbetrag von 900,00 € für 3 Kinder bis zum 18. Lebensjahr) auf z.B. 1.200,00 € (Grundbetrag zzgl. Erhöhungsbetrag für 2 Kinder). Bisher wurde der Höchstbetrag von 1.500,00 € in nur zwei Fällen erreicht.
- Änderung des Erhöhungsbetrages hinsichtlich des Lebensjahres des Kindes von 18 auf 16 Jahre (in den Punkten 2 und 3).
- Befristung der Richtlinie für einen bestimmten Zeitraum
Zum Beispiel hat die Stadt Oschersleben ihre Richtlinie zeitlich begrenzt – vom 01.01.2017 bis 31.12.2024.

Bei einer Anpassung der Richtlinie sind der Verwaltung Eckpunkte der zu ändernden Regelungen vorzugeben.

Der Bauausschuss hatte in seiner Sitzung am 02.05.2023 die Vorlage beraten und die Beschlussfassung des Punktes 1 des Beschlussvorschlages (Aufhebung der Richtlinie) empfohlen.

Der Haupt- und Finanzausschuss hatte in seiner Sitzung am 17.05.2023 die Vorlage ausführlich diskutiert. Im Ergebnis wurde die Aufhebung der Richtlinie und der bereits erstellten Bewilligungsbescheide empfohlen.

In der Sitzung des Gemeinderates am 07.06.2023 wurde auf Antrag diese Vorlage in den Bauausschuss zur nochmaligen Beratung zurückverwiesen.

Die Verwaltung hat hinsichtlich der Aufhebung der Richtlinie und der Bewilligungsbescheide den Rechtsanwalt Dr. Sattler zur rechtlichen Prüfung herangezogen.

Seines Erachtens kann die Zahlung der bewilligten Zuschüsse bei angespannter Haushaltslage, bzw. wenn keine Haushaltsmittel zur Verfügung gestellt werden können, ausgesetzt werden, da kein Rechtsanspruch auf die Zahlung der bewilligten Zuschüsse besteht (siehe Anlage 3).

Des Weiteren ist die kommunalaufsichtliche Stellungnahme des Landkreises Börde vom 23.05.2016 zur beabsichtigten Beschlussfassung der Richtlinie zur Förderung des Erwerbs von Altbauten in der Gemeinde Am Großen Bruch in der Anlage 2 zur Kenntnisnahme beigefügt.

Anlagen:

Anlage 1 – Richtlinie zur Förderung des Erwerbs von Altbauten vom 05.04.2017

Anlage 2 – Stellungnahme der Kommunalaufsicht vom 23.05.2016 zur beabsichtigten Förderung des Erwerbs von Altbauten

Anlage 3 – rechtliche Prüfung des RA Dr. Sattler vom 30.06.2023 zur geplanten Aufhebung der Richtlinie

Anlage 4 – Übersicht Bewilligungsbescheide