

## **Richtlinie**

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

Beschluss des Rates der Stadt Brakel vom 24.06.2008

1. Änderung vom 31.03.2011

### **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. Wenn hierbei durch notwendige Instandsetzungen auch energietechnische Verbesserungen an dem jeweiligen Gebäude 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). Unabhängig davon wird die Stadt Brakel 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 Auenhausen, Beller, Bellersen, Bökendorf, Erkeln, Frohnhausen, Gehrden, Hampenhausen, Hembsen, Istrup, Rheder, Riesel, Schmechten und Siddessen befinden. Der genaue Verlauf der Abgrenzung der in Satz 1 genannten Ortskerne ergibt sich aus den Ortsplänen der Anlage 1.

## § 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. Die Objekte müssen zum Zeitpunkt der Antragstellung älter als 30 Jahre sein. Unerheblich ist, ob sich die vorhandene Wohn-/ Nutzfläche nach der Wieder-/ Umnutzung verändert; maßgebend für eine Förderung ist, dass das Gebäude künftig bewohnt, d.h. sein Bestand dauerhaft gesichert ist. Im Sinne dieser Richtlinien bedeutet dies eine Wohnnutzung für einen Zeitraum von 10 Jahren ab Bewilligung der Förderung.

(2) Eine Förderung kann auch dann erfolgen, wenn ein Leerstand erst kurze Zeit besteht, z.B. durch Tod des letzten einzigen Bewohners, ein längerer Leerstand und damit ein Verfall des Objektes durch unmittelbare Anschlussnutzung vermieden werden kann. Bei Erbfolge oder Schenkung gilt § 3, Absatz 1, letzter Satz.

(3) 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 Einzelfall kann auch der **ausschließliche Abriss** gefördert werden, wenn die Grundstücksfläche anschließend **dorftypisch genutzt** bzw. wiederhergestellt wird. Hierzu bedarf es der Zustimmung des jeweiligen Bezirksausschusses. Im Fall dorfbildprägender Bausubstanz stellt die Verwaltung der Stadt Brakel die Abgängigkeit des Gebäudes fest.

## § 3 Förderhöhe

(1) **Sockelbetrag.** Die Stadt Brakel gewährt im Rahmen verfügbarer Haushaltsmittel pro Objekt im Sinne des § 2 Abs. 1 einen Zuschuss in Höhe von 3.000 EURO als sog. Sockelbetrag. Wird das Gebäude von einer Familie mit Kindern bewohnt, erhöht sich dieser um 500 EUR je Kind, max. jedoch um 2.000 EUR. Kinder im Sinne dieser Richtlinie sind solche, für die der Antragsteller zum Zeitpunkt der Bewilligung Kindergeld oder vergleichbare Leistungen bezieht. Werden nach Bewilligung bis zum Zeitpunkt der Abrechnung der Fördermaßnahme noch Kinder geboren, werden diese noch innerhalb der Obergrenze von 2.000 EUR berücksichtigt. Der Sockelbetrag wird nicht gewährt bei Erbfolge oder Schenkung des Objekts.

(2) Die Stadt Brakel gewährt im Rahmen verfügbarer Haushaltsmittel pro Objekt im Sinne des § 2 Abs. 3 (**Abriss**) einen Zuschuss in Höhe von 6.000 €.

(2) **Energieeffizienz.** Werden zur Wiedernutzung oder im Rahmen notwendiger Baumaßnahmen zur Umnutzung auch Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz des Gebäudes durchgeführt, wird dies gesondert gefördert. Investitionen wie z.B. zur Wärmedämmung, auch Dachdämmung, Einbau einer neuen Heizung, Isolierglasfenster werden mit 10 % der Ausgabensumme zusätzlich zum Betrag nach Absatz 1 gefördert. Die Bagatellgrenze dieser Zusatzförderung beträgt 1.000 EUR, die Förderobergrenze pro Objekt beträgt 2.500 EURO. Dieser Betrag kann auch schrittweise durch mehrere Anträge erreicht werden.

Die v.g. Aufzählung ist nicht abschließend; die zur Förderung beantragten Maßnahmen sind im Zuge der Antragstellung mit der Stadt Brakel einvernehmlich abzustimmen. Grundsätzlich sind die Anforderungen der Energieeinsparverordnung einzuhalten.

Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz im Zusammenhang mit einem Neubau gem. § 2 (3) sind nicht förderfähig; hier verbleibt es bei dem Sockelbetrag gem. § 3 (1).

(3) Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht; jedoch dann, wenn ein entsprechender Bewilligungsbescheid erteilt worden ist.

(4) Der Verkauf von Objekten, deren Erwerb und/ oder deren Investitionen zur Energieeffizienz auf der Grundlage dieser Richtlinien gefördert worden ist, ist innerhalb des Zeitraumes von 10 Jahren nach (Wieder-) Einzug der Stadt Brakel 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 Brakel bereits gezahlte Zuschüsse zurückfordern.

#### § 4 Antragsverfahren

Die Förderung erfolgt aufgrund eines schriftlichen formlosen Antrags. Im Rahmen der Antragsprüfung kann die Stadt Brakel weitere Unterlagen fordern. Die Bewilligung der Fördermittel erfolgt durch Bewilligungsbescheid. Maßnahmen gem. § 2(2) oder Abbruch gem. § 2(3) dürfen vor Erteilung eines Bewilligungsbescheides nicht erfolgen. Nach Bewilligung ist allerdings innerhalb von 12 Monaten damit zu beginnen. Der Beginn ist der Stadt Brakel anzuzeigen.

#### § 5 Nachweis der Verwendung

Das Förderziel ist erreicht, wenn mindestens 1 Person, bzw. bei Förderung nach § 3, Satz 2, die entsprechende Personenzahl der Familie des Antragstellers unter der Adresse des Objektes mit Wohnsitz gemeldet ist.

Der Nachweis der Voraussetzungen zur Förderung nach § 3, Abs. 2, erfolgt durch Hereingabe entsprechender Material- oder Handwerkerrechnungen sowie durch vor- Ort- Kontrolle durch die Stadt Brakel.

#### § 6 Inkrafttreten

Diese Förderrichtlinien treten mit dem Tag des Beschlusses durch das zuständige Gremium in Kraft.