

Informationen zur Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses

am Donnerstag, 16. April 2026, um 18:00 Uhr, im Sitzungssaal des Rathauses

I. Öffentliche Sitzung

1. Information zum Bericht des Bayerischen Kommunalen Prüfungsverbandes über die überörtliche Prüfung der Jahre 2016 bis 2019 für das Prüfungsgebiet des Bauwesens

keine Abstimmung

Erläuterungen:

Das Bauamt informiert die Mitglieder des Haupt- und Finanzausschusses über die Ergebnisse der überörtlichen Prüfung durch den Bayerischen Kommunalen Prüfungsverband:

Die Prüfung des Bauwesens, insbesondere der Bauausgaben, umfasste die Jahresabschlüsse 2016 bis 2019 mit einem Investitionsvolumen von insgesamt rd. 50,2 Mio. EUR (städtischer Haushalt einschließlich Stadtentwässerung SEH). Die Bauherrnaufgaben bei Planung und Abwicklung der Hoch- und Tiefbaumaßnahmen wurden durch das städtische Bauamt wahrgenommen. Die geprüften Maßnahmen wurden mit Hilfe externer Planer abgewickelt.

Bei der stichprobenweisen Prüfung ausgewählter Baumaßnahmen wurde vom BKPV festgestellt, dass die Mitarbeiter der Verwaltung ihre Bauherrnaufgaben i. d. R. sachgerecht und sorgfältig erledigten. Die haushalts- und vergaberechtlichen Bestimmungen wurden eingehalten. Die Prüfung hat insgesamt ein positives Bild von der Verwaltungsarbeit ergeben. Es werden keine strukturellen Fehlstellungen in der Wirtschaftsführung des Bauamts gesehen. Die stichprobenartige Rechnungsprüfung einzelner Baugewerke und Honorarbereiche ergab in keinem Fall Hinweise auf eine unzutreffende Abrechnung.

Es werden lediglich Verbesserungsmöglichkeiten beim Vertragsmanagement mit den freiberuflichen Planern und Baufirmen gesehen:

- Auf den Nachweis einer vertraglich geforderten Berufshaftpflichtversicherung der Planer sollte nicht verzichtet werden.
- In Stufenverträgen vorbehaltene, spätere Leistungsstufen müssen rechtzeitig und wirksam abgerufen werden.
- Auch bei Tiefbaumaßnahmen sollten künftig Planungsleistungen einheitlich auf Grundlage kommunaler Vertragsmuster übertragen werden und nicht anhand eines Zuschlagsschreibens auf ein Honorarangebot eines Planers.

Anmerkung der Verwaltung: Bereits seit 2018 werden die Planungsleistungen ausschließlich auf Grundlage kommunaler Vertragsmuster übertragen.

- Die Beauftragung von geänderten und zusätzlichen Leistungen sollte formgerecht anhand schriftlicher Nachtragspreisvereinbarungen vertragswirksam vorgenommen werden.
- Die Kosten für spätere Wartungsarbeiten sollten nicht in der Hauptauftragssumme der Bauleistungen enthalten sein; Wartungsleistungen wären anhand eigenständiger Wartungsaufträge zu vereinbaren.
Anmerkung der Verwaltung: Wartungsaufträge werden seit 2019 in eigenständigen Verträgen vereinbart.
- Künftig sollten nur Bürgschaftserklärungen entgegengenommen werden, die der vertraglichen Vereinbarung entsprechen.
Anmerkung der Verwaltung: Auch dieser Verbesserungsvorschlag wird bereits seit einigen Jahren erfüllt.

Der Prüfbericht liegt im Bauamt zur Einsichtnahme für die Mitglieder des Stadtrats auf.

<p>2. Aufhebung der Richtlinie der Stadt Herzogenaurach zur Förderung von jungen Familien und anderen Haushalten mit Kindern hinsichtlich des erstmaligen Erwerbs von Wohnraum in Herzogenaurach</p>

Beschlussvorschlag:

Dem Stadtrat wird empfohlen die „Richtlinie der Stadt Herzogenaurach zur Förderung von jungen Familien und anderen Haushalten mit Kindern hinsichtlich des erstmaligen Erwerbs von Wohnraum in Herzogenaurach“ vom 2. März 2023 wird mit sofortiger Wirkung aufzuheben.

Für bereits bewilligte Darlehen bleiben die jeweils geschlossenen Darlehensverträge unberührt; diese werden vertragsgemäß weiter abgewickelt.

Abstimmungsergebnis (Vorberatung):

Erläuterungen:

1. Veränderte Förderlandschaft auf Bundes- und Landesebene

Seit Inkrafttreten der städtischen Richtlinie im Jahr 2008, zuletzt neu gefasst am 2. März 2023, hat sich die Förderlandschaft im Bereich des Wohnungsbaus auf Bundes- und Landesebene erheblich weiterentwickelt und ausgeweitet.

Insbesondere bestehen seit 2023 wieder zielgerichtete Förderprogramme, unter anderem:

- die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG),
- Programme für klimafreundlichen Neubau sowie
- spezielle Förderprogramme für Familien mit Kindern,

die über die Kreditanstalt für Wiederaufbau sowie ergänzend über Programme des Freistaats Bayern, insbesondere auf Grundlage des Bayerisches Wohnraumförderungsgesetz, abgewickelt werden.

Diese Programme bieten gegenüber der bisherigen städtischen Förderung:

- deutlich höhere Fördervolumina,
- differenzierte Zuschuss- und Kreditkombinationen,
- sowie eine systematische Ausrichtung an energie- und klimapolitischen Zielsetzungen.

Die ursprüngliche Zielsetzung der städtischen Richtlinie, eine Förderungslücke zu schließen, besteht daher in dieser Form nicht mehr.

2. Nachrangigkeit und Subsidiarität kommunaler Förderinstrumente

Die kommunale Wohnraumförderung ist grundsätzlich als ergänzendes Instrument zu staatlichen Förderprogrammen ausgestaltet.

Vor dem Hintergrund, der inzwischen deutlich erweiterten und finanziell attraktiveren Fördermöglichkeiten von Bund und Freistaat Bayern ist eine eigenständige kommunale Darlehensförderung nicht mehr erforderlich, um die angestrebten wohnungspolitischen Ziele zu erreichen.

Eine Fortführung der städtischen Richtlinie würde daher zu Doppelstrukturen führen, ohne einen entsprechenden zusätzlichen Steuerungseffekt zu entfalten.

3. Haushaltswirtschaftliche Situation der Stadt

Die Haushaltslage der Stadt Herzogenaurach hat sich in den vergangenen Jahren deutlich angespannt. Vor diesem Hintergrund wurden bereits seit dem Haushaltsjahr 2024 keine Haushaltsmittel mehr für die Gewährung von Wohnungsbauförderdarlehen bereitgestellt. Eine Aufhebung der Richtlinie trägt daher zur Haushaltskonsolidierung bei und vermeidet die Vorhaltung eines faktisch nicht mehr umsetzbaren Förderinstruments.

4. Rechtliche Rahmenbedingungen

Im Rahmen der kommunalaufsichtlichen Prüfung wurde zudem deutlich, dass kommunale Darlehensprogramme einer vertieften rechtlichen Bewertung unterliegen, insbesondere im Hinblick auf:

- die Abgrenzung zur wirtschaftlichen Betätigung der Gemeinde (Art. 56 Abs. 1 GO),
- die Einordnung in das System der Wohnraumförderung nach dem BayWoFG sowie
- die Abgrenzung zur privaten Kreditwirtschaft.

Vor diesem Hintergrund erscheint es sachgerecht, das bestehende Förderinstrument nicht fortzuführen, sondern sich auf rechtlich eindeutig zuordenbare und etablierte Förderstrukturen auf Bundes- und Landesebene zu stützen. In der Anlage ist der Schriftverkehr mit der Rechtsaufsichtsbehörde beigelegt.

5. Bestandsschutz

Für bereits bewilligte Förderfälle bleibt die vertragliche Grundlage unberührt. Die bestehenden Darlehensverhältnisse werden ordnungsgemäß weitergeführt und abgewickelt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die ursprünglichen Zielsetzungen der Richtlinie heute durch vorrangige Förderprogramme von Bund und Freistaat Bayern erreicht werden können und eine eigenständige kommunale Darlehensförderung weder erforderlich noch haushaltswirtschaftlich vertretbar ist.

Aus den genannten Gründen ist die Aufhebung der Richtlinie angezeigt.

Herzogenaurach, 8. April 2026

Dr. German Hacker
Erster Bürgermeister