

Richtlinien

zur Förderung der Wiedernutzung leerstehender Wohngebäude sowie Umnutzung leerstehender Nichtwohngebäude in den Ortskernen der Stadtbezirke der Stadt Borgentreich

Präambel

Die demographische Entwicklung der letzten Jahre zeigt einen stetigen Rückgang der Bevölkerung in unserem ländlichen Raum. Dieser wird sich wahrscheinlich fortsetzen. Begünstigt durch die relativ gute Versorgung mit Neubaugrundstücken entstanden seit 1945 an den Peripherien der Dörfer vermehrt Neubaugebiete, während sich insbesondere seit Ende der 1990er Jahre in den historisch gewachsenen Ortskernen unserer Dörfer vermehrt Leerstände bei den Wohngebäuden gebildet haben. Die Anzahl der leerstehenden Häuser wird sich in den kommenden Jahren erhöhen, weil viele Gebäude derzeit nur noch von alten Menschen bewohnt werden. Auch lebt in einzelnen Gebäuden nur noch 1 Person. Es ist absehbar, dass solche Gebäude ebenfalls bald leer stehen werden. Es besteht die Gefahr, dass die Ortskerne aussterben, während die Neubaugebiete an den Randlagen weiter wachsen. Begünstigt wird dieser negative Trend auch dadurch, dass Neubauten mit höheren staatlichen Subventionen gefördert werden als der Erwerb alter Bausubstanz. Hier soll das vorliegende kommunale Förderprogramm gegensteuern: Mit der Bereitstellung von nicht rückzahlbaren Zuschussmitteln soll die Wiedernutzung von bestehendem Wohnraum sowie die Umnutzung von Nichtwohngebäuden zu Wohnzwecken in den Ortskernen für Interessenten, insbesondere auch jungen Familien, attraktiv gemacht werden.

Die Wiedernutzung vorhandener leerstehender Bausubstanz ist hierbei auch im Sinne einer Ressourcenschonung vorderstes Ziel dieser Förderung. Bei der Aufstellung der Richtlinien wurden zwar die staatlichen Wohnungsbauprogramme berücksichtigt, jedoch wird jedem Antragsteller empfohlen, sich bei anderen Zuschussgebern Klarheit zu verschaffen, ob sich die mit diesem Programm gewährten Zuschüsse schädlich auf Förderungen Dritter auswirken (Verbot der Doppelförderung). Es bleibt Sache des Antragstellers / der Antragstellerin, bei entsprechender Rechtspflicht sonstige Behörden oder Dienststellen von der Zuwendung in Kenntnis zu setzen. Unabhängig davon wird die Stadt Borgentreich im Rahmen ihrer Möglichkeiten eine Besserstellungsprüfung im Sinne des Antragstellers vornehmen.

§ 1 Örtlicher Geltungsbereich

Förderwürdig sind Gebäude, die sich innerhalb historisch gewachsener Ortskerne der Stadtbezirke der Stadt befinden.

Die Förderung nach diesen Richtlinien bezieht sich auf den Innenbereich gem. § 34 BauGB. Eine Förderung im Außenbereich gem. § 35 BauGB erfolgt nicht.

§ 2 Sachlicher Geltungsbereich

(1) Gefördert wird der Erwerb leerstehender Wohngebäude zum Zwecke der Wiedernutzung sowie der Erwerb ungenutzter Nichtwohngebäude zum Zwecke der Herrichtung zu eigenen Wohnzwecken sowie die Umnutzung von Nichtwohngebäuden zu Wohn-, Gewerbe- oder landwirtschaftlich genutzten Gebäuden. Die Objekte müssen zum Zeitpunkt der Antragstellung älter als 30 Jahre sein und mindestens 1 Jahr leer stehen. In begründeten Einzelfällen ist jedoch auch eine sofortige Förderung möglich. Der Leerstand ist bei Antragstellung nachzuweisen oder auf geeignete Art und Weise glaubhaft zu machen.

Unerheblich ist, ob sich die vorhandene Wohn-/ Nutzfläche nach der Wieder-/ Umnutzung verändert; maßgebend für eine Förderung ist, dass das Gebäude künftig bewohnt/genutzt wird, d.h. sein Bestand dauerhaft gesichert ist. Im Sinne dieser Richtlinien bedeutet dies eine Wohn-, Gewerbe- oder landwirtschaftliche Nutzung für einen Zeitraum von 10 Jahren ab Bewilligung der Förderung.

Bei Erbfolge oder Schenkung ist eine Förderung ausgeschlossen.

(2) In den Fällen, in denen die vorhandene, leerstehende Bausubstanz abgängig ist, kann ersatzweise auch der Abbruch des abgängigen Gebäudes zum Zwecke der Errichtung eines neuen Wohngebäudes anstelle des Abgebrochenen gefördert werden. Im Falle dorfbildprägender Bausubstanz stellt die Stadt Borgentreich die Abgängigkeit des Gebäudes fest.

(3) Gefördert wird der Abbruch leerstehender Wohngebäude auch ohne Neuerrichtung an derselben Stelle unter der Voraussetzung, dass der frei werdende Platz dorf- bzw. stadtbildgerecht hergerichtet und unterhalten wird (Förderung mit dem Sockelbetrag gem. § 3).

§ 3 Förderhöhe

(1) **Sockelbetrag.** Die Stadt Borgentreich gewährt im Rahmen verfügbarer Haushaltsmittel pro Objekt im Sinne des § 2 einen Zuschuss in Höhe von 3.000,00 EURO als sog. Sockelbetrag. Wird das Gebäude von einer Familie mit Kindern bewohnt, erhöht sich dieser um 500,00 EUR je Kind, max. jedoch um 2.000,00 EUR. Kinder im Sinne dieser Richtlinie sind solche, für die der Antragsteller zum Zeitpunkt der Bewilligung Kindergeld oder vergleichbare Leistungen bezieht. Der Sockelbetrag von 3.000,00

EUR wird für den Abbruch leerstehender Wohngebäude auch ohne Neuerrichtung an derselben Stelle unter der Voraussetzung, dass der freiwerdende Platz dorf- bzw. stadtbildgerecht hergerichtet und unterhalten wird, gewährt.

Für unter Denkmalschutz stehende bzw. ortsbildprägende Gebäude (s. Planunterlagen), erhöht sich dieser Betrag auf 4.000,00 EUR.

§ 4 Ergänzende allgemeine Regelungen

(1) Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht; jedoch dann, wenn ein entsprechender Bewilligungsbescheid erteilt worden ist. Unabhängig von vorstehender Einschränkung stehen alle Förderungen grundsätzlich unter einem Finanzierungsvorbehalt; d.h. eine Förderung wird bei grundsätzlicher Anerkennung nur dann und insoweit auch tatsächlich gewährt, als im jeweiligen Haushaltsjahr entsprechende Mittel für diesen Zweck zur Verfügung stehen.

(2) Anspruchsberechtigt sind ausschließlich natürliche Personen. Bei ehelichen oder nichtehelichen Lebensgemeinschaften sind beide Partner anspruchsberechtigt, jeweils aber nur für die Hälfte des Förderbetrages.

(3) Der Verkauf von Objekten, deren Erwerb auf der Grundlage dieser Richtlinien gefördert worden ist, ist innerhalb des Zeitraumes von 10 Jahren nach (Wieder-) Einzug der Stadt Borgentreich anzuzeigen. Falls nach einem Verkauf innerhalb von 10 Jahren das geförderte Objekt nicht mehr erhalten oder nicht mehr zweckbestimmt genutzt wird (selbstgenutzter Wohnzweck), kann die Stadt Borgentreich bereits gezahlte Zuschüsse zurückfordern.

(4) Gefördert werden jeweils die Anschaffungs-, Ausführungs- bzw. Gestehungskosten; insbesondere aber nicht Kostenanteile wie Eigenleistungen, Miete, mietbezogene Nebenkosten.

(5) Alle Förderungen erfolgen unter der Bedingung, dass die speziellen und sonstigen jeweils einschlägigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften wie Baurecht, Gewerberecht, Wegerecht, Denkmalschutzrecht, usw. eingehalten werden. Bei einem Verstoß hiergegen ist ein generelles Rückforderungsrecht des Zuwendungsgebers gegeben.

(6) Anträge auf Förderung ersetzen nicht die nach anderen Rechtsvorschriften zu stellenden Anträge. Die Bewilligung der Förderung ersetzt nicht die nach anderen Vorschriften erforderliche Genehmigung, Bewilligung, Zustimmung, usw.

(7) Eine Förderung erfolgt dann nicht, wenn durch die Realisierung der beantragten Aktivität aus Sicht der Stadt eine dem Förderziel entgegenlaufende Entwicklung eingeleitet oder begünstigt werden könnte. Dies gilt insbesondere in Fällen, in denen eine an sich förderfähige Maßnahme konkreten städtebaulichen Planungen zuwider laufen könnte z.B. den Zielen der Sanierung im Sanierungsgebiet oder den Zielen der Flurbereinigung im dort einbezogenen Geltungsbereich.

(8) Die Kumulation von Zuschüssen, die im Rahmen dieser Richtlinie bewilligt werden, mit dem Zuschuss für den Ersterwerb von selbst genutztem Wohneigentum in Borgentreich ist nicht zulässig.

(9) Zuständige Stelle für die Beratung, Antragstellung, Sachbearbeitung und Erteilung ist das Kämmereiamt der Stadt Borgentreich.

§ 5 Besondere Antragsvoraussetzungen

(1) Der/die Erwerber/in darf/dürfen noch kein Wohneigentum im Stadtgebiet haben. Dies ist schriftlich bei Antragstellung zutreffend zu erklären.

(2) Durch die Beseitigung eines Leerstandes, darf kein neuer Leerstand im Stadtgebiet geschaffen werden.

§ 6 Antragsverfahren

Die Förderung erfolgt aufgrund eines schriftlichen Antrags bei der Stadt. Der Förderantrag muss vor Abschluss des notariellen Kaufvertrages gestellt werden. Im Rahmen der Antragsprüfung kann die Stadt weitere Unterlagen fordern. Die Bewilligung der Fördermittel erfolgt durch Bewilligungsbescheid. Ein Abbruch gem. § 2(3) darf vor Erteilung eines Bewilligungsbescheides nicht erfolgen. Eine Bewilligung und Auszahlung der Fördermittel erfolgt erst nach Vorlage eines Grundbuchauszuges und einer Meldebescheinigung über den Einzug in das Förderobjekt.

§ 7 Inkrafttreten

Diese Förderrichtlinien treten ab dem 01.01.2015 in Kraft.