



Beschlussvorlage 2022/317	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 30, Baureferat
	Verfasser(in)	vom Wege, Nils

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss	27.10.2022	öffentlich

**Förderaktion Planungsgutscheine
Sachstandsbericht und Beschluss über das weitere Vorgehen**

Beschlussvorschlag:

1. Der Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss nimmt die Ausführungen zum Sachstand zur Kenntnis.
2. Die Förderaktion „Planungsgutschein“ soll im Jahr 2023 auf Grundlage einer Restmittelübertragung fortgesetzt werden, dazu sollen eine erneute kostenpflichtige Werbeaktion, sowie weitere Informationen über Homepage und Stadtbote erfolgen.

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



Sachverhalt:

Beschlusslage

In seiner **Sitzung vom 28.10.2021** hat der **Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss** zur Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten, Nachverdichtung und Barrierefreiheit im Bestand eine Kostenerstattung für Erstberatungen von Grundstückseigentümern durch die Stadt beschlossen (Vorlage 2021/348). Die Beschlusspunkte lauten wie folgt:

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.*
1. *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).*
 - *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.

In der **Sitzung vom 18.11.2021** hatte der **Stadtrat** diesem Beschluss entsprechend Mittel bereitgestellt (Vorlage 2021/385), über die die Verwaltung seit Jahresbeginn 2022 verfügen konnte. Es wurden auf HH-Stelle 6100.9860 15.000 € für ca. 20 Einzelförderungen und für Öffentlichkeitsarbeit bereitgestellt.

Anlass für die Auflage der Förderaktion waren Bürgerwünsche aus Rinnenthal, mit Planungszuschüssen eine größere Mobilisierungsrate bei der Bebauung von Baulücken zu erreichen. Da sich über Rinnenthal hinaus auch in anderen eher ländlich geprägten Ortsteilen ein erheblicher Bestand an Baulücken befindet, wurde die Förderaktion zunächst mit 20 erstattungsfähigen Beratungen über ein bis zwei Jahre und für ganz Friedberg aufgelegt.

Sachstandsbericht

Zu Jahresbeginn 2022 wurden Angebote eingeholt und Aufträge erteilt für Erstellung, Druck und Verteilung eines Info-Flyers als Beigabe in den Stadtboten. Der Flyer in Form eines Planungsgutscheins wurde daraufhin von einem Grafiker konzipiert. Eine Druckerei stellte 12.500 Flyer her, wovon rd. 10.600 mit dem Stadtboten am 06.04.2022 an die Friedberger Haushalte verteilt wurden. Parallel dazu erschien im Stadtboten ein Informationsartikel zu der Aktion.

In der Folge kam es zu etwa 10 Beratungen zu möglichem Baurecht, zum planerischen Vorgehen und zu dem Förderprogramm.

Bei den Anfragen ging es zumeist um eine einfache Vorberatung zum geltenden Baurecht. Einige Interessierte wollten die Förderaktion auch zum Anlass nehmen, um über weitgehende Befreiungen oder Abweichungen zu diskutieren (z.B. 4 statt genehmigungsfähiger 2 Doppelhäuser oder z.B. großflächiger Bungalow mit zahlreichen Befreiungen vom Bebauungsplan).

Bei Fällen in denen schlicht kein Baurecht gegeben war (z.B. Außenbereichslage oder nicht überbaubare Grundstücksfläche nach Bebauungsplan), kam es im Anschluss der Beratung zu keiner weitergehenden Antragstellung bezüglich der Förderung.

Trotz eines positiven Beratungsergebnisses meldeten sich 3 Anfragende nicht wieder.

In vier Fällen erfolgte die Vorberatung soweit, dass eine konkrete Förderung beantragt und bewilligt werden konnte. Drei Kostenerstattungen wurden zum Stand Anfang Oktober 2022 ausgezahlt.

Es handelt sich um folgende Förderfälle bzw. Bauvorhaben:

- Siedlungsbereich Friedberg nördliche Kernstadt: Planung zur geschossweisen Teilung eines Einfamilienhauses in zwei separate Wohneinheiten. Hintergrund: Verkleinerung des Haushalts wegen Auszug der Kinder, Vermietung der oberen Wohneinheit.



- Siedlungsbereich Friedberg West: Planung von 4 Doppelhaushälften auf Baulückengrundstück – das Bauvorhaben ist wie geplant voraussichtlich nicht genehmigungsfähig, da das Grundstück nur einen Baurahmen für 2 Doppelhaushälften vorsieht.
- Siedlungsbereich Friedberg südliche Kernstadt: Planungsvarianten zu Mehrfamilienhaus oder Reihenhausstruktur auf Baulückengrundstück
- Siedlungsbereich Friedberg West: Planung eines Dachgeschossausbaus zwecks Schaffung einer zusätzlichen Wohneinheit und barrierefreier Umbau im EG (noch nicht abgerechnet)

Kosten bislang:

Flyergestaltung		406 €
Druck 12.500 Flyer		227 €
Verteilung		1.035 €
3 Erstattungen 3 x 595 €		1.785 €
1 ausstehende Abrechnung	vrsl.	595 €
Gesamt		4.048 €

Anlass der Vorlage

Mit Blick auf die übersichtliche Resonanz, die vermeintlichen Beratungserfolge und den verhältnismäßig hohen Werbeaufwand, bittet die Verwaltung um eine Diskussion, ob und wie die Förderaktion weitergeführt werden soll.

Aus Sicht des Baureferats ist der folgende fördertechnische Ablauf der Förderaktion gut gelaufen:

Information aus Flyer und Zeitungsartikel → telefonische Vorberatung → Antragstellung per Formblatt und Förderzusage per E-Mail → spätere Eingabe der Kostenrechnung Architekt, und des Beratungsergebnisses per E-Mail → Kostenerstattung

Die Förderfälle entsprechen inhaltlich auch dem was beabsichtigt war → Schaffung Wohnraum

Insbesondere aus den ländlichen Ortsteilen, aus denen immer wieder der Wunsch nach mehr Wohnraum an die Stadt herangetragen wird, gingen aber bedauerlicherweise keine Anfrage und kein Förderantrag ein.

Die Erfahrung aus den Beratungen zeigt auch, dass die Bürger:innen gerade bei ihren allerersten Ideen und noch bevor sie sich einen Planer suchen, einigen Beratungsbedarf bezüglich ihrer Baurechtssituation und bezüglich des Ablaufes bis zum Bauantrag haben.

Aufgrund der Vorberatung konnten nicht zielführende Ideen frühzeitig in geeignetere Bahnen gelenkt werden – ein Prozess, der den Bauherren ansonsten viel Geld kostet und der Abteilung Bauordnung unnötige Arbeit beschert. Diesbezüglich stellt die über die Planungsgutscheine geschaffene Ansprechpartnerstruktur einen zusätzlichen Bürgerservice dar und bewirkt für die



Abteilung Bauordnung eine gewisse Arbeitserleichterung, bindet aber anderweitig Kapazitäten (bis dato Stadtbaumeister).

Die numerisch kleine Anzahl von Förderfällen könnte darauf hindeuten, dass die Aktion in der Bevölkerung möglicherweise noch zu unbekannt ist. Natürlich kommen aber auch andere Ursachen in Betracht.

Die Zahl der Förderfälle im Vergleich zur Zahl der Bauanträge von Privatpersonen zur Schaffung von Wohnraum (20 Stück) seit April dieses Jahres (Veröffentlichung Förderaktion) zeigt aber, dass die Relation in Zahlen durchaus stimmig ist und die Aktion fortgesetzt werden sollte.

Denkbar und bereits in der bestehenden Beschlusslage verankert ist eine **Restmittelübertragung nach 2023**, die jedoch aus Sicht der Verwaltung nur sinnvoll ist, wenn erneut Werbeaktionen (Flyer-Versand „Planungsgutschein 2023“, Berichterstattung, Homepageangebot) gemacht werden. Die entstehenden Kosten für die Werbeaktionen bedingen aber natürlich, dass weniger Mittel zur Förderung eingesetzt werden können.

Um weitere Bauherren zu mobilisieren, ist nach Einschätzung des Baureferats in 2023 mindestens eine weitere Werbeaktion mit Flyer zu Jahresbeginn 2023 notwendig. Von den verbliebenen Mitteln (knapp 11.000 €) würden dann etwa 9.000 € für 15 Förderungen und etwa 2.000 € für eine weitere Werbeaktion mit Flyer eingesetzt werden.

Weiterhin sollte (ohne entstehende Kosten) etwa quartalsweise im Stadtboten berichtet und auf der städtischen Homepage ein Informationsangebot eingestellt werden.