

Richtlinien
zur Förderung der Wiedernutzung leer stehender Wohngebäude
und energiesparender Neubauten
im Stadtgebiet der Stadt Bad Driburg

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 Stadt und ihrer Dörfer vermehrt Leerstände bei den Wohngebäuden gebildet haben. Neben den Ortskernen sind auch die Wohnsiedlungen der letzten Jahrzehnte zu beachten, denn auch hier wurden erhebliche Investitionen in die Infrastruktur getätigt. Die Anzahl der leer stehenden Häuser wird sich voraussichtlich in den kommenden Jahren erhöhen, weil viele Gebäude derzeit nur noch von älteren Menschen bewohnt werden. Auch lebt in einzelnen Gebäuden nur noch 1 Person. Es ist zu befürchten, dass solche Gebäude ebenfalls bald leer stehen werden. Es besteht die Gefahr, dass die Ortskerne und bestehende Wohnsiedlungen hohe Leerstände aufweisen werden, 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 entgegen steuern: Mit der Bereitstellung von nicht rückzahlbaren Zuschussmitteln soll die Wiedernutzung von bestehendem Wohnraum 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. Aufgrund der vorhandenen Infrastruktur in bereits erschlossenen Neubaugebieten soll auch für diese Bereiche zusätzlich ein Anreiz geboten werden, Häuser zu errichten, die aktuellen Standards hinsichtlich der Energieeinsparung genügen. 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).

§ 1 Örtlicher Geltungsbereich

Förderwürdig sind Gebäude, die sich innerhalb des Stadtgebietes Bad Driburgs einschließlich aller Ortschaften im Bereich rechtskräftiger Bebauungspläne und unbeplanten Innenbereichen gemäß § 34 BauGB befinden.

§ 2 Sachlicher Geltungsbereich

(1) Gefördert wird der **Erwerb** leer stehender Wohngebäude zum Zwecke der Wiedernutzung. Die Objekte müssen vor dem 01.01.1978 errichtet worden 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 mindestens 5 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 Falle dorfbildprägender Bausubstanz stellt die Stadt Bad Driburg die Abgängigkeit des Gebäudes fest.

(4) Gefördert werden auch **Neubauten** in den städtischen Neubaugebieten zu Wohnzwecken mit bis zu 2 Wohneinheiten. Im Sinne dieser Richtlinien bedeutet dies eine durch den Antragsteller und seine Familie selbst genutzte Wohnnutzung für einen Zeitraum von mindestens 5 Jahren ab Bewilligung der Förderung. Die Neubauten werden nur gefördert, wenn sie die Standards KfW 40 oder besser einhalten. Die Regelungen dieser Richtlinie gelten in analoger Anwendung.

(5) Die Förderung wird grundsätzlich nur gewährt für Familien mit einem Jahreseinkommen aller Familienmitglieder unter 45.000 Euro brutto im vor der Antragstellung letzten abgeschlossenen Kalenderjahr. Die Einkommenshöhe ist vom Antragsteller nachzuweisen.

(6) Gefördert werden auch Thermografieaufnahmen von privat genutzten Wohnhäusern, welche der Vorbereitung von Energiesparmaßnahmen dienen. Dies gilt im Zusammenhang mit der Wiedernutzung leer stehender Wohnhäuser, sowie auch für selbst genutztes Wohneigentum außerhalb von Erwerbsfällen. Die Thermografieaufnahme ist der Stadt Bad Driburg bei Inanspruchnahme der Förderung zur Verfügung zu stellen, auch wenn der Erwerbsfall nicht eintritt, um in eine Datenbank für leer stehende Wohnimmobilien aufgenommen zu werden. Die Regelungen dieser Richtlinie gelten in analoger Anwendung.

(7) Die Kindernachlassregelungen in § 2 Absätze 2 und 3 der Richtlinien für die Vergabe von städtischen Grundstücken zu einer Bebauung mit Familienheimen in der Fassung der II. Änderung gemäß Stadtratsbeschluss vom 26.06.2000 werden aufgehoben.

§ 3 Förderhöhe

(1) **Sockelbetrag mit Erhöhungen.** Die Stadt Bad Driburg gewährt im Rahmen verfügbarer Haushaltsmittel pro Objekt im Sinne des § 2 einen Zuschuss in Höhe von 2.000 EURO als sog. Sockelbetrag. Der Sockelbetrag erhöht sich um 500 Euro bei Objekten, die vor dem 01.01.1958 errichtet wurden. Er erhöht sich um weitere 500 Euro bei Objekten, die unter Denkmalschutz stehen und zum Zeitpunkt der Antragstellung in der Denkmalliste der Stadt Bad Driburg eingetragen sind. Wird das Gebäude von einer Familie mit Kindern bewohnt, erhöht sich dieser um 500 Euro je Kind, maximal jedoch um 4.000 Euro. Kinder im Sinne dieser Richtlinie sind solche, für die der Antragsteller zum Zeitpunkt der Antragstellung Kindergeld oder vergleichbare Leistungen bezieht und die im eigenen Haushalt leben. Der Sockelbetrag mit Erhöhungen wird nicht gewährt bei Erbfolge oder Schenkung des Objekts.

(2) **Energieeffizienz bei Altbauten.** Werden zur Wiedernutzung 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 500 EUR, die Förderobergrenze pro Objekt beträgt 2.000 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 Bad Driburg einvernehmlich abzustimmen. Grundsätzlich sind die Anforderungen der Energieeinsparverordnung einzuhalten. Maß-

nahmen 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) Thermografieaufnahmen. Wird zur Wiedernutzung oder Prüfung der Wiedernutzung eines leer stehenden Wohngebäudes eine Thermografieaufnahme erstellt, welche zur Vorbereitung von Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz durchgeführt wird, werden die Kosten hierfür bis zu max. 80 EUR unabhängig von der in Abs. 2 genannten Bagatellgrenze gefördert. Eine Förderung bis zu max. 40 Euro für eine Thermografieaufnahme zur Verbesserung der Energieeffizienz eines selbst genutzten Wohnhauses im Stadtgebiet wird auf Antrag auch außerhalb von Erwerbsfällen gewährt.

(4) Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht, da sie nur nach der Verfügbarkeit entsprechender Haushaltsmittel ausgezahlt werden kann; jedoch dann, wenn ein entsprechender Bewilligungsbescheid erteilt worden ist.

(5) 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 5 Jahren nach (Wieder-) Einzug der Stadt Bad Driburg anzuzeigen. Falls nach einem Verkauf innerhalb von 5 Jahren das geförderte Objekt nicht mehr erhalten oder nicht mehr zweckbestimmt genutzt wird (selbstgenutzter Wohnzweck), kann die Stadt Bad Driburg bereits gezahlte Zuschüsse zurückfordern.

§ 4 Antragsverfahren

(1) Die Förderung erfolgt aufgrund eines schriftlichen formlosen Antrags. Im Rahmen der Antragsprüfung kann die Stadt Bad Driburg weitere Unterlagen fordern. Die Bewilligung der Fördermittel erfolgt durch Bewilligungsbescheid. Maßnahmen gem. § 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 Bad Driburg anzuzeigen.

(2) Bei der Förderung für Gebäude nach § 2 (4) dieser Richtlinie erfolgt die Förderung grundsätzlich nur als Abschlag auf den Grundstückspreis beim Kauf eines Baugrundstückes von der Stadt Bad Driburg.

§ 5 Nachweis der Verwendung

Das Förderziel ist erreicht, wenn mindestens 1 Person, bzw. bei Förderung nach § 3, Satz 4, die entsprechende Personenzahl der Familie des Antragstellers unter der Adresse des Objektes mit Hauptwohnsitz gemeldet ist.

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

Der Nachweis der Voraussetzungen zur Förderung von Gebäuden nach § 2 (4), erfolgt durch Hereingabe entsprechender Berechnungen von zugelassenen Fachleuten (Energieberater, Architekten, Ingenieure etc.) sowie durch vor- Ort- Kontrolle durch die Stadt Bad Driburg.

Der Nachweis der Verwendung für die Förderung nach § 2 Abs. 6 in Verbindung mit § 3 Abs. 3 (Thermografieaufnahmen) wird durch die Hereingabe der Rechnung und der Kopie der Aufnahme erbracht.

§ 6 Inkrafttreten

Diese Förderrichtlinien treten mit dem Tag des Beschlusses durch den Rat der Stadt Bad Driburg in Kraft.

Bad Driburg, 27.04.09

Burkhard Deppe
Bürgermeister