

über BSK

an die Mitglieder des Finanzausschusses
und Mitglieder der Bürgerschaft

Stellungnahme der Verwaltung zur Vorlage Verbilligungsrichtlinie der SPD-Fraktion (06/1530)

Allgemein

Die Umsetzung der Vorlage führt zu einem nicht zu vernachlässigendem erhöhten Verwaltungsaufwand in mehreren Ämtern, was in jedem Fall auch personelle Auswirkungen haben wird.

Die Vorlage hat zudem haushaltsrechtliche Auswirkungen, insofern ist die entsprechende Kennzeichnung in der Vorlage falsch. Sie führt zu entsprechenden Einnahmeverlusten, die Auswirkungen auf die Finanzierung der Investitionsvorhaben hat und zwangsläufig, aufgrund der Reduzierung der Verkaufseinzahlungen, zu einer Erhöhung der Kreditaufnahmen bei der UHGW. Aus Sicht des Amtes 20 ist die Vorlage abzulehnen.

Dem Wortlaut nach wäre sie auch im Sanierungsgebiet anzuwenden. Hier stellt sich die Frage, ob das gewollt ist.

Ungeklärt sind bisher die Auswirkungen auf das Förderrecht. Es droht, dass der Kern-HH über die Rückzahlungen von Zuwendungen und Vorteilsausgleiche an das Städtebauliche Sondervermögen bei entsprechenden Verbilligungen belastet wird, vgl. A 8.4 StBauFR M-V. Die Verbilligung eines Grundstücks gegenüber dem Verkehrswert widerspricht dem Förderrecht. Sie ist als Vorenthaltung von Einnahmen zu betrachten.

Nach A 8.4 StBauFR M-V wird der Abruf von Zuwendungen, der durch die Vorenthaltung von Einnahmen gegenüber dem städtebaulichen Sondervermögen, die vor den Zuwendungen für förderfähige Maßnahmen hätten eingesetzt werden müssen, als zweckwidrig behandelt und mit dem Zeitraum der Zweckentfremdung mit einem Vorteilsausgleich in Höhe von 4 % zu Gunsten des städtebaulichen Sondervermögens belastet. Finanzhilfen sind nachrangig zu verwenden, A 1.2 StBauFR M-V.

Die Gemeinde trifft eine Bereitstellungs- und Veräußerungspflicht nach D 4.1 StBauFR M-V. Dies betrifft unter entsprechenden weiteren Voraussetzungen alle privat nutzbaren Grundstücke, die im Gebiet der Gesamtmaßnahme liegen. Mit den Erlösen sind die Ausgaben der Gesamtmaßnahme vorrangig zu decken. Von dem Erlös aus der Veräußerung eines Grundstücks der Gemeinde kann der Verkehrswert zum Zeitpunkt der Bereitstellung des Grundstücks in das städtebauliche Sondervermögen als Eigenanteil für den Abruf von Finanzhilfen abgesetzt werden. Soll die Richtlinie auch bei bebauten Grundstücken gelten?

Im Einzelnen

Zu 1.

Die Zuständigkeit, Aufgaben sowie Befugnisse der unteren Bauaufsichtsbehörde sind in der LBauO M-V geregelt. Es wird insbesondere auf §§ 57 ff LBauO M-V verwiesen. Eingriffe durch die Bürgerschaft in übertragene Aufgaben sind nicht möglich.

Insgesamt sind die Ausführungen hierzu im Entwurf sehr oberflächlich. Ab welchen Größenverhältnissen kann man von einer ausgewogenen Mischung ausgehen? Für ein valides

Monitoring bedarf es innerhalb der Verwaltung personeller und technischer Kapazitäten. Hier verbirgt sich ein nicht zu unterschätzender Verwaltungsaufwand.

Zu 2.1.

Nach welchen Kriterien soll die Zahl der zu fördernden Wohnungen und deren jeweilige Größe festgelegt werden?

Zu 2.2.

Zur Ermittlung des Bilanzwertes müssen bei der Vermarktung neu erschlossener Wohngebiete die fortgeschriebenen Anschaffungs- und Herstellungskosten (Erschließungskosten, Kosten für Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen, Vermessungskosten) ermittelt werden. Da die UHGW diese Grundstücke in der Regel vor Ermittlung der tatsächlichen zurechenbaren Kosten vermarktet, liegen diese zum Zeitpunkt der Ausschreibung nicht vor, so dass eine verlässliche Ermittlung des fortgeschriebenen Bilanzwertes nicht möglich ist. Es könnten allenfalls Schätzzahlen herangezogen werden.

Entgegen der Empfehlung des Ministeriums für Energie, Infrastruktur und Bauwesen wird eine pauschale Reduzierung von 15.000,- € je Wohnung vorgeschlagen. Das begünstigt den Bau von kleinen Wohnungen stärker und benachteiligt den Bau größerer Wohnungen, die ebenfalls benötigt werden.

Sofern 15.000 € je geförderter Wohnung ausgereicht werden sollen und mindestens acht Wohneinheiten zu schaffen sind, wären das mindestens 120.000 €. Bei Grundstücken mit einem geringeren Verkehrs- bzw. Bilanzwert wäre dann nur eine anteilige „Förderung“ möglich.

Zu 2.3.

Zu Pkt. b: Zum Zeitpunkt der Grundstücksausschreibung müsste geklärt sein, ob das Bauvorhaben überhaupt eine Chance hat, gemäß Landesprogramm gefördert zu werden. Es müsste dann ansonsten neu ausgeschrieben werden, was zu einem erheblichen Zeitverzug für eine Neubebauung führt und unnötige Verwaltungskapazitäten bindet sowie zur Verärgerung potentieller Investoren wegen vergeblicher Bemühungen und Kosten im Rahmen der Ausschreibung beiträgt.

Pkt. d letzter Spiegelstrich ist nicht nachvollziehbar. Die Miethöhe ist bei sozialem Wohnungsbau vorgegeben. Der Kaufpreis soll doch nach der Richtlinie durch die UHGW vorgegeben werden.

Zu 2.4.

Entsprechend dem Hinweis des Ministeriums für Energie, Infrastruktur und Bauwesen sollte zur Verminderung des Verwaltungsaufwandes bei der Schaffung von Mietwohnungen nach der Richtlinie Wohnungsbau Sozial des Landes M/VP auf zusätzliche Benennungs- und Belegungsrechte der Kommune verzichtet werden. Wieso für die Einräumung solcher Rechte, wenn man es dann doch will, ein zusätzlicher Preisnachlass gewährt werden soll ist nicht nachvollziehbar. Dies ist unüblich und in dieser Größenordnung auch nicht verhältnismäßig. Die Vereinbarung solcher Rechte für die UHGW ist mit erheblichem zusätzlichem Verwaltungsaufwand verbunden, was derzeit nicht abgedeckt werden könnte. Hier wären entsprechende Stellen oder Stellenanteile im Amt 32 zusätzlich zu schaffen.

Zu 2.5.

Grds. ist die Sanktion von Zuwiderhandlungen von Verpflichtungen aus dem Kaufvertrag richtig. In der hier vorgeschlagenen Schärfe erscheinen diese teilweise überzogen und nicht verhältnismäßig. Ob diese daher einer gerichtlichen Überprüfung standhalten würden, erscheint zweifelhaft. Wenn beispielsweise eine Wohnung im 15. Jahr der Zweckbindung 3 -6 Monate leer steht, erscheint es zweifelhaft, ob man dann den geförderten Kaufpreisanteil anteilig für diese Wohnung (oder für alle Wohnungen?) zurück verlangen kann. Üblicherweise würde man dies allenfalls anteilig für die Restlaufzeit der Zweckbindung machen. Was ist, wenn die Wohnung danach wieder zweckentsprechend genutzt wird?

Auch die Kontrolle dieser Verpflichtungen erfordert einen zusätzlichen Verwaltungsaufwand.

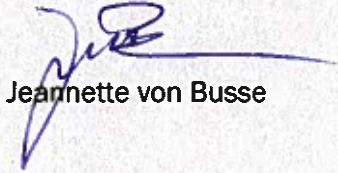
Unklar bleibt die Festlegung zur angemessenen Frist für Vorhaben, die weder nach § 34 noch nach § 30 BauGB zu beurteilen sind.

Zu 3.

Die Beihilfeproblematik ist von ausgesprochener rechtlicher Komplexität. Die Klärung und Bearbeitung solcher Fragen ist aufgabenmäßig bisher dem Immobilienverwaltungsamt nicht zugewiesen. Dementsprechend sind dort keine Planstellen oder Stellenanteile vorhanden. Es ist eine Organisationsentscheidung des Oberbürgermeisters, in wessen Verantwortung solche Fragen bearbeitet werden. Soweit eine Zuweisung der Aufgabe an das Immobilienverwaltungsamt erfolgt, wäre die entsprechende Stelle oder der Stellenanteil erst noch zu schaffen.

Zu 4.

Ob man den Erbbauzins bei Verfehlungen im 15. Jahr der Zweckbindung zuzüglich 5% Zinsen über Basiszinssatz für den gesamten Zeitraum zurückverlangen kann, erscheint zweifelhaft. Hier wäre eher an eine anteilige Erhöhung für die Restlaufzeit zu denken.



Jeannette von Busse