

Richtlinien zur Förderung der Wiedernutzung leerstehender Wohngebäude sowie Umnutzung leerstehender Nichtwohngebäude in den Stadtteilen der Stadt Warburg

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 Wohn-, Gewerbe- oder landwirtschaftlich genutzten Gebäuden in den einzelnen Stadtteilen für Interessenten, insbesondere auch jungen Familien, attraktiv gemacht werden. Wenn hierbei notwendige Instandsetzungen durch Handwerksbetriebe aus dem Stadtgebiet erreicht werden, erhöhen sich die o.g. Zuschüsse.

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 Warburg im Rahmen ihrer Möglichkeiten eine Besserstellungsprüfung im Sinne des Antragstellers vornehmen.

§ 1 Örtlicher Geltungsbereich

Die Förderung nach diesen Richtlinien bezieht sich auf den Innenbereich gem. § 34 BauGB (gem. Flächennutzungsplan) in folgenden Stadtteilen.

Bonenburg, Calenberg, Dalheim, Daseburg, Dössel, Germete, Herlinghausen, Hohenwepel, Menne, Nörde, Ossendorf, Rimbeck, Scherfede, Welda und Wormeln

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 vor Erstellung des Kaufvertrages 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 an gleicher Stelle gefördert werden. Im Falle dorfbildprägender Bausubstanz stellt die Stadt Warburg 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.

§ 3 Förderhöhe

(1) **Sockelbetrag.** Die Stadt Warburg gewährt im Rahmen verfügbarer Haushaltsmittel pro Objekt im Sinne des § 2 einen Zuschuss in Höhe von 3.000,00 € als sog. Sockelbetrag. Wird das Gebäude von einer Familie mit Kindern bewohnt, erhöht sich dieser um 500,00 € je Kind, max. jedoch um 2.000,00 €. 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 € wird auch für den Abbruch leerstehender Wohngebäude auch ohne Neuerrichtung an derselben Stelle unter der Voraussetzung, dass der frei werdende 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 €.

(2) Werden zur Um- oder Wiedernutzung notwendige Baumaßnahmen durch Handwerksbetriebe aus dem Stadtgebiet durchgeführt, wird dies mit 10 % der Ausgaben Summe zusätzlich zum Betrag nach Absatz 1 gefördert. Die Bagatellgrenze dieser Zusatzförderung beträgt 500,00 €. Die Förderobergrenze pro Objekt beträgt 1.500,00 €. Die zur Förderung beantragten Maßnahmen sind im Zuge der Antragstellung mit der Stadt Warburg einvernehmlich abzustimmen.

Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz, wie z.B. Fassadendämmung, Dachdämmung, Einbau einer neuen Heizung, Isolierglasfenster usw., sind nicht förderfähig. Hier verbleibt es bei dem Sockelbetrag gem. § 3 (1).

§ 4 Ergänzende allgemeine Regelungen

(1) Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nur dann, wenn ein entsprechender Bewilligungsbescheid erteilt worden ist. Unabhängig davon 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 Warburg 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 Warburg 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, Gewerbeamt, 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) Zuständige Stelle für die Beratung, Antragstellung, Sachbearbeitung und Erteilung ist das Bauamt der Stadt Warburg

§ 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 Warburg. Im Rahmen der Antragsprüfung kann die Stadt Warburg 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 mit dem Tag des Beschlusses (06.12.2011) durch den Rat der Stadt Warburg in Kraft.