

Kommunales Bauförderprogramm
zur Stärkung der Innenentwicklung, für Erhaltung und Verbesserung des Ortsbildes
sowie zur Erhöhung des Wohnwertes im Altortbereich

Die Gemeinde Himmelstadt erlässt folgendes gemeindliches Förderprogramm:

§ 1 Fördergebiet und Fördergegenstand

Die Gemeinde Himmelstadt gewährt für den Neubau und für Erhaltungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen privater Wohn- und/oder Geschäftshäuser Zuschüsse

- a) im Altort der Gemeinde Himmelstadt,
wenn das Gebäude mindestens 60 Jahre alt ist.
Der räumliche Geltungsbereich „Altort“ ist in Anlage 1 – Lageplan – festgelegt.

§ 2 Förderfähige Maßnahmen und Förderhöhe

(1) Neubau

Für den Bau eines neuen Wohn- und/oder Geschäftshauses auf einem unbebauten erschlossenen Grundstück im **Altort** (§ 1 a) erhält der Eigentümer bzw. Erbbauberechtigte eine Förderung von 50 € je m² neu errichteter Geschossfläche im Sinne des § 20 Abs. 3 BauNVO, maximal 10.000. Es werden maximal nur zwei Wohn- bzw. Geschäftseinheiten pro Grundstück gefördert. Die förderfähige Wohn- bzw. Geschäftsfläche pro Einheit beträgt unabhängig von der tatsächlichen Größe der Fläche max. 100 m².

Der Förderbetrag erhöht sich pro Kind um 2.000 €, jedoch höchstens um 6.000 € (**kindbezogene Förderung**). Als Kinder in diesem Sinn gelten Kinder, für die Anspruch auf Kindergeld nach dem Bundeskindergeldgesetz besteht, längstens jedoch bis zum vollendeten 18. Lebensjahr, und wenn das Kind zum Zeitpunkt der Antragstellung mit den Förderberechtigten im geförderten Objekt wohnt. Die kinderbezogene Förderung ist rückwirkend möglich, wenn das Kind spätestens drei Jahre nach Bezugsfertigkeit des geförderten Objektes geboren wurde. Der Bezug des Kindergeldes ist durch Vorlage einer Bescheinigung der Familienkasse nachzuweisen.

Die Auszahlung des Zuschusses erfolgt nach Bezugsfertigkeit des geförderten Objektes. Auf Antrag kann ein Vorschuss bis 50 % des voraussichtlichen Förderbetrages bei Rohbaufertigstellung ausgezahlt werden. Die Rohbaufertigstellung liegt vor, wenn die Außenwände und das Dach einschließlich Dacheindeckung fertig gestellt sind.

(2) Abbruch

Die Zuschussung eines Abbruches im Altort (§ 1a) ist zwingend gekoppelt an den Neubau bzw. die Sanierung eines Wohn- und/oder Geschäftshauses auf dem gleichen Buchgrundstück.

Bei Grundstücken, die aufgrund ihrer geringen Größe nicht selbständig bebaut werden können, gilt als Grundstück in diesem Sinn die gemeinsam zur Bebauung vorgesehenen, als wirtschaftliche Einheit zu betrachtenden Buchgrundstücke.

Für den Abbruch eines Gebäudes beträgt die Förderung 30 % der durch Rechnungen nachgewiesenen Kosten, maximal 5.000 € je Grundstück.
Der Zuschuss für den Abbruch wird neben dem Zuschuss für einen Neubau (Abs. 1) gewährt.

Die Auszahlung des Zuschusses für den Abbruch erfolgt nach durchgeführtem Abbruch. Voraussetzung für die Auszahlung ist die Vorlage der bestandskräftigen Baugenehmigung für den Ersatzbau, es sei denn, die Gemeinde verlangt aus städtebaulichen Gründen zur Schaffung von Freiflächen den Verzicht auf einen Ersatzbau.

(3) Sanierung

Die Förderung der Sanierung eines bestehenden Gebäudes erfolgt unter folgenden Voraussetzungen:

- Das zu fördernde Gebäude liegt im Geltungsbereich dieser Satzung (§ 1 a) und ist mindestens 60 Jahre alt.
- Die Förderhöhe beträgt 10 % der förderfähigen Kosten, maximal 10.000 € je Grundstück. Befinden sich auf einem Grundstück mehrere förderfähige Objekte, gilt der Förderhöchstbetrag von 10.000 € für jedes förderfähige Objekt.
- Die Investitionen sind durch Rechnungen und Zahlungsbelege nachzuweisen.
- Eigenleistungen werden nicht gefördert. Materialkosten, die Kosten aller notwendigen Entsorgungen, die Kosten der für den Abbruch evtl. notwendigen Statik, das Architektenhonorar sowie etwaige Gebühren (Baugenehmigungsgebühr des Landratsamts, Gebühren der Gemeinde für Gerüststellung etc.) werden auf Nachweis gefördert.

Erfolgt die Sanierung in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Erwerb des Gebäudes, gilt zusätzlich die kindbezogene Förderung gemäß Absatz 1 entsprechend.

[→ Somit werden im Altort sowohl Neubauten als auch die Sanierung eines neu erworbenen alten Anwesens gleich gefördert

(max. 10.000 € pro Grundstück bzw. Objekt zzgl. maximal 6.000 € für bis zu drei Kinder).]

→ soll kinderbezogene Förderung nur bei „käuflichem Neuerwerb“ (= Zuzug Neubürger) gewährt werden, nicht bei sonstigem Besitzübergang (also nicht Erbschaft, Übergabevertrag, Schenkung...)?

(4) ¹Im Einzelnen sind folgende Maßnahmen bzw. Gewerke förderfähig:

- Abbrüche
- alle von außen sichtbaren Gewerke (zimmermannsmäßige Dachkonstruktion, Dacheindeckung einschließlich Dachdämmung, Gauben, Fassade einschließlich Fassadendämmung, Fenster, Türen)
- Umnutzung von Nebengebäuden (Ställe, Scheunen, Garagen) zu Wohn- und/oder gewerblichen Zwecken
- Außenanlagen (Laub- und Obstbäume, Weg-/Hofbefestigungen bis 100 m², Hof Tore, Zäune, Natursteinmauern)

²Voraussetzung für eine Förderung der in Satz 1 genannten Maßnahmen ist, dass sich

- 1) die Maßnahme(n) bzw. Vorhaben hinsichtlich Gestaltung und Funktion harmonisch in das Ortsbild einfügen,
- 2) der Wiederbelebung oder optischen Aufwertung des Altorts sowie der bestehenden/ vorhandenen Bebauung dienen und
- 3) einer geordneten innerörtlichen Entwicklung nicht entgegenstehen.

³Die Maßnahmen sind im Vorfeld rechtzeitig mit dem von der Gemeinde Himmelstadt beauftragten städtebaulichen Berater abzustimmen; dieser beurteilt, ob die geplante(n) Maßnahme(n) im Einzelnen förderfähig im Sinne von § 2 Abs. 4 Satz 2 sind.

⁴Die Kosten der Beratung der Bauherren durch den städtebaulichen Berater werden pro förderfähiger Einheit in einem Umfang von 500 €, von der Gemeinde Himmelstadt getragen.

(5) Bagatellgrenze

¹Die förderfähigen Investitionen müssen mindestens 35.000 € betragen.

²Die Mindestförderung beläuft sich auf 3.500 €.

³Für Außenanlagen im Sinne des Abs. 4 müssen die Mindestinvestitionen 5.000 € betragen.

⁴Die Mindestförderung für Außenanlagen beträgt 500 €.

(6) Vorsteuerabzugsberechtigung

Ist der Förderberechtigte vorsteuerabzugsberechtigt, gelten die Nettobeträge der Bau- bzw. Abbruchkosten als Berechnungsgrundlage.

§ 3 Förderkriterien

Die Förderung wird nur auf Antrag gewährt.

Vor Bewilligung einer Förderung darf mit der Maßnahme noch nicht begonnen werden.

Fördergrundlage ist der schriftliche Nachweis aller erforderlichen Genehmigungen (z. B. bestandskräftige Baugenehmigung, denkmalschutzrechtliche Erlaubnis, Sicherstellung der Erschließung).

Grundlage der Förderung ist die Vorlage der Kostenschätzung durch einen Architekten gem. DIN 276 oder von mindestens zwei schriftlichen Angeboten für alle zur Förderung beantragten Gewerke bei der Gemeinde Himmelstadt. Wird die Sanierung in mehreren Abschnitten ausgeführt, muss die Gesamtmaßnahme in fünf Jahren nach Bewilligung der Förderung durch die Gemeinde abgeschlossen sein. Hierzu sind ein Zeitplan und ein Nachweis der Gesamtfinanzierung vorzulegen. Teilauszahlungen (max. 2 Abschläge + evtl. Abbruchförderung) sind auf Antrag nach Abschluss jeder Teilbaumaßnahme möglich.

Bei Abschluss der Baumaßnahme bzw. Teilbaumaßnahme sind der Gemeinde Himmelstadt Zahlungsnachweise für alle geförderten Maßnahmen vorzulegen.

Diese sind gemäß des bereitgestellten Verwendungsnachweises aufzuarbeiten.

Bei Eigenleistungen sind nur die Materialkosten auf Nachweis förderfähig.

Nach Abschluss der Neubau-, Abbruch- bzw. Sanierungsmaßnahme erfolgt eine Überprüfung durch den örtlich bestellten städtebaulichen Berater der Gemeinde Himmelstadt.

Die durchgeführte Maßnahme ist fotografisch und zeitlich zu dokumentieren.

Die Bindungsfrist für gewährte Fördermittel beträgt 25 Jahre.

Das bedeutet, dass Objekte, die mit Mitteln aus diesem gemeindlichen Förderprogramm bezuschusst werden, erst wieder nach Ablauf der Bindungsfrist bezuschusst werden können. Zwischenzeitliche Änderungen in den Eigentumsverhältnissen sind hierbei unerheblich.

§ 4 Rückforderung und Verzinsung

Der Förderbetrag ist zurück zu erstatten, wenn nicht innerhalb von fünf Jahren nach Bewilligung der Förderung durch die Gemeinde die Baumaßnahme oder Teilbaumaßnahme vollständig durchgeführt ist.

Auf eine dingliche Sicherung wird verzichtet.

§ 5 Rechtsanspruch

Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht.

Förderungen sind nur **im Rahmen der bewilligten Haushaltsmittel** möglich.

Die Förderung nach diesem Programm ist gegenüber staatlichen Förderprogrammen (z. B. sozialer Wohnungsbau) nachrangig.

§ 6 Inkrafttreten

Diese Förderrichtlinie tritt ab dem 01.01.2020 in Kraft.

Himmelstadt, den 02.05.2019

Gemeinde Himmelstadt

Herbert Hemmelmann
1. Bürgermeister