

Landeshauptstadt Magdeburg - Der Oberbürgermeister -		Drucksache DS0241/08	Datum 14.05.2008
Dezernat: II	FB 23	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Behandlung	Zuständigkeit
Der Oberbürgermeister	17.06.2008	nicht öffentlich	Genehmigung (OB)
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	26.06.2008	öffentlich	Beratung
Ausschuss für Familie und Gleichstellung	08.07.2008	öffentlich	Beratung
Finanz- und Grundstücksausschuss	27.08.2008	öffentlich	Beratung
Jugendhilfeausschuss	28.08.2008	öffentlich	Beratung
Stadtrat	04.09.2008	öffentlich	Beschlussfassung

Beteiligungen Amt 30,Amt 51,Amt 61,FB 02,Kinderb.	Beteiligung des	Ja	Nein
	RPA		
	KFP		
	BFP		

Kurztitel

Förderung von Wohnbauland für Familien mit Kindern

Beschlussvorschlag:

1.

Die Landeshauptstadt Magdeburg fördert familienfreundliche Politik beim Verkauf/Vergabe von Erbbaurechten von eigengenutztem städtischen Wohnbauland an Familien/Alleinerziehende mit Kindern durch folgende Zahlungen.

- 1. Kind 5.000 Euro unter 10 Jahre
- 2. Kind 10.000 Euro unter 14 Jahre
- 3. Kind 15.000 Euro unter 18 Jahre
- maximal 30.000 Euro.

Für weitere, auch nach dem Erwerb/der Vergabe eines Erbbaurechtes geborene Kinder, höchstens jedoch bis zum 3. Kind, werden entsprechende Förderungen bis zur Dauer von 10 Jahren nach Vertragsabschluss geleistet. Es wird höchstens der Kaufpreis gefördert. (Grundsatzbeschluss)

2.

Für künftige B-Plan-Gebiete ist bereits mit dem Aufstellungsbeschluss über die Gewährung von Förderungen für städtische Flächen und deren Höhe entsprechend Beschlusspunkt 1 zu beschließen. (Grundsatzbeschluss)

3.

Bei einem Weiterverkauf und Aufgabe der Eigennutzung innerhalb von 10 Jahren nach Gewährung von Förderungen fordert die Landeshauptstadt Magdeburg Rückzahlungen in Höhe von 1/10 für jedes vor Ablauf der 10-Jahresfrist begonnene Jahr der Nutzungsaufgabe durch Weiterverkauf oder Fremdvermietung.

4.

Für die Baugebiete Gersdorfer Weg und für die bisher nicht vermarkteten Parzellen in der Stemmerner Straße werden Förderungen entsprechend Beschlusspunkt 1 gewährt.

5.

Ein Planansatz wird in Höhe von 180.000,- EUR für das Haushaltsjahr 2009 sowie in Höhe von 300.000,- EUR je Haushaltsjahr ab 2010 in der Haushaltsstelle 2.88001.988200-50 zur Verfügung gestellt.

Pflichtaufgaben	freiwillige Aufgaben	Maßnahmenbeginn/ Jahr	finanzielle Auswirkungen			
			JA	x	NEIN	
	x	2009				

Gesamtkosten/Gesamtein- nahmen der Maßnahmen	jährliche		Finanzierung		Objektbezogene		Jahr der	
	Folgekosten/ Folgekosten/ Herstellungskosten)		Eigenanteil (i.d.R. = Kreditbedarf)		Einnahmen (Zuschüsse/ Fördermittel, Beiträge)		Kassenwirk- samkeit	
	ab Jahr							
	keine							
Euro	1.080.000,-	Euro		Euro	1.080.000,-	Euro		2009-2012

Haushalt				Verpflichtungs- ermächtigung				Finanzplan / Invest. Programm					
veranschlagt:		Bedarf:		veranschlagt:		Bedarf:		veranschlagt:		Bedarf:	x		
Mehreinn.:				Mehreinn.:				Mehreinn.:					
				Jahr				Euro					
davon Verwaltungs- haushalt im Jahr				davon Vermögens- haushalt im Jahr				2009		180.000,-			
mit Euro				mit Euro				2010		300.000,-			
								2011		300.000,-			
								2012		300.000,-			
Haushaltsstellen				Haushaltsstellen									
				2.88001,988200-50									
				Prioritäten-Nr.:									

Termin	30.09.2008
--------	------------

federführendes/r Amt/FB 23	Sachbearbeiter Frau Gareis, Tel.: 2734	Unterschrift AL/FBL Frau Frost
-------------------------------	---	-----------------------------------

verantwortlicher Beigeordneter	Herr Zimmermann Unterschrift	
-----------------------------------	---------------------------------	--

Begründung:

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 10.12.2007 mit Beschluss-Nr.: 1773-58(IV)07 die Verwaltung beauftragt, Vorschläge für ein familienfreundliches Bereitstellen von Bauland zur Beschlussfassung vorzulegen. Die Landeshauptstadt Magdeburg hat zwar viele attraktive Angebote für Familien auf kulturellem wie sportlichen Gebieten, kann eine umfassende Betreuung von Kindern anbieten, hat ein interessantes Schulangebot und trotzdem entscheiden sich viele Familien für eine Parzelle zum Bau eines Eigenheimes auf dem Lande. Ziel dieser Drucksache ist es, der demografischen Entwicklung entgegenzuwirken, Ansiedlungen in der Landeshauptstadt wieder interessant zu machen und vor allem auf die Preispolitik des Umlandes zu reagieren.

Sowohl die inhaltliche Gestaltung als auch die zu erwartenden Auswirkungen wurden zwischen den beteiligten Ämtern/Fachbereichen beraten. Dabei ergaben sich folgende Punkte als wichtiger Regelungsbedarf.

I.

Zahlungen (Verrechnung mit dem Kaufpreis) sollen für vorhandene Kinder und für später geborene Kinder gewährt werden.

II.

Um für die Mehrzahl der Fälle die Regelungen einfach handhaben zu können, ist eine Pauschalisierung der Förderung zweckmäßig. Abweichungen hiervon, d. h. höherer oder niedriger Zahlungen müssten im Einzelfall beschlossen werden.

III.

Die zu erwartende finanzielle Entlastung muss deutlich spürbar sein, und zwar auch bei kleineren Grundstücken und somit geringen Grundstückspreisen. Die Käufer bzw. Erbbauberechtigte mit bescheidenen Ansprüchen in Bezug auf das Grundstück sollen ebenso begünstigt werden.

IV.

Für das erste Kind soll nur eine Förderung gewährt werden, wenn es unter 10 Jahre ist, bei zwei Kindern soll das älteste Kind unter 14 Jahren sein und bei drei Kindern soll eine Zahlung erfolgen, wenn das älteste Kind unter 18 Jahren ist, da Zahlungen gewährt werden sollen, wenn ein etwa 10 Jahre folgender Verbleib der Kinder im Haushalt gewährleistet oder wahrscheinlich ist.

V.

Bei Alleinerziehenden oder evtl. späterer Trennung der Eltern soll der Vorteil ebenfalls gewährt werden, wenn die Kinder weiterhin in dem Haus auf dem gefördert erworbenen Grundstück leben. Für den Fall des Weiterverkaufs, der Aufgabe der Eigennutzung oder des Auszugs eines Elternteils mit den Kindern sollen allerdings Rückforderungen vertraglich vereinbart und am Grundstück dinglich durch eine Sicherungsgrundschuld gesichert werden. Rückzahlungen sollen je begonnenem Jahr nach Vertragsabschluss auf 1/10 reduziert werden. Außerdem wird im Kauf- bzw. Erbbaurechtsvertrag die Verpflichtung aufgenommen, dass innerhalb von ca. 2 Jahren nach Vertragsabschluss der Bau eines Eigenheims abgeschlossen sein soll. In Einzelfällen können hier Fristverlängerungen eingeräumt werden.

Im Regelfall weichen die Grundstücksgrößen und die Kaufpreise in den gängigen Baugebieten nicht so stark voneinander ab (Übersicht Anlage 1). Deshalb erscheint es angemessen, die Zahlungen zu pauschalisieren. Sollten sich in bestimmten Fällen größere Abweichungen ergeben, müsste eine Änderung der Förderung im Einzelfall beschlossen werden. Die Streubreite in Abhängigkeit von Grundstücksgröße und Kaufpreis ist in Anlage 2 dargestellt.

Da gerade junge Familien mit kleinen Kindern wegen noch fehlender finanzieller Ausstattung auch das Erbbaurecht wählen, soll eine analoge Förderung wie beim Verkauf erfolgen, um einen entsprechenden Anreiz zu schaffen. Alle übrigen Regelungen des Verkaufs gelten gleichermaßen.

Entsprechend der gegenwärtig konzipierten weiteren Gebiete und der dafür mittelfristig geplanten Einnahmen, ist unter bestimmten Annahmen ein Anteil für die Förderung für familienfreundliches Bauen für das Haushaltsjahr 2008 und in der mittelfristige Finanzplanung ab dem Haushalt 2009 zu berücksichtigen und zu planen. Diese Mittel sollen in der Haushaltsstelle 2.88001.988200-50 erfasst werden. Eine mögliche Deckungsquelle sind Mehreinnahmen aus Grundstücksverkäufen, wie z. B. Verkauf der Parzellen Stemmerner Straße.

Um einen Planansatz herleiten zu können, wurden durch das Amt für Statistik beispielhaft die Wohngebiete An den Röthen und Saures Tal untersucht. Hier gibt es 465 Gebäude laut Bautätigkeitsstatistik. 1465 Personen sind laut Einwohnermelderegister gemeldet, d. h. durchschnittlich sind 3 Personen je Haushalt vorhanden. Von den 1465 Personen sind 163 im Alter von 0-10, 63 Personen im Alter von 10-14 und 91 Personen im Alter von 14-18. Aus diesem Beispiel kann man ableiten, dass maximal 50 % der Grundstücksgeschäfte gefördert werden müssten. Bei der Planung der Haushaltsmittel für 2009 ist davon auszugehen, dass 12 Parzellen mit 15.000,- EUR zu fördern sind, d. h. 180.000,- EUR sind zu veranschlagen.

Für das Baugebiet „Stemmerner Straße“ liegt bereits der Beschluss FG 195-76(III)02 zum Verkauf in Höhe von 65,- bis 70,- Euro/m² vor. 8 Parzellen von insgesamt 19 Parzellen konnten verkauft bzw. über ein Erbbaurecht vergeben werden.

Im B-Plangebiet Gersdorfer Weg/Harsdorfer Worthen ist der Verkauf von ca. 13 Parzellen geplant.

In den Folgejahren sollten 300.000,- EUR Ausgabemittel für familienfreundliches Wohnbauland geplant werden, da mehrere Gebiete mit Förderung vermarktet werden sollen.

Die Verwaltung kann die Amortisation des Gesamtaufwandes der Förderung für zu erwartende Neuzuzüge nicht zuverlässig einschätzen, da hierüber keine gesicherten statistischen Daten vorliegen. Dies ist von unterschiedlichen Einflussfaktoren abhängig. Die durchschnittliche pro Kopfzuweisung (Finanzausgleichsgesetz/Schlüsselzuweisungen vom Land) beträgt ca. 600,- EUR je Zuzug. Theoretisch betrachtet, könnte sich der Förderbetrag von 5.000,- EUR pro Kind nach 8,3 Jahren amortisieren, weil wir einerseits Bürgerinnen und Bürger mit unserem Förderprogramm überzeugen konnten, von einem möglichen Wegzug ins Umland Abstand zu nehmen und andererseits, weil wir neue Bürgerinnen und Bürger für unsere Stadt gewinnen konnten.

Anlagen:

Anlage 1

Anlage 2 (gescannt)

