



Antrag Nr.: 0869/2011-2016

Gremien	Datum	TOP	beschlossen	Bemerkungen
Rat	27.05.2015			
Ausschuss für Planung und Hochbau	20.07.2015			
Verwaltungsausschuss	05.08.2015			
Rat	08.10.2015			

Kommunales Förderprogramm zur Stärkung der Innententwicklung; Ratsantrag Bündnis 90/Die Grünen vom 15.05.2015

Beschlussvorschlag:

Der Rat nimmt die Informationen über das Förderprogramm der Samtgemeinde Barnstorf zur Kenntnis und beschließt, von einem eigenen Förderprogramm mit dem Ziel, freie Grundstücke einer Bebauung zuzuführen, abzusehen.

Begründung:

Ein Mitarbeiter der Stadtverwaltung von Rotenburg hat mit der für das Förderprogramm in Barnstorf zuständigen Mitarbeiterin Kontakt aufgenommen. Diese berichtete, dass die Förderrichtlinien „Leben mittendrin“ dazu beigetragen haben, Baulücken zu bebauen oder alte Bausubstanz zu sanieren oder abzureißen und neu zu bebauen.

Allerdings sind die Eigentümer der Baulücken in der Regel verkaufsbereit und die Förderung sieht einen Zinszuschuss für die Dauer von 5 Jahren von maximal 1.000 Euro im Jahr bzw. maximal 2 % der Zinsen vor. Man ist ursprünglich von erheblich höheren Zinsen ausgegangen. Zu Beginn waren 54 Baulücken erfasst und diese sind aktuell überwiegend bebaut. Daher stellt sich im Augenblick nicht die Frage, das Programm neu aufzulegen oder anzupassen.

Die Verhältnisse in Barnstorf sind nicht mit Rotenburg zu vergleichen. Die Bodenrichtwerte liegen bereits in den Ortsteilen von Rotenburg über denen von Barnstorf. Die allermeisten Eigentümer von Rotenburger Baulücken oder alter Bausubstanz sind nicht oder nur zu überhöhten Preisen bereit, ihr Grundstück oder Gebäude zu veräußern. Die Stadtverwaltung legt auf Wunsch von Bauwilligen das Baulückenkataster vor. Die Nachfragen der Bauwerber führen in der Regel zu keinem Ergebnis.

Die hier angebotene Förderung – 5 Jahre lang 2 % Zinszuschuss auf der Basis von max. 50.000 € - stellt unseren Erachtens zumindest für Rotenburger Verhältnisse keinen Anreiz für die Eigentümerinnen und Eigentümer von Baulücken dar, ihre Grundstücke zu verkaufen bzw. zu bebauen. Die meisten Eigentümerinnen und Eigentümer der Baulücken bebauen diese nicht, weil sie arm sind und sich deshalb kein Bauvorhaben leisten können. Im Gegenteil, sie sind eher in der glücklichen Lage, es sich leisten zu können, ihre Baulücke als Lücke zu lassen. Eine Förderung wäre daher meines Erachtens die Förderung eines Personenkreises, der eigentlich keine Förderung benötigt und hätte nur einen Mitnahmeeffekt. Dies gilt angesichts der Bodenrichtwerte in Rotenburg sowie des aktuellen Zinssatzes auch für den potentiellen Kreis der Er-

werber.

Daher müsste die Förderung sicherlich wesentlich höher ausfallen als z.B. in Barnstorf, um bei den Eigentümerinnen und Eigentümern überhaupt einen Effekt auszulösen – sprich, sie zur Bebauung bzw. zum Verkauf zu animieren.

Als weitere Information wird hier eine Baulückenübersicht aufgeführt. Diese beinhaltet Baulücken in der Kernstadt und allen Ortsteilen. Die Stadt selbst ist in der Regel nie Eigentümer der Flächen, mit Ausnahme des Baugebietes in Mulmshorn, und kann über diese potentiellen Bauflächen nicht verfügen. Insgesamt ist es oftmals schwierig Baulücken abzugrenzen. In den Ortsteilen sind die dargestellten Baulücken auch schon mal Teil des Außenbereiches und im Einzelfall müsste abgeklärt werden, ob überhaupt ein Baurecht besteht. In Waffensen scheidet eine Bebauung aufgrund des Immissionsschutzes oftmals aus. Im Ergebnis kann daher bezweifelt werden, ob die aufgeführten Baulücken in den Ortsteilen in Gänze bebaubar sind.

In der Kernstadt sind viele Baulücken durch so genannte Hinterlandbebauungspläne erst entstanden. Hier wollte ein Bauherr seinen Garten zu Bauland machen, die Nachbarn haben diesem Ansinnen zugestimmt und ein Bebauungsplan wies Gartenland als Bauland aus. Städtebaulich sind diese Baulücken nicht wahrnehmbar. In der Realität halten die Eigentümer dieser Baulücken die Flächen langfristig für Familienmitglieder vor oder verkaufen nur, wenn verkauft werden muss. Weiterhin ist zu erläutern, dass viele „normale“ Baulücken in der Kernstadt anderweitig genutzt werden z.B. als Parkplätze in der Innenstadt oder als vergrößerte Gärten in den Wohnbereichen. Ein städtebaulicher Missstand liegt nicht vor.

Dennoch sind im vergangenen Jahr zahlreiche Baulücken bebaut worden. Die eingegangenen Vorkaufsrechtsverzichtsanträge bestätigen weiterhin, dass viele so genannte Baulücken in letzter Zeit den Eigentümer gewechselt haben. Mit einer Bebauung ist hier dann in der Regel kurz bis mittelfristig zu rechnen. Im Ergebnis ist hier kein Eingriffsgrund in den Markt von Seiten der Kommune erkennbar. Eine Änderung der Vergabekriterien für Bauland, welche zu einer höheren Nachfrage im Innenbereich führen könnte, bleibt der Politik vorbehalten.

Baulückenübersicht

	Stand Mai 2015	Stand Juli 2014
Rotenburg-Stadt	210	223
Rotenburg-Süd	47	
Hinterland	37	37
Rotenburg-Nord	73	
Hinterland	53	53
Unterstedt	13	14
Waffensen	8	8
Mulmshorn	17	20
Borchel	9	9
Borchel-Borchelhof	3	
Borchel-Langenhörn	6	

Andreas Weber

