

Leerstehende Gebäude und Wohnungen im gesamten Stadtgebiet **- Förderrichtlinien -**

Neufassung gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 19.05.2022

Einleitung

Im gesamten Stadtgebiet der Großen Kreisstadt Bad Mergentheim ist vermehrt festzustellen, dass Gebäude und Wohnungen leer stehen. Diese Leerstände beeinträchtigen das Stadt- bzw. Ortsbild nicht zwangsläufig, wenn sie gepflegt werden und die bauliche Substanz noch in Ordnung ist. In der Regel sieht es aber so aus, dass diese Gebäude dem schrittweisen Verfall preisgegeben sind. Durch eine gezielte Förderung der Stadt soll den Leerständen und dem Verfall der Bausubstanz, aber auch dem Flächenverbrauch für Neubaugebiete, entgegengewirkt werden.

Es soll ein Anreiz geschaffen werden, neuen und zusätzlichen Wohnraum zu schaffen.

Die Leerstände werden in den Stadtteilen durch die Ortsvorsteher gemeldet. In der Kernstadt müssen diese Leerstände von den Eigentümern direkt an das zuständige Sachgebiet, derzeit SG 63 - Bauverwaltung und Bauordnung -, gemeldet werden. Diese Leerstandsliste wird zum 01.01. jeden Jahres fortgeschrieben. Die gemeindlichen Gremien werden von der Fortschreibung jährlich unterrichtet.

Die Stadt stellt hierfür im Rahmen des Haushalts Fördermittel zur Verfügung.

Die Fördermittel werden den jeweiligen Antragstellern zugeordnet.

Neben den einzelnen Leerständen hat im Zuge des Strukturwandels auch der Bestand an Brachflächen im Innenbereich der Stadtteile zugenommen. Diese Brachflächen stellen ein Flächenpotenzial dar, das für neue Nutzungen (insbesondere Wohnnutzung) umgestaltet und hergerichtet werden könnte. Denn sie sind aufgrund ihrer früheren baulichen Nutzung in der Regel infrastrukturell gut erschlossen.

Die Stadt möchte diese innerörtlichen Entwicklungen mehrerer zusammenhängender Grundstücke, oder gar eines ganzen Quartiers, unterstützen und fördern.

1. Zuwendungszweck

Leerstehende Gebäude und Wohnungen sollen einer neuen Nutzung zugeführt werden, um neuen Wohnraum zu schaffen und den Flächenbedarf für neue Baugebiete zu reduzieren, sowie die innerstädtische bzw. innerörtliche Nutzung bestehender Infrastrukturen zu erhalten bzw. weiter auszubauen. Das bestehende Ortsbild bzw. Stadtbild soll erhalten und verbessert werden.

Auch die Entwicklung mehrerer Grundstücke im Bereich von Brachflächen zur Wohnnutzung soll unterstützt werden.

Damit folgt man auch dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“.

2. Zuwendungsgegenstand

Gefördert wird die Schaffung oder Erhaltung von Wohnraum durch Umnutzungen, Umbauten, Sanierungen, Abbrüche und diese ersetzende Neubauten im gesamten Stadtgebiet (Kernstadt sowie Ortskerne der Stadtteile) der Stadt Bad Mergentheim.

Die Brachflächen, Gebäude und Wohnungen müssen in der jeweils aktuellen Leerstandsliste enthalten sein.

Förderfähig sind auch Wohnungen, die nicht vermietet werden, sondern für eigene Wohnzwecke des Eigentümers genutzt werden.

Der förderfähige Bereich der Kernstadt wird über den Geltungsbereich der Gestaltungssatzung für den Stadtkern definiert. In den Stadtteilen sind Maßnahmen in den Ortskernen förderfähig. Über die Abgrenzung des Ortskerns entscheidet das zuständige Sachgebiet.

3. Rechtsgrundlagen

Die Stadt gewährt die Zuwendungen als Freiwilligkeitsleistung im Rahmen der Bereitstellung der Haushaltsmittel. Der Antrag auf eine städtische Förderung kann ohne vorangegangenen Antrag auf Förderung aus dem Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum (ELR) gestellt werden. Es besteht in den Ortsteilen somit Wahlmöglichkeit zwischen der Antragstellung auf Förderung entweder durch ELR oder durch das städtische Förderprogramm. Da in der Kernstadt keine ELR-Förderung für die Schaffung von Wohnraum beantragt werden kann, entfällt hier diese Wahlmöglichkeit.

Ausgeschlossen von der Förderung sind Objekte, die in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten liegen und Vorhaben, die über Förderdarlehen, in den Landes- oder Bundesmitteln enthalten sind (z.B. KfW-Darlehen), finanziert werden. Eine Doppelförderung durch ELR oder KfW-Darlehen und dieses Förderprogramm ist ausgeschlossen.

Sofern ein vorheriger Antrag auf Förderung durch ELR abgelehnt wurde, kann trotzdem noch ein Antrag auf Förderung aus diesem Programm gestellt werden, wenn auf die Förderung von Abbruchkosten bereits mit dem Antrag auf Förderung durch ELR-Mittel schriftlich verzichtet wird.

Der Förderantrag für dieses Programm muss spätestens 3 Monate nach Erhalt des ELR-Bescheides gestellt werden. Aus den vorzulegenden Unterlagen muss eindeutig hervorgehen, dass ein leerstehendes Gebäude zum Zeitpunkt des Einreichens des ELR-Antrages vorhanden war.

Bei Prüfung des Antrags werden die Unterlagen aus dem ELR-Antrag beigezogen.

Ein Rechtsanspruch auf Förderung durch das städtische Förderprogramm besteht nicht.

4. Zuwendungsempfänger

Zuwendungsempfänger können natürliche und juristische Personen sein. Der Zuwendungsempfänger kann die Mittel mit Zustimmung der Stadt an einen Dritten weitergeben.

5. Allgemeine Zuwendungsvoraussetzungen

5.1 Allgemeine Zuwendungsvoraussetzung ist, dass das leerstehende Gebäude, bzw. die Brachfläche, oder die Wohnung(en) sich im Stadtgebiet der Großen Kreisstadt Bad Mergentheim (Kernstadt und Ortskerne der Stadtteile) befinden.

Bei strittigen Objekten wird durch das zuständige Sachgebiet eine Einzelfallentscheidung über die Fördermöglichkeit getroffen.

6. Höhe der Zuwendung

6.1 Die Zuwendung der Stadt wird im Wege der Anteilsfinanzierung gewährt.

6.2 Schaffung von Wohnungen durch Abbruch von Gebäuden auf einem Grundstück

Die Förderung beträgt max. 40 % der zu Beginn der Maßnahme festgelegten förderfähigen Kosten. Der Höchstbetrag der Zuwendung ist jedoch im Einzelfall auf 15.000,-- € begrenzt.

6.3 Entwicklung von Brachflächen oder Schaffung von Wohnungen durch Abbruch von Gebäuden auf mehreren Grundstücken

Wenn Brachflächen neu geordnet bzw. zusammengelegt werden und auf diesen Flächen mehrere neue Wohnungen entstehen, ist eine Mehrfachförderung möglich.

Wenn auf mehreren aneinander angrenzenden Grundstücken eigenständige Gebäude stehen und nach deren Abbruch wieder dieselbe Anzahl an Wohngebäuden oder eine sich auf diese Grundstücke ausdehnende Wohnbebauung entsteht, dann ist ebenfalls eine Mehrfachförderung möglich.

Die Mehrfachförderung kann bis zum fünffachen der Einzelförderung betragen.

Die Wohnungen (Ausnahme eigengenutzte Wohnungen) müssen mindestens 10 Jahre als Mietwohnungen auf dem Wohnungsmarkt zur Verfügung gestellt werden.

Bei Nichterfüllen der vorgeschriebenen Bereitstellungsdauer von 10 Jahren als Mietwohnung muss der Förderbetrag anteilig zurückbezahlt werden.

6.4 Bei leerstehenden Wohnungen ist eine Investitionssumme von mindestens 20.000,--€ (incl. Mehrwertsteuer) Voraussetzung, damit ein Zuschussantrag gestellt werden kann.

7. Besondere Zuwendungsbestimmungen

Zuwendungsfähige Kosten sind die Kosten, die der natürlichen / juristischen Person oder einem Dritten für die Durchführung der Maßnahme entstehen.

Zu den zuwendungsfähigen Kosten zählen:

7.1 Kosten des Grunderwerbs entsprechend den jeweils gültigen Regelungen des Entwicklungsprogramms Ländlicher Raum. Die Verwaltung kann im Einzelfall ein Wertgutachten des Gutachterausschusses verlangen.

7.2 Planungskosten, Architekten- und Ingenieurleistungen

7.3 Sachverständigenkosten

7.4 Modernisierungs- und Instandsetzungskosten. Modernisierung und Instandsetzung müssen umfassend sein.

7.5 Abbruch- und Abbruchfolgekosten, wenn diese im Zusammenhang mit der Schaffung von Wohnraum stehen.

7.6 Baukosten

7.7 Herstellung und Änderung von Ver- und Entsorgungsanlagen, wenn diese im Zusammenhang mit einer förderfähigen Maßnahme stehen

Eigenleistungen sind im Einzelfall nachzuweisen und sollen 15 % der zuwendungsfähigen Kosten nicht übersteigen.

Nicht zu den zuwendungsfähigen Kosten zählen die Kosten für Kreditaufnahmen oder sonstige Geldbeschaffungskosten.

8. Verfahren

8.1 Für die Förderung ist die jeweils aktuelle Leerstandsliste der Stadt Bad Mergentheim maßgebend. Die Meldung zur Aufnahme in die Leerstandsliste muss bis zum 01.01. jeden Jahres erfolgen. Nach Überprüfung der Anmeldungen werden die nicht aufgenommenen Eigentümer bis zum 01.04. informiert.

8.2 Die Meldung zur Leerstandsliste erfolgt für die Ortsteile durch die Ortsvorsteher oder den Eigentümer, für die Kernstadt durch die jeweiligen Eigentümer.

8.3 Der Antrag auf Förderung ist an die Stadt zu richten. Die Maßnahmen sind im Detail zu beschreiben. Die voraussichtlichen Kosten sind anhand von Kostenberechnungen nachzuweisen. Zusätzliche Unterlagen (wie z.B. Bauzeichnungen) können von der Stadtverwaltung jederzeit angefordert werden.

8.4 Der Bauausschuss entscheidet über den Antrag auf Vorschlag der Verwaltung.

8.5 Die Stadt erlässt einen Zuwendungsbescheid. Im Bescheid wird die Höhe der Förderung und der zeitliche Rahmen zur Umsetzung und Abrechnung des Vorhabens festgelegt. Die Maßnahme muss innerhalb eines Zeitraums von

**6 Monaten nach Erhalt des Zuwendungsbescheides begonnen,
24 Monaten nach Erhalt des Zuwendungsbescheides abgeschlossen,
12 Monaten nach Abschluss der Maßnahme abgerechnet sein.**

Begründete Ausnahmen können auf gesonderten Antrag zugelassen werden.

8.6 Mit der Maßnahme darf erst nach Erhalt des Zuwendungsbescheides begonnen werden. In begründeten Fällen kann auf Antrag durch eine Unbedenklichkeitsbescheinigung die Förderunschädlichkeit des vorzeitigen Baubeginns festgestellt werden. Eine Unbedenklichkeitsbescheinigung stellt keine Zusage für eine Förderung dar.

Ein Beginn von Abbrucharbeiten vor Erteilung des Zuwendungsbescheides ist dann nicht förderschädlich, wenn ein vorher gestellter Antrag für ein leerstehendes Gebäude auf Förderung durch ELR abgelehnt wurde und auf eine Förderung der Abbruchkosten schriftlich verzichtet wird.

8.7 Wenn im Antrag keine verbindliche Angabe zum Abrechnungsdatum gemacht wird, erfolgt eine Auszahlung frühestens 36 Monate nach der Bewilligung. Eine Auszahlung zu einem früheren Zeitpunkt kann nur erfolgen, wenn im Antragsformular verbindlich erklärt wird, in welchem Kalenderjahr die Abrechnung der Maßnahme vorgelegt wird.

9. Auszahlung

Die Zuwendung ist grundsätzlich erst nach der Fertigstellung der Baumaßnahme, bzw. nach Einreichung der Schlussabrechnung zur Zahlung fällig. Die Beendigung der Maßnahme ist daher anzuzeigen.

Udo Glatthaar
Oberbürgermeister