

Mitteilung zur Kenntnis

Geschäftszeichen:
II/23

Verantwortliche/r:
Liegenschaftsamt

Vorlagennummer:
232/018/2023

Erwerb der (Eigenheim-)Bauplätze im Baugebiet 412 durch förderberechtigte Familien

Beratungsfolge	Termin	N/Ö	Vorlagenart	Abstimmung
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsbeirat	14.03.2023	Ö	Kenntnisnahme	
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77	14.03.2023	Ö	Kenntnisnahme	
Stadtrat	30.03.2023	Ö	Kenntnisnahme	

Beteiligte Dienststellen

Amt für Stadtplanung und Mobilität (Amt 61)

I. Kenntnisnahme

Der Bericht der Verwaltung dient zur Kenntnis.

II. Sachbericht

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 26.07.2018 beschlossen, dass Bauplätze für Eigenheime (Reihenhäuser) von den Bauträgern im Baugebiet 412 „vorrangig an förderberechtigte Haushalte“ zu vermarkten sind. Ein anderweitiger Verkauf an Haushalte, die diese Voraussetzung nicht erfüllen, sollte nur infrage kommen, soweit für einzelne Parzellen keine Kaufinteressenten mit Förderberechtigung zur Verfügung stehen.

Die Vergabe der Bauplätze im Erschließungsgebiet erfolgte in der Vergangenheit im Rahmen der Ausarbeitung eines umfangreichen Punktekatalogs, der unterschiedlichste soziale Faktoren der Bewerberfamilien erfasst und bewertet hat. Für das Baugebiet 412 wäre die Anwendung eines solchen Verfahrens aufgrund der geringen Anzahl an Grundstücken für die Eigenheime (43 Reihenhausparzellen) und bei Berücksichtigung der geltenden Mindestquote für förderfähige Haushalte (25 %) noch für 32 Grundstücke zum Tragen gekommen. Der Verwaltungsaufwand hierfür wäre bei einer erwarteten Nachfrage von mehr als 500 Kaufinteressenten unverhältnismäßig hoch gewesen. Dem Ziel, auch in diesem Baugebiet die Vermarktung der Bauplätze in einem transparenten und nachvollziehbaren Verfahren nach sozialen Kriterien abzuwickeln, wurde durch die Vorgabe der Stadt, die Reihenhausparzellen vorrangig an förderfähige Haushalte zu verkaufen, Rechnung getragen.

Mittlerweile konnten sämtliche der 43 Reihenhäuser im Baugebiet 412 von den beiden Bauträgern (ESW Bauträger GmbH und Interhomes AG) an förderberechtigte Familien verkauft werden. Zusätzlich zu den für die Käuferfamilien zur Verfügung stehenden Darlehen aus der staatlichen Wohnungsbauförderung konnte für insgesamt sechs Haushalte auch der städtische „Kinderreichenzuschuss“ für kinderreiche Familien (Familien mit mindestens drei Kindern) bewilligt werden.

Die Kaufpreise der Wohnobjekte lagen zwischen 517.200,-- € und 818.000,-- €. Durch die Anpassung (Erhöhung) der Einkommensgrenzen in den Förderbestimmungen im Jahre 2018 konnten für den Erwerb der Reihenhäuser auch Familien mit „mittlerem Einkommen“ zum Zug kommen, was aufgrund der angespannten Lage am freien Immobilienmarkt in Erlangen ansonsten kaum mehr möglich ist.

Bei den beiden Bauträgern gingen insgesamt 586 Bewerbungen von Kaufinteressenten ein, die der städtischen Wohnungsbauförderung zur Prüfung ihrer Förderfähigkeit gemeldet wurden. Da nicht alle der Bewerberfamilien die erforderlichen Unterlagen vollständig bzw. rechtzeitig eingereicht haben und somit letztlich noch rd. 400 Bewerberfamilien abschließend auf Förderfähigkeit überprüft wurden, lag die Quote der anerkannten Bewerberfamilien nur bei 10 %.

Die Bearbeitung der zahlreichen Prüfvorgänge stellte damit für die städtische Wohnungsbauförderung eine große Herausforderung dar. Die Aufgabe, alle Bewerberfamilien sukzessive nach Eingang der Meldungen durch die Bauträger auf Förderfähigkeit zu überprüfen, wurde zusätzlich dadurch erschwert, dass eine Vielzahl der als nicht förderfähig eingestuften Bewerberfamilien durch nachträgliche „Anpassung“ ihrer persönlichen Lebensverhältnisse an die Fördervoraussetzungen versucht haben, eine Förderberechtigung „nachzuverhandeln“. Insgesamt haben die Prüfungen aller der Stadt Erlangen gemeldeten Bewerberhaushalte einen Zeitraum von ca. 2 ½ Jahren von 2019 bis 2022 in Anspruch genommen.

Mit dem Ergebnis, dass die 43 Bauplätze im Baugebiet dennoch vollständig an förderberechtigte Familien vergeben werden konnten, wurde der Beschluss der Stadt Erlangen somit erfolgreich umgesetzt.

Anlage: Lageplan über Baugebiet 412

III. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

IV. Zum Vorgang