

Förderrichtlinie der Verbandsgemeinde Bad Marienberg zur Stärkung und Belebung der Ortskerne

Stand: 01.03.2016

1. Präambel

Ziel der Verbandsgemeinde Bad Marienberg ist es, dem demografischen Wandel und der damit verbundenen rückläufigen Einwohnerentwicklung entgegen zu wirken, zukunfts- und funktionsfähige, das heißt lebendige und attraktive Stadt- und Ortskerne zu erhalten. Hierzu will die Verbandsgemeinde mit dem zugrunde liegenden kommunalen Förderprogramm für Vitalisierung und/oder Abriss von Gebäudeleerständen kompetente Beratungsleistungen und Hilfestellungen geben, um in den Ortskernen der verbandsangehörigen Ortsgemeinden und der Stadt Bad Marienberg für eine nachhaltige und bereichernde Innenentwicklung Anreize zu geben. Denn nur wenn es gelingt, die Attraktivität und Marktgängigkeit der vorhandenen Gebäude- und Flächenpotentiale in den Ortskernen zu stärken, kann angesichts der rückläufigen Immobiliennachfrage ein weitergehender Verfall und Verödung in diesen Bereichen verhindert werden. Gerade der Erhalt und die Sicherung der Ortskerne bedeuten damit auch einem Verlust der vorhandenen sozialen Strukturen entgegenzuwirken. Schwerpunkt und Zielgruppe des Programmes liegt in der Unterstützung junger Familien zur Schaffung von eigenem und eigengenutztem Wohnraum. Weiterhin sollen mit dem vorliegenden Programm Bau- und Umbaumaßnahmen zur Umsetzung der Barrierefreiheit von Wohnraum zur Nutzung für Menschen mit Behinderung sowie im Alter gefördert und ermöglicht werden.

2. Gegenstand der Förderung, Anwendungsbereich

- (1) Die Verbandsgemeinde Bad Marienberg fördert entsprechend der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel folgende Maßnahmen:
 - Vitalisierung (d. h. Wiedernutzung mit umfassender Modernisierung, Sanierung, Instandsetzung) leer stehender Wohngebäude.
 - Maßnahmen zum barrierefreien Aus- oder Umbau in bestehenden Immobilien (Wohnraum).
 - Ersatzloser Abriss von leer stehenden Altbauten gemäß Abschnitt 3.3.
 - Abriss und ortsbildgerechter Neubau von Wohnbebauung an gleicher Stelle nach Abschnitt 3.4.
 - Umbau von ungenutzten Wirtschaftsgebäuden zu Wohnraum.
 - Erstberatung durch Architekten und Bausachverständige bei beabsichtigter Vitalisierung nach Abschnitt 4.
- (2) Gefördert werden jeweils die Beratungs-, Planungs-, Herstellungs- und Anschaffungskosten, nicht aber Erwerbskosten, Miete und mietbezogene Nebenkosten. Die beabsichtigte Verwendung ist bei Antragstellung anzugeben und später nachzuweisen. Der Nachweis kann geführt werden mit entsprechenden Rechnungen, Fotos und auf andere nachvollziehbare Art und Weise.
- (3) Unabhängig von den vorstehenden Ausführungen steht die Förderung grundsätzlich unter einem Finanzierungsvorbehalt, d.h., eine Förderung wird bei grundsätzlicher Anerkennung nur dann und insoweit auch tatsächlich gewährt, als zum Zeitpunkt der Antragstellung entsprechende Haushaltsmittel für das Programm bereitstehen.

- (4) Ein Rechtsanspruch auf Gewährung einer finanziellen Zuwendung besteht grundsätzlich nicht.
- (5) Die Förderung ist nicht übertragbar, insbesondere bei Verkauf des Objektes. Ein Verkauf oder die Vermietung des Objektes innerhalb der Bindefrist von 5 Jahren löst eine Rückzahlungspflicht der Förderung aus einschließlich einer Verzinsung in Höhe von 2 % über dem Basiszinssatz der Bundesrepublik Deutschland.
- (6) Der Geltungsbereich für die Anwendung bzw. Inanspruchnahme des Förderprogramms umfasst alle Flurstücke und Gebäude innerhalb der im Anhang dieser Förderrichtlinie in Zusammenarbeit von Verbands- und Ortsgemeinden auf Basis der bestehenden Leerstands- und Problemsituation abgegrenzten Handlungsbereiche in den Ortskernen.
- (7) In begründeten Ausnahmefällen kann die Verbandsgemeinde auch in Bereichen außerhalb des definierten Geltungsbereiches Vitalisierung oder Abriss und diesbezügliche Fachberatungsleistungen unterstützen. Voraussetzung hierfür ist insbesondere die Errichtung des Gebäudes vor dem 01.01.1970.

3. Fördergegenstände und -umfang

3.1 Vitalisierungsprogramm Wohnen

- (1) Die Vitalisierung eines erhaltenswerten Gebäudes durch Gebäudeeigentümer oder Erwerber wird unter folgenden Maßgaben finanziell gefördert:
 - Bei dem Objekt handelt es sich um ein Wohngebäude.
 - Das Objekt liegt im Bereich des abgegrenzten Ortskern-Fördergebietes gemäß Anhang.
 - Das Objekt steht seit mindestens 2 Jahren leer.
 - Die Mindestinvestitionssumme für bauliche Instandsetzungsmaßnahmen beträgt 40.000 €. Von der belegten Bausumme werden max. 25 % als Eigenleistung anerkannt. Die Eigenleistung ist mit einem Stundensatz von 10,-- € anzusetzen. Der Nachweis ist über ein Bautagebuch zu führen.
 - Die Finanzierung muss gesichert sein und über eine Bankbestätigung nachgewiesen werden.
 - Die Förderung im Zusammenhang mit der Vitalisierung erfolgt mit einer Zweckbindung von 5 Jahren ab Beginn der Förderung ausschließlich für die Eigennutzung. Eine Vermietung bzw. ein Verkauf in dieser Zeit – auch nur in Teilen – führt ohne vorherige Zustimmung des Zuschussgebers zur Rückforderung des Zuschusses.
- (2) Die Förderung der Vitalisierung entsprechender Gebäude beträgt 5.000 €. Je Kind, welches zum Zeitpunkt der Antragstellung das 15. Lebensjahr noch nicht vollendet hat und in der Haushaltsgemeinschaft des Antragstellers lebt, wird dieser Förderbetrag um je 1.000 € erhöht. Der Förderhöchstbetrag beträgt im Einzelfall max. 8.000,00 €. Die Auszahlung erfolgt gemäß Abschnitt 6.
- (3) Der Antragsteller versichert mit der Antragstellung eine zielgerichtete und sachgemäße Verwendung der Fördermittel. Die Förderung wird nach Vorlage der Nachweise entsprechend Abschnitt 6 nach Sanierung und Einzug (Anmeldung des Erstwohnsitzes) als einmaliger, unverzinslicher und zweckgebundener Zuschuss ausgezahlt.

3.2 Maßnahmen zum barrierefreien Aus- oder Umbau bestehender Immobilien (Wohnraum)

- (1) Die Förderung von Maßnahmen zur Barrierefreiheit in Bestandsgebäuden wird unter folgenden Maßgaben finanziell gefördert:
- Bei dem Objekt handelt es sich um ein Wohngebäude.
 - Es ist ein schlüssiges Konzept zur Barrierefreiheit und der Nutzungsmöglichkeit der Wohnräume (Bad, Küche und mindestens ein Wohn/ Schlafräum incl. eines entsprechend barrierefreien Wohnungs-zuganges) vorzulegen.
 - Die Maßnahmen müssen mindestens in einem Gesamtumfang von 15.000 € erfolgen.
 - Die Förderung erfolgt als unverzinslicher Festzuschuss in Höhe von 10 % der förderfähigen Kosten, maximal aber 2.000 €.
 - Der Erstbezug der Immobilie muss vor dem 01.01.1975 liegen.
- (2) Die Auszahlung der Förderung erfolgt mit dem Nachweis des Abschlusses der Arbeiten. Sobald alle Voraussetzungen erfüllt sind, wird die Zuwendung in voller Höhe ausgezahlt.

3.3 Abrissprogramm

- (1) Der Abriss von Bausubstanzen, welche für das Ortsbild abträglich sind, wird unter folgenden Maßgaben gefördert:
- Bei dem Objekt handelt es sich um ein Wohn- (und Wirtschafts-)Gebäude.
 - Das Objekt liegt innerhalb eines abgegrenzten Ortskern-Fördergebietes (gemäß Abschnitt 2 und Anhang).
 - Das Bauwerk muss vor mindestens 50 Jahren errichtet worden sein.
 - Das Objekt steht seit mindestens 5 Jahren leer.
 - Das Abrissobjekt muss mindestens ein Volumen von 500 cbm umbauten Raumes (BRI nach DIN 276) aufweisen.
 - Nach Abriss des Gebäudes erfolgen entsprechende Maßnahmen zur Rekultivierung bzw. Eingliederung des freiwerdenden Areals in die vorhandene Umgebung.
- Die Höhe der Förderung des Abrisses einer Bausubstanz nach den vorstehenden Kriterien beträgt 3.000 € je Objekt. Die Auszahlung erfolgt als einmaliger, unverzinslicher und zweckgebundener Zuschuss.
- (2) Die Auszahlung der Förderung erfolgt mit dem Nachweis des Abschlusses der Arbeiten. Sobald alle Voraussetzungen erfüllt sind, wird die Zuwendung in voller Höhe ausgezahlt.

3.4 Abriss- und Neubauprogramm

- (1) Der Abriss mit einer anschließenden ortsbildprägenden Neubebauung an gleicher Stelle wird unter folgenden Maßgaben finanziell gefördert:
- Bei dem Objekt handelt es sich um ein Wohn- (und Wirtschafts-)Gebäude
 - Das Objekt liegt im Bereich des abgegrenzten Ortskern-Fördergebietes gemäß Anhang
 - Das Objekt steht seit mindestens 5 Jahren leer.
 - Die Mindestinvestitionssumme für den Neubau beträgt 80.000 €. Von der nachgewiesenen Bausumme werden max. 25 % als Eigenleistung anerkannt. Die Eigenleistung ist mit einem Stundensatz von 10,-- € anzusetzen.
 - Die Finanzierung muss gesichert sein und über eine Bankbestätigung nachgewiesen werden.
 - Der Neubau erfolgt mit einer Zweckbindung von 5 Jahren ab Beginn der Förderung ausschließlich für die Eigennutzung. Eine Vermietung bzw. ein Ver-

kauf in dieser Zeit – auch nur in Teilen - führt, ohne vorherige Zustimmung des Zuschussgebers, zur Rückforderung des Zuschusses.

- (2) Die Förderung des Ersatzneubaus nach Abriss entsprechender Gebäude beträgt zusätzlich zum Abrissbonus nach Nr. 3.3 3.000 €. Je Kind, welches das 15. Lebensjahr noch nicht vollendet hat und in der Haushaltsgemeinschaft des Antragstellers lebt, wird dieser Förderbetrag um je 1.000 € erhöht. Der Förderhöchstbetrag beträgt im Einzelfall max. 9.000,00 €. Die Auszahlung erfolgt gemäß Abschnitt 6.
- (3) Der Antragsteller versichert mit der Antragstellung eine zielgerichtete und sachgemäße Verwendung der Fördermittel.
- (4) Die Auszahlung der Förderung erfolgt mit dem erbrachten Nachweis der Leistungen entsprechend Abschnitt 6 in 2 Raten: Nach Abriss und Baureifmachung des Grundstückes wird entsprechend nach Nr. 3.3 der anteilige Förderbetrag von 3.000 € und nach Fertigstellung und Einzug (Anmeldung des Erstwohnsitzes) in die Neubebauung und Vorlage aller Belege der Restbetrag der Fördermittel als einmaliger, unverzinslicher und zweckgebundener Zuschuss ausgezahlt.

4. Förderung von Erstberatung

- (1) Wer beabsichtigt, ein leer stehendes und gleichzeitig erhaltenswertes und ortsbildprägendes Gebäude in einem abgegrenzten Fördergebiet gemäß den Voraussetzungen der Abschnitte unter 3.1 bis 3.3 zu vitalisieren oder für einen ortsbildgerechten Neubau abzureißen (3.4), kann für eine Erstberatung durch einen Architekten oder sachverständigen Bauplaner (vorlageberechtigt), eine Förderung von bis zu 75%, maximal jedoch 500,00 € erhalten. Jeder Antragsteller kann nur einmal eine geförderte Beratung erhalten. Eine schriftliche Bestätigung, dass ein ernsthaftes Interesse an dem Objekt besteht, reicht für diese Förderfälle aus.
- (2) Die Förderung der Erstberatung ist gebunden an eine spätere Umsetzung der Maßnahme gemäß dem vorliegenden Programm. Die Auszahlung erfolgt nach Antragstellung zur Maßnahme und Maßnahmenbeginn.
- (3) Für die Auszahlung der Förderung sind als Nachweis eine Skizze und das dokumentierte Ergebnis der Beratung sowie eine Rechnung vorzulegen. Diese Förderung der Erstberatung wird als einmaliger, unverzinslicher und zweckgebundener Zuschuss ausgezahlt.

5. Antragsteller

- (1) Antragsberechtigt sind nur Privatpersonen, die nach Abschnitt 3 als Grundstückseigentümer einen entsprechenden Nachweis vorlegen können. Der Eigentumsnachweis ist mit dem Verwendungsnachweis zu erbringen. Bei der Erstberatung nach Abschnitt 4 können auch Nichtgrundstückseigentümer eine entsprechende Erstberatung gefördert bekommen.

6. Antrags- und Genehmigungsverfahren, Bewilligung und Auszahlung

- (1) Der Antrag auf Gewährung eines Zuschusses zu einer der vorstehend genannten Maßnahmen zur Erhaltung der Ortskerne ist bei der Verbandsgemeindeverwaltung Bad Marienberg, Kirburger Str. 4, 56470 Bad Marienberg, vor Maßnahmenbeginn zu stellen. Die für die Antragsbearbeitung erforderlichen Unterlagen entsprechend des jeweiligen Antragsformulars sind vollständig vorzulegen. Mit der Maßnahme darf nicht vor dem Eingang des Zuwendungsbescheides begonnen werden. Als Beginn der Maßnahme wird die Vergabe von Bauaufträgen gesehen. Planungen sowie die Einholung von Angeboten sind für die Förderung unschädlich.
- (2) Die jeweils erforderlichen Nachweis und Anlagen können in Abstimmung mit der Verwaltung nachgereicht werden. Die Verwaltung kann hierfür eine Ausschlussfrist setzen. Sofern Originale vorgelegt werden, werden für die Akten entsprechende Kopien angefertigt und die Originale unverzüglich zurückgegeben.
- (3) Über die Bewilligung von Anträgen, die den vorstehenden Kriterien entsprechen, entscheidet der Haupt- und Finanzausschuss, Infrastruktur und Zukunftsinitiative der Verbandsgemeinde Bad Marienberg.
- (4) Die eingehenden Anträge werden grundsätzlich nach dem Eingangsdatum bei der Verbandsgemeinde beschieden.
- (5) Mit den zur Förderung beantragten Vitalisierungs-, Abriss- und Neubaumaßnahmen darf erst begonnen werden, wenn der Bewilligungsbescheid vorliegt. Bereits begonnene Maßnahmen sind nicht förderfähig.
- (6) Anträge auf Förderung ersetzen nicht die nach anderen Rechtsvorschriften zu stellenden Anträge. Abnahmen durch den Zuwendungsgeber ersetzen nicht die nach anderen Vorschriften erforderlichen Abnahmen. Die Bewilligung der Förderung ersetzt nicht die nach sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften erforderlichen Genehmigungen, Bewilligungen, Zustimmungen, usw.
- (7) Die zur Förderung bewilligten Vitalisierungs-, Abriss- oder Neubaumaßnahmen müssen spätestens 2 Jahre nach Bewilligung der Mittel bzw. Maßnahmenbeginn abgerechnet sein. Sollte eine bewilligte Maßnahme aus Gründen, die nicht der Antragssteller selbst zu vertreten hat, in vorstehendem Zeitraum nicht umgesetzt worden sein, kann der Zeitraum einmalig um 12 Monate verlängert werden.
- (8) Der Zuwendungsempfänger ist bei allen Fördermaßnahmen nach den Abschnitten 3 (Vitalisierung, Abriss und Neubau) und 4 (Beratung), verpflichtet, nach Abschluss der Maßnahme innerhalb von 3 Monaten der Verwaltung eine Kostenaufstellung sowie die dazu gehörenden Rechnungsbelege zur Abrechnung und Auszahlung des Zuschusses vorzulegen. Bei einer nach Abschnitt 3.3 geförderten Abrissmaßnahme ist der Zuwendungsempfänger verpflichtet, zur Auszahlung des Zuschusses bei einem Abnahmetermin mit der Verbandsgemeinde den Abschluss der Arbeiten in Form eines sauber geräumten Grundstückes sowie erbrachter Folgemaßnahmen darzulegen.
- (9) Der Verbandsgemeinde bleibt es vorbehalten, durch eine Prüfung vor Ort die Einhaltung dieser Zuschussrichtlinien zu überwachen. Hierzu ist der Zugang zum Grundstück der geförderten Maßnahme zu gewähren.
- (10) Für die Bewilligung, Auszahlung und Abrechnung der Zuwendungen sowie für den Nachweis und die Prüfung der Verwendung und die ggf. erforderliche Aufhebung

des Zuwendungsbescheides sowie die Rückforderung der gewährten Zuwendung gelten die VV zu § 44 LHO, soweit nicht in diesen Förderrichtlinien Abweichungen zugelassen sind.

- (11) Für die tatsächliche Auszahlung der Fördermittel werden die tatsächlichen Kosten zu Grunde gelegt. Unterschreiten diese (incl. Eigenleistungen) die erforderlichen Mindestinvestitionssummen, so besteht kein Anspruch auf die Auszahlung der Fördermittel.
- (12) Stellt der Fördergeber fest, dass die dem Eigentümer obliegende Maßnahme nicht, unvollständig oder mangelhaft durchgeführt wurde, so kann insoweit Nachholung, Ergänzung oder Nachbesserung binnen angemessener Frist verlangt werden. Die Auszahlung der bewilligten Mittel können von der Erledigung abhängig gemacht werden.
- (13) Die folgenden Nachweise sind im Rahmen der Antragstellung vom Zuwendungsempfänger zu erbringen:

Erforderliche Nachweise ⊗ zur Antragstellung ✓ nach Abschluss der Maßnahmen		Vitalisierungsprogramm Wohnen	Maßnahmen zur Barrierefreiheit	Abrissprogramm	Abriss- und Neubauprogramm	Wohnraumschaffung Baulücken bzw. Wirtschaftsgebäuden	Erstberatung
		3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	4
1	Objekt liegt im Fördergebiet	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗
2	Lageplan	⊗		⊗	⊗	⊗	⊗
3	Bankbestätigung zur Finanzierung der Maßnahme	⊗	⊗		⊗	⊗	
4	Baupläne (Stand: Baugenehmigungsplanung), evtl. erforderliche Genehmigungen	⊗	⊗		⊗	⊗	
5	Baupläne (Skizzen, Erstentwurf)						⊗
6	Kostenschätzung/ Berechnung	⊗			⊗	⊗	
7	Vorläufiger Finanzierungsplan	⊗	⊗		⊗	⊗	
8	Eigentumsnachweis Grundstück bzw. Immobilie	✓		⊗	✓	✓	
9	Verwendungsnachweis/ Kostenaufstellung mit Belegen	✓	✓		✓	✓	
10	Schlüssiges Konzept zum barrierefreien Wohnen		✓				
11	Absichtserklärung zur Durchführung von Maßnahmen nach 3.1, 3.3 – 3.5						⊗

7. Sonstiges

- (1) Der Zuwendungsempfänger ist zur verzinsten Rückzahlung verpflichtet, wenn die Zuschussgewährung durch arglistige Täuschung oder falsche Angaben herbeigeführt wurde
- (2) Die Zuwendung wird unabhängig von Förderungen, steuerlichen Vergünstigungen oder sonstigen Zuwendungen Dritter für den gleichen Zweck gewährt. Es bleibt Sache des Antragstellers, bei entsprechenden Rechtsverpflichtungen sonstige Behörden oder Dienststellen von der Zuwendung in Kenntnis zu setzen. Davon losgelöst bleibt die ggf. nach sonstigen Vorschriften bestehende Auskunftspflicht der Verbandsgemeinde bestehen. Anspruch auf Auszahlung des Zuschusses hat nur der Antragsteller. Abtretungen werden nicht anerkannt. Eine Förderung erfolgt dann nicht, wenn durch die Realisierung der beantragten Aktivität des Antragstellers aus Sicht der Kommune eine dem Förderziel entgegenlaufende städtebauliche Entwicklung eingeleitet oder begünstigt werden könnte. Dies gilt insbesondere in Fällen, in denen eine an sich förderfähige Maßnahme konkreten städtebaulichen Planungen zuwiderlaufen könnte.
- (3) Der Antragsteller hat gegenüber der Verbandsgemeinde vor der Auszahlung eine schriftliche Erklärung abzugeben, wonach er versichert, dass ihm die Förderrichtlinien bekannt sind und die gewährten Gelder unmittelbar und ausschließlich für den Förderzweck verwandt werden.
- (4) Zuständige Stelle für die Beratung, Antragstellung und Sachbearbeitung ist die Verbandsgemeindeverwaltung Bad Marienberg, Kirburger Str. 4, 56470 Bad Marienberg.
- (5) Der Eigentümer des betroffenen Gebäudes bzw. Grundstückes, an dem eine Wohnraumschaffungsmaßnahme und/oder Baumaßnahme zur Erzielung von barrierefreiem Wohnen realisiert wird, ist verpflichtet, vor Baubeginn die erforderlichen Versicherungen abzuschließen.
- (6) Der Eigentümer räumt dem Zuwendungsgeber das unwiderrufliche Recht ein, das Objekt fotografieren zu dürfen sowie die Aufnahmen zu öffentlichen Dokumentationszwecken einzusetzen. Dieses Recht ist kostenfrei.
- (7) Der Zuwendungsempfänger hat dafür Sorge zu tragen, dass bei der Durchführung des Vorhabens keine illegalen Beschäftigten eingesetzt werden. Dies gilt insoweit auch für die vertraglichen Auftragnehmer des Zuwendungsempfängers, die hierzu vertraglich verpflichtet werden müssen.

Die Richtlinien treten zum __. __. 2016 in Kraft

Bad Marienberg, 15. März 2016

Jürgen Schmidt
Bürgermeister