

An die
Damen und Herren
des Ausschusses für Planung und Liegenschaften

Beratungsvorlage

zu TOP **8.0** der Sitzung des Ausschusses für Planung und Liegenschaften
am 16. Juni 2010

Grundstücksangelegenheiten Öko-Bonus beim Verkauf von städtischen Baugrundstücken

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften empfiehlt dem Rat der Stadt, folgenden Beschluss zu fassen:

Die Verwaltung wird beauftragt, mit Wirkung vom 1. August 2010 bei der Vergabe von städtischen Grundstücken folgende Nachlässe zu gewähren:

1. Wohnbaugrundstücke für Selbstnutzer

Die Stadt Meerbusch gewährt einen Öko-Bonus in Höhe von einmalig 2.500,00 € zur Errichtung energetisch optimierter Wohngebäude. Der Zuschuss wird auf Antrag gewährt, wenn die jeweils durch Gesetze und/oder Verordnungen zum Zeitpunkt des Bauantrages vorgegebenen Mindestanforderungen des energetischen Wärmeschutzes durch verbesserte Dämmmaßnahmen und/oder die Verwendung regenerativer Energiequellen um mehr als 30% unterschritten werden. Er wird ebenfalls für Bauvorhaben im Passivhausstandard gewährt.

Die Umsetzung der Maßnahmen ist nach Ausführung durch eine Bescheinigung des Ausstellers des Energieausweises zu bescheinigen. Die Kosten trägt der Bauherr.

2. Baugrundstücke für Investoren

Die Stadt Meerbusch gewährt einen Öko-Bonus in Höhe von einmalig 2.500,00 € zur Errichtung energetisch optimierter Wohngebäude. Bei der Errichtung von Mehrfamilienhäusern wird der Öko-Bonus pro Wohneinheit über 70 m² gewährt; die maximale Begrenzung wird hierbei auf 10.000,00 € festgeschrieben. Der Zuschuss wird auf Antrag gewährt, wenn die jeweils durch Gesetze und/oder Verordnungen zum Zeitpunkt des Bauantrages vorgegebenen Mindestanforderungen des energetischen Wärmeschutzes durch verbesserte Dämmmaßnahmen und/oder die Verwendung regenerativer Energiequellen um mehr als 30% unterschritten werden. Er wird ebenfalls für Bauvorhaben im Passivhausstandard gewährt.

Die Umsetzung der Maßnahmen ist nach Ausführung durch eine Bescheinigung des Ausstellers des Energieausweises zu bescheinigen. Die Kosten trägt der Bauherr.

Begründung:

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften ist in seiner Sitzung am 19. Januar 2010 dem Antrag der CDU & Bündnis 90/Die GRÜNEN zur Vergabe von Grundstücken nach ökologischen Kriterien gefolgt. Zukünftig ist dem Erwerber bei der Vergabe von städtischen Baugrundstücken ein Abschlag auf den Kaufpreis von 2.500,00 € einzuräumen, wenn beim Bau eines Gebäudes deutlich höhere energetische Standards ausgeführt werden, als dies nach den Vorgaben geltender Gesetze und Verordnungen vorgesehen ist. Hierbei ist der Passivhausstandard oder eine mehrheitlich regenerative Energieversorgung nachzuweisen. Der Betrag soll nachträglich, also nach bauordnungsrechtlicher Abnahme des Gebäudes und nach erbrachtem schriftlichen Nachweis erstattet werden.

Stichprobenhafte Umfragen in den umliegenden Städten und Gemeinden zeigten, dass hier vielerorts noch keine gesonderten Boni beim Verkauf von städtischen Baugrundstücken gewährt werden.

Lediglich die **Stadt Willich** verfügt über ein entsprechendes Förderprogramm. Dort werden die städt. Baugrundstücke grundsätzlich 10 % unter dem jeweiligen Baulandrichtwert angeboten. Um die Kosten des Förderprogramms für den städt. Haushalt kostenneutral zu gestalten, wurde der Grundstückkaufpreis um 5 €/m² erhöht. Dafür ist jeweils jährlich zu ermitteln, wie viele Baugrundstücke voraussichtlich veräußert werden. Dadurch hat die Stadt Willich entsprechende Mittel, um die Zuschüsse (minimal 3.000 € - maximal 6.000 € pro Fall) an die Bewerber auszuschütten. Sollten die bereit gestellten Mittel jedoch schon vor Jahresende ausgeschöpft worden sein, haben weitere Bewerber keine Möglichkeit einen entsprechenden Zuschuss zu erhalten.

Beim Nachweis der Verwendung orientiert sich die Stadt Willich an den Verwendungsnachweisen, die bei einem entsprechenden Förderantrag der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) gestellt werden.

Die **Stadt Bielefeld** hat ein weit gefächertes Bonuspunktesystem, das in bestimmte Themenbereiche gegliedert ist.

Zu Beginn der Maßnahme wurden prozentuale Erhöhungen der Mindestanforderungen über die Energieeinsparverordnung (EnEV) hinaus festgelegt. Von diesem Verfahren ist man jedoch nach der neuen EnEV im Jahre 2009 abgewichen, da dort bereits sehr hohe neue Standards für den Bauherrn festgeschrieben wurden. Die prozentuale Erhöhung hätte den Bauherrn dann von vorne herein in den Passivhausstandard gebracht. Dies sei aber nicht gewollt gewesen.

Nunmehr sind die zu zahlenden Prämien (ab 50 Punkte – 1.000 €; ab 150 Punkte 7.000 €) nur noch an das Bonuspunktesystem gekoppelt. Die erforderliche Qualitätsprüfung erfolgt durch ein externes Büro. Die Kosten pro Fall – ca. 1.000 bis 1.200 € - trägt die Stadt Bielefeld zusätzlich.

Diese durchaus interessanten Förderprogramme verursachen jedoch auch eine umfangreiche kontinuierliche Überprüfung unter Berücksichtigung der jeweils aktuellen gesetzlichen Regelungen. Die dort gewährten Zuschüsse und Nebenkosten sprengen den gesetzten finanziellen Kostenrahmen der Stadt Meerbusch.

Lösung:

Um für den Bauherrn eine schnelle und weitestgehend einfache Umsetzung zu realisieren, wird verwaltungsseitig vorgeschlagen, die Gewährung des Ökobonus' an die vorgenannten Kriterien im Beschlussvorschlag zu knüpfen.

Kosten/Deckung:

Die Ausgaben werden im Fachbereich 6 bei Auftragskonto 010 140 010/5714000 – Aufwand aus dem Verkauf von Grundstücken (u.a. Familienförderung) - verbucht.

In Vertretung

Dr. Just G é r a r d
Techn. Beigeordneter

Sprecher/in im Rat: