

Förderprogramm zur Innenentwicklung der Ortskerne der Gemeinde Pfarrweisach

Präambel

Die Kommunen der Baunach-Allianz nehmen die Herausforderungen der demographischen Entwicklung aktiv an. Das einvernehmlich postulierte Ziel ist es, besonders die Ortskerne als Wohn- und Arbeitsraum attraktiv zu halten und den Leerstandstendenzen entgegenzuwirken. Dazu sollen Bauinteressenten, Sanierungswillige und Erwerber von Immobilien unterstützt werden, um der Abwanderung aus den Kernorten und deren Verödung zu verhindern.

Die Baunach-Allianz legt dazu dieses Förderprogramm zur Stabilisierung und Innenentwicklung der Ortskerne auf. Es bezieht alle Innerortsbereiche der Hauptorte und der Ortsteile der Allianzgemeinden ein. Das Förderprogramm gilt in den Grundsätzen und Eckpunkten einheitlich allianzweit gemäß den nachfolgenden Regularien.

1. Geltungsbereich

- a.) Der räumliche Geltungsbereich für die verschiedenen Fördermöglichkeiten (Bauberatung, baulicher Investitionen, Bauschutt-, Abbruchkosten) ist auf die Alt- bzw. Innenortsbereiche der Ortsteile der Gemeinde laut beiliegendem Lageplan beschränkt.
- b.) Der zeitliche Geltungsbereich beginnt am Tag nach der Beschlussfassung zum Förderprogramm durch den Gemeinderat. Es gilt auf unbestimmte Zeit.

2. Voraussetzungen, Verfahren

- a.) Förderfähig sind grundsätzlich alle seit mindestens zwölf Monaten leerstehenden Anwesen, die innerhalb des o.g. Fördergebietes liegen und zum Zeitpunkt der Zuschussbeantragung mindestens 50 Jahre alt sind (Nachweis durch den Eigentümer). Neubaugebiete und Neubausiedlungen gehören in der Regel nicht dazu. Ausgenommen hiervon sind Anwesen, die beim Erlass eines Bebauungsplans als vorhandener Bestand mit übernommen/überplant wurden (z.B. in Anbindungs- oder Einmündungsbereichen).
- b.) Der Antrag für die Fördermöglichkeiten nach den Nm. 3, 4, 5 ist vor Beginn der jeweiligen Maßnahme schriftlich bei der Gemeinde einzureichen.
- c.) Antragsberechtigt für die Fördermöglichkeit nach Nr. 4 ist jede natürliche und juristische Person, die im Geltungsbereich Eigentümer/in einem förderfähigen Anwesen ist. Für die Bauberatung (Nr. 3) sind neben dem/der Grundstückseigentümer/in auch potentielle Kaufinteressenten antragsberechtigt.
- d.) Nach der Prüfung des Antrags wird die Gemeinde im Rahmen der zur Verfügung stehenden Fördermittel entscheiden. Ein Rechtsanspruch auf diese freiwillige Förderung besteht nicht. Die Bewilligung erfolgt zudem immer unter der Voraussetzung, dass ausreichende Haushaltsmittel zur Verfügung stehen. Sofern dies nicht der Fall ist, besteht kein Anspruch auf Förderung. Gegebenenfalls kann eine vorzeitige Baufreigabe erteilt und die Bewilligung für das nächste Haushaltsjahr vorgemerkt werden. Zur Auszahlung der Förderung s. Nr. 4d, 5.
- e.) Der Förderanspruch entfällt, wenn spätestens fünf Jahre nach Bewilligung des Förderantrages die Baumaßnahme nicht abgeschlossen ist und die notwendigen Unterlagen nach Nr. 4 d, 5 nicht vorliegen.

- f.) Bewilligte Förderansprüche bleiben auch nach Ablauf des Förderprogramms im Rahmen der Frist nach Ziffer 2e) bestehen.
- g.) Eine erneute Förderung kann frühestens nach 10 Jahren in Anspruch genommen werden. Eine Bauberatung kann in begründeten Einzelfällen bereits nach 5 Jahren wieder in Anspruch genommen werden.
- h.) Wird im Fördergebiet ein Förderprogramm / eine Bauberatung auf Grundlage eines Sanierungsgebietes der Städtebauförderung oder einer Dorferneuerung (oder ähnlich) angeboten, ist dieses vorrangig zu nutzen. Eine Doppelförderung ist nicht zulässig.

3. Bauberatung

- a) Losgelöst von dem von der Bauherrschaft privat beigezogenen Bauplaner/Architekten bieten die Allianzkommunen zusätzlichen Bausachverständigen an. Hierfür steht eine Liste von Beratern zur Verfügung, aus der die Bauherrschaft frei wählen kann, um eine kostenlose Erstberatung in definiertem Umfang (s. c) zu erhalten. Diese umfasst Hilfe zur grundsätzlichen Ausrichtung des Vorhabens, Abwägungsprozesse auch mit Blick auf den Immobilienmarkt, Planungshilfen sowie Verfahrensberatung. Die Aufgabe besteht zudem darin, städtebauliche, architektonische oder denkmalpflegerische Gedanken, Ansätze und Ziele (soweit vorhanden) ins Gespräch zu bringen und abzuklären.
- b) Die Beauftragung des beizuziehenden Beraters, der anschließend entsprechende Gesprächstermine vereinbart wird, erfolgt über die Gemeinde. Über den Verlauf bzw. das Ergebnis der Beratung führt der Architekt ein Protokoll, welches der/die Bauherr/in gegenzeichnet und abschließend der Gemeinde (gegebenenfalls mit Skizzen und Fotos) vorlegt.
- c) Für die Beratung privater Bauherrn/innen wird ein maximaler Zeitaufwand von bis zu 5 Stunden zu Grunde gelegt und von der Kommune bezahlt. Die Obergrenze pro Bauberatung liegt bei 600€. Eine weitergehende Beratung ist nur in begründeten Ausnahmefällen und nach vorhergehender Abstimmung mit der Kommune möglich.
- d) Die Bauberatung ist grundsätzlich nur ein Angebot zur Einbindung von zusätzlichem fachlichem Wissen und Ideen. Sie muss nicht in Anspruch genommen werden und hat keine Auswirkungen bzw. ist keine Voraussetzung für die nachfolgende Förderung (Nr. 4/ 5).

4. Förderung baulicher Investitionen

- a) Die Gemeinde fördert den Umbau, den Ausbau, die Erweiterung, die Sanierung leerstehender Gebäude und gegebenenfalls einen erforderlichen Abbruch alter Gebäudesubstanz (siehe 5.), sofern dort anschließend wieder ein Neubau eines Wohn- oder Gewerbegebäudes erfolgt. In begründeten Ausnahmefällen kann auch ein Gebäudeabriss ohne anschließenden Neubau förderfähig sein, wenn dadurch die innerörtliche Situation (Ortsbild, Belichtung, Begrünung) maßgeblich verbessert wird. Dies ist ausreichend zu begründen.
- b) Für die genannten Maßnahmen wird ein Zuschuss in Höhe von 10 v. H. der nachgewiesenen Investitionskosten gewährt. Die maximale Förderung ist auf 10.000,00 Euro je Bauvorhaben begrenzt. Es muss mindestens eine Investitionssumme von 20.000,00 Euro (brutto) erreicht werden.
- c) Der Fördersatz in Höhe von 10 v. H. erhöht sich pro Kind um 1 Prozentpunkt. Die Erhöhung gilt für Kinder, die zum Zeitpunkt der Antragsstellung geboren sind, das 18. Lebensjahr noch nicht vollendet haben und mit Hauptwohnsitz im geförderten Objekt wohnen. Der maximale

Förderbetrag nach Nr. 4 b erhöht sich entsprechend dem anwendbaren Kinderzuschlag.

- d) Der Zuschuss wird erst ausbezahlt, wenn die Maßnahme abgeschlossen ist, die notwendigen Unterlagen (z. B. Bau-, Handwerkerrechnungen) vorliegen und der Bezug oder die Aufnahme der gewerblichen Nutzung (Datumsangabe) nachgewiesen ist.
Der Zuschuss wird über die Bindungsfrist von 5 Jahren in 5 gleichen Teilen ausgezahlt. Wird innerhalb der Bindungsfrist das Gebäude verkauft oder die gewerbliche Nutzung eingestellt, verfallen die restlichen Ansprüche. Erbrachte Eigenleistungen sowie Unterhalts- und Instandhaltungsmaßnahmen werden nicht gefördert.

5. Bauschuttentsorgung, Abbruchkosten

10 % der nachgewiesenen Kosten für Bauschuttentsorgung und Abbruch werden gefördert (max. 5.000€). Der Zuschuss wird erst ausbezahlt, wenn die Maßnahme abgeschlossen ist, die notwendigen Unterlagen (z. B. Bau-, Handwerkerrechnungen) vorliegen und der Bezug oder die Aufnahme der gewerblichen Nutzung (Datumsangabe) nachgewiesen ist.
Der Zuschuss wird über die Bindungsfrist von 5 Jahren in 5 gleichen Teilen ausgezahlt. Wird innerhalb der Bindungsfrist das Gebäude verkauft oder die gewerbliche Nutzung eingestellt, verfallen die restlichen Ansprüche. Erbrachte Eigenleistungen werden nicht gefördert.

6. Widerrufsrecht, Rückforderungs- und Härteklausele

- a) Die Gemeinde behält sich das jederzeitige Widerrufsrecht des Bewilligungsbescheides für den Fall vor, dass die Zuschussvoraussetzungen bzw. die Zuschussgewährung durch arglistige Täuschung oder falsche Angaben herbeigeführt wurden.
- b) Die Gemeinde ist berechtigt, die gewährten Zuwendungen vom Zuschussempfänger ganz oder teilweise zurückzufordern, wenn die Fördervoraussetzungen nach diesen Richtlinien nicht eingehalten werden, insbesondere wenn der Förderzweck nicht erreicht wird. In diesem Fall ist der Rückforderungsbetrag sofort zurückzuzahlen und rückwirkend ab dem Tage der Auszahlung mit 4,5 % jährlich zu verzinsen.
- c) Das zu fördernde Objekt muss vom Antragsteller ab dem Bezug für einen Zeitraum von 5 Jahren entsprechend dem Förderzweck genutzt werden. Sollte innerhalb dieser Frist das Gebäude einer anderen Nutzung zugeführt werden, so wird der Zuschuss nur anteilig gezahlt.
- d) Ergeben sich bei der Anwendung dieser Richtlinie unbillige Härten, so kann der Gemeinderat in Einzelfällen Abweichungen zulassen. Weitere Ausnahmen von den maßgeblichen Vorschriften dieses Förderprogramms können zugelassen werden, bei Projekten, die in außergewöhnlicher Weise dem Förderziel dieses Programms entsprechen.

7. Sonstiges

Die Gemeinde behält sich Änderungen des Förderprogramms vor und ist berechtigt, den Geltungsbereich, den Fördersatz und das Fördervolumen zu ändern, wenn Rahmenbedingungen oder die Haushalts- und Finanzlage dies notwendig machen. Auf die Gewährung dieser freiwilligen Förderung besteht - wie schon unter Nr. 2 d) ausgeführt - kein Rechtsanspruch.

8. Inkrafttreten

Das Förderprogramm tritt am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Pfarrweisach, den 22.01.2020

Ralf Nowak

1.Bürgermeister

Anlage

Gemeinde Pfarrweisach Sanierungsgebiete