



Beschlussvorlage 2021/348	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 30, Baureferat
	Verfasser(in)	Sedlmair / vom Wege

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss	28.10.2021	öffentlich

Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten, Nachverdichtung und Barrierefreiheit im Bestand Kostenerstattung für Erstberatungen der Grundstückseigentümer durch die Stadt

Beschlussvorschlag:

1. Der Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss beschließt die Erstattung von Kosten zur planerischen **Erstberatung** auf Grundstücken im Stadtgebiet Friedberg soweit die Absicht zur Schaffung **zusätzlicher Wohneinheiten oder zum barrierefreien Umbau** besteht.
2. Vorerst sollen durch das Baureferat 20 Erstberatungen erstattet werden. Die dafür erforderlichen **Haushaltsmittel in Höhe von 15.000 €** (11.900 € Erstattungen, 3.100 € Öffentlichkeitsarbeit) sollen in den Haushalt 2022 eingeplant werden. Restmittel sollen gegebenenfalls auf die Haushaltsjahre 2023 und 2024 übertragen werden.
3. Dem Stadtrat wird empfohlen, die Mittel (15.000 €) zur **vorzeitigen Bewirtschaftung** ab Jahresbeginn **2022** bereitzustellen, um ein Anlaufen des Programms inkl. Vorlauf bereits in 2022 sicherzustellen.
4. Um als Grundstückseigentümer eine Erstattung der Planungskosten zu erlangen, müssen folgende **Voraussetzungen und Auflagen** erfüllt sein:
 - Antrags- und Zuwendungsberechtigt sind nur die privaten Grundstückseigentümer (keine Förderung für gewerblich Tätige).
 - Die Beratung dient folgenden Zielen:
 - ➔ Schaffung min. einer neuen Wohneinheit durch Neubau in einer Baulücke oder
 - ➔ Schaffung einer zusätzlichen abgeschlossenen oder integrierten Wohnung im Bestand oder
 - ➔ Umbau einer bestehenden Wohneinheit sowie deren Zuwegung zu einer möglichst barrierefreien bzw. altengerechten Wohnung
 - Das Planungsgrundstück befindet sich im Stadtgebiet Friedberg im bauplanungsrechtlichen Innenbereich bzw. im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes.
 - Die Beratung erfolgt durch ein Architekturbüro.
 - Der maximal erstattungsfähige Stundensatz beträgt 100 €/Stunde (netto).

anwesend:	für den Beschluss:	gegen den Beschluss:
------------------	---------------------------	-----------------------------



- Es können maximal 500 € inklusive Nebenkosten zuzüglich Umsatzsteuer erstattet werden.
- Die Kostenerstattung ist vor der Beauftragung des Architekturbüros in Textform im Baureferat – Stabsstelle Stadtbaumeister – zu beantragen.
- Vor der Beauftragung der Beratungsleistung hat das Baureferat dieser in Textform zuzustimmen und die Erstattung in Aussicht zu stellen.
- Die Abrechnung der Grundstückseigentümer gegenüber der Stadt erfolgt unter Vorlage der Beratungsergebnisse (z.B. Skizzen, Erläuterungen, Protokolle, Fotos) und der Honorarrechnung (Kopien) bis spätestens zum 1. November des Bewilligungsjahres.



Sachverhalt:

Im Rahmen der Diskussionen zum Ortsentwicklungskonzept Rinnenthal wurde im **Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss vom 04.05.2021 (Vorlage 2021/077)** unter anderem beschlossen, dass in Rinnenthal die Erstberatung von Grundstückseigentümern durch die Stadt unterstützt werden soll. Der Beschluss lautet:

I.7 Beratungen für Eigentümer von Gebäuden zum Bauen im Bestand

I.11 Beratungen für Eigentümer von Gebäuden zum Mehrgenerationenwohnen

Die Verwaltung wird beauftragt, die Fördermöglichkeiten für eine Eigentümerberatung zum Bauen im Bestand zu prüfen und Angebote für eine Vereinbarung mit einem externen Architekturbüro einzuholen. Die Ergebnisse sind dem Gremium vorzulegen. Die Beratung soll fünf Stunden nicht überschreiten, und es ist ein gedeckeltes Stundenhonorar zu vereinbaren.

Abschätzung der Nachfrage nach Bauberatungen

Das Baureferat hat sich bei Kommunen erkundigt, die bereits vergleichbare Erstberatungen anbieten bzw. finanziell unterstützen.

Ein vergleichbares Unterstützungsprogramm besteht im Landkreis Donau-Ries.

<https://www.donauries.bayern/region/wohnen/bauberatungsgutscheine/>

Hier werden Bauberatungsgutscheine für eine Erstberatung zur Nachverdichtung von Grundstücken in Altortlagen ausgegeben. Der Wert der Gutscheine beträgt jeweils 500 €. Für die Jahre 2019 und 2020 stehen jeweils **20 Bauberatungsgutscheine** zur Verfügung.

Nach Aussage der zuständigen Konversionsmanagerin läuft das Programm nach intensiver Öffentlichkeitsarbeit gut, so dass die Beratungsgutscheine auch in genannter Stückzahl nachgefragt werden. Sie stellt jedoch auch klar, dass ein Unterstützungsprogramm für einen Ortsteil allein unsinnig wäre, da die Nachfrage je Ortsteil recht gering sei.

Da Rinnenthal gegenüber dem Landkreis Donau-Ries (133.000 Einwohner) sehr viel kleiner ist, kämen vermutlich nicht genügend Erstberatungen zustande, dass ein kommunales Unterstützungsprogramm gerechtfertigt wäre. Da die Nachverdichtung und Schaffung zusätzlichen Wohnraums zweifellos im gesamten Stadtgebiet sinnvoll ist, empfiehlt das Baureferat die Ausweitung des Angebots auf das gesamte Stadtgebiet.

Ausgehend von der Beratungsnachfrage im Landkreis Donau-Ries scheint für einen Zeitraum von 2 bis 3 Jahren die Auflage von 20 „Beratungsgutscheinen“ sinnvoll.

Diese sollten unbedingt mit einem Flyer und Berichterstattungen im Stadtboten sowie über Pressemitteilungen beworben werden. Hierfür sind entsprechende Kosten vorzusehen.

Mittelbedarf

Für 20 Beratungen muss die Stadt somit folgende Mittel bereitstellen:



20 x 500 € + 19% Umsatzsteuer = 11.900 €

Hinzu kommen Kosten für die Produktion und Verteilung eines Infoflyers, der mit dem Stadtboten in alle Friedberger Haushalte verteilt werden soll.

Kosten für Grafik, Produktion und Verteilung von ca. 10.000 Flyern: ca. 3.000 €

Um ein rasches Anlaufen der Beratungen zu ermöglichen, sollen die **Gesamtkosten von 15.000 €** im Haushalt 2022 zur vorzeitigen Bewirtschaftung bereitgestellt werden. Dies ist angesichts des Vorlaufs für die Bewerbung des „Förderprogramms“ und den Abrechnungszeitraum bis November 2022 angezeigt.

Förderung

Beschlussgemäß wurden durch das Baureferat verschiedene Fördermöglichkeiten zur finanziellen Unterstützung der Stadt geprüft – leider ohne Ergebnis:

- **Städtebauförderung** – Für Rinnenthal und in der Gesamtstadt leider nicht möglich, da Städtebauförderung nur in Sanierungsgebieten (in Friedberg in den Sanierungsgebieten „Altstadt“ und „Unterm Berg“) zum Einsatz kommen kann.
- **Dorferneuerung** – Hier werden je Ortsteil nur ganzheitliche Ortserneuerungsmaßnahmen unterstützt. Die Förderung von Erstberatungen ist allein nicht zuschussfähig. Ein Nachverdichtungsprogramm für die Gesamtstadt wäre nicht förderfähig.
- **LEADER** – Das Programm ist beschränkt auf Maßnahmen im ländlichen Raum, ggf. nur in den Ortsteilen. Zusätzlich zu Erstberatungen von Grundstückseigentümern zur Schaffung von Wohnraum müssten zwingend aber noch weitere Initiativen zur Nachverdichtung umgesetzt werden (Flächenmanagement, Leerstandskataster, Bauleitplanung, etc.). Bezüglich des hohen Aufwandes für Antragsstellung, Abwicklung, und Abrechnung sind Maßnahmen erst ab einem Betrag von 50.000 € sinnvoll. Zudem muss der Antragsteller auch der Kostenträger sein. Kostenerstattungen für Private sind daher nicht förderfähig.
- **Regionalmanagement** – Die Initiativen des bestehenden Regionalmanagements A³ sind eher auf klassische Wirtschaftsförderung und Tourismus ausgerichtet. Erstberatungen von Grundstückseigentümern zur Schaffung von Wohnraum werden hier nicht bezuschusst.
- **Konversionsmanagement** (Förderkulisse der Beratungsgutscheine im Donau-Ries) – in Friedberg leider nicht möglich, da der Landkreis Aichach-Friedberg nicht von Militärkonversion betroffen ist, und somit keine entsprechenden Unterstützungsmittel verfügbar sind.

Da eine Förderung der städtischen Kosten leider ausscheidet, schlägt das Baureferat vor, in einer Pilotphase von 1 bis 2 Jahren und mit einem Angebot von 20 Kostenerstattungen zunächst ohne Förderung zu starten.



Sollten sich die Erstberatungen als gutes Mittel zur Schaffung zusätzlichen Wohnraumes erweisen, sollte der Wunsch an den Landkreis herangetragen werden, eine entsprechend größere Initiative zur Förderung der Nachverdichtung aufzulegen. Eine staatliche bzw. EU-Unterstützung für den Landkreis könnte im Rahmen von LEADER unschwer erfolgen. Diesbezüglich erscheint die bestehende Lokale Aktionsgruppe Wittelsbacher Land e.V. als möglicher Maßnahmenträger.

Beratung durch Architekturbüros

Um das Beratungsangebot so niederschwellig wie möglich zu gestalten, wurden durch das Baureferat Friedberger Architekturbüros angefragt. Folgende Büros haben ihr grundsätzliches Interesse an der Übernahme von Erstberatungen bestätigt:

- Architekturbüro Fußner / Kühne
- Architekturbüro Günther
- Architekturbüro Hicker
- Architekturbüro Rockelmann
- Architekturbüro Zapf

Eine zwingende Bindung an diese Büros soll es aber nicht geben, um das Angebot möglichst niederschwellig zu halten.

Ablauf

Im Folgenden sollen der Ablauf der Vorabstimmung des Grundstückseigentümers mit der Verwaltung, die Durchführung der Erstberatung und die anschließende Kostenerstattung durch die Stadt dargelegt werden:

Ablauf vor der Erstberatung

Der Grundstückseigentümer versichert sich zunächst beim Baureferat über die Möglichkeit der finanziellen Erstattung der Erstberatung.

Das Baureferat prüft dabei folgende Sachverhalte:

- Sind noch Beratungsgutscheine verfügbar (oder ist das Kontingent bereits ausgeschöpft)?
- Das Planungsgrundstück befindet sich im Stadtgebiet Friedberg im bauplanungsrechtlichen Innenbereich bzw. im Geltungsbereich eines Bebauungsplans?
- Handelt es sich um den antrags- und zuwendungsberechtigten privaten Grundstückseigentümer?

Sofern alle Fragen positiv zu beantworten sind, wird die Zustimmung zur Erstberatung erteilt und eine Erstattung in Aussicht gestellt. Dabei müssen folgende Voraussetzungen eingehalten werden:

- Die Beratung dient folgenden Zielen:
 - ➔ Schaffung min. einer neuen Wohneinheit durch Neubau in einer Baulücke



- Schaffung min. einer zusätzlichen abgeschlossenen oder integrierten Wohnung im Bestand oder
- Umbau einer bestehenden Wohneinheit sowie deren Zuwegung zu einer möglichst barrierefreien bzw. altengerechten Wohnung
- Es handelt sich um eine Erstberatung.
- Die Beratung erfolgt bevorzugt durch eines der genannten Architekturbüros, grds. besteht aber freie Architektenwahl.
- Der maximal erstattungsfähige Stundensatz beträgt 100 €/Stunde (netto).
- Es können maximal 500 € inklusive Nebenkosten zuzüglich Umsatzsteuer erstattet werden.
- Die Abrechnung der Grundstückseigentümer gegenüber der Stadt erfolgt unter Vorlage der Beratungsergebnisse (z.B. Skizzen, Erläuterungen, Protokolle, Fotos) und der Honorarrechnung (Kopien) bis spätestens zum 1. November des Bewilligungsjahres. (Durch die Terminsetzung soll eine Auszahlung bis zum Kassenschluss Mitte Dezember erreicht werden.)

Ablauf der Erstberatung

1. Sowie die Zustimmung der Stadt vorliegt, geht der Grundstückseigentümer auf ein Architekturbüro seiner Wahl zu und beauftragt dieses mit der entsprechenden Erstberatung.
2. In einem ersten Gespräch schildert der Bauherr seinen Bauwunsch und die für ihn wichtigen Aspekte. Er übergibt dem Architekten die bestehenden Baupläne und Fotos der Bestandsbebauung.
3. Das Architekturbüro holt sodann weitere Erkundungen ein, insbesondere zum bestehenden Baurecht und zu weiteren örtlichen Rahmenbedingungen.
4. Im Büro fertigt die Architektin / der Architekt erste Skizzen und stellt sonstige planerische Überlegungen an.
5. Dann erfolgt mit Besprechung der Skizzen und Vorüberlegungen die eigentliche Beratung vor Ort.
6. Die Planungs- bzw. Besprechungsergebnisse werden kurz dokumentiert und dem Bauherrn zu dessen Eigentum übergeben.

Ablauf der Kostenerstattung

1. Das Architekturbüro stellt die Leistungen in Rechnung.
2. Der Grundstückseigentümer prüft und zahlt die Rechnung.
3. Der Grundstückseigentümer reicht die Architektenrechnung und Kopien der Beratungsergebnisse (z.B. Skizzen, Erläuterungen, Protokolle, Fotos) bis spätestens zum 1. November des Bewilligungsjahres im Baureferat der Stadt ein und beantragt die Erstattung (formlos).
4. Das Baureferat prüft die sachgerechte Verwendung und die Einhaltung der o.g. Voraussetzungen und erstattet sodann die Kosten bis zu einem maximal erstattungsfähigen Stundensatz von 100 €/Stunde (netto) sowie insgesamt maximal 500 € inklusive Nebenkosten zuzüglich Umsatzsteuer.