

Förderprogramm zur Revitalisierung der Altorte bzw. älteren Wohngebiete in der Gemeinde Rödelsee und zur Nutzung vorhandener Bausubstanz

Präambel

Die Gemeinde Rödelsee hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 04.06.2018, zuletzt geändert mit Beschluss vom 20.04.2021, ein Förderprogramm für Familien und Alleinerziehende beim Erwerb von Baugrundstücken, eines Wohnhauses oder Nebengebäudes in der Gemeinde Rödelsee (sog. „Familienbonus“) begründet. Neben der Förderung der Familien legt die Gemeinde besonderen Wert auf den Erhalt der Altorte, älterer Bausubstanz bzw. der Revitalisierung und Nachnutzung.

Die Gemeinde Rödelsee fördert künftig für Investitionen zur Erhaltung und Nutzung vorhandener Bausubstanz durch Zuwendungen nach Maßgabe der folgenden Förderrichtlinien, mit denen der sog. „Familienbonus“ außer Kraft gesetzt bzw. modifiziert wird.

Ziel ist es, erhaltenswerte leerstehende Gebäude zu erhalten, Leerstände zu revitalisieren und unbebaute Grundstücke in den Ortsteilen Rödelsee und Fröhstockheim einer Folgenutzung zuzuführen, auch im Sinne einer „Nachverdichtung“. Dies erfolgt künftig sowohl für Grundstückseigentümer mit, aber auch ohne Kinder, wobei der sog. „Familienbonus“ auch künftig in modifizierter Art und Weise bedeutsam bleibt.

Mit dem modifizierten Förderprogramm soll neben der notwendigen Entwicklung von Neubaugebieten bzw. Ortsabrundungen für Neubaumaßnahmen ein Anreiz gegen eine Verödung der Altorte bzw. älterer Wohngebiete sowie einer Abwanderung von Einwohnern geschaffen werden und das auch für kinderlose Grundstückseigentümer, aber auch besonders für Familien bzw. Alleinerziehende mit Kindern.

Eine Förderung kann nach Maßgabe des vorstehenden Sachverhaltes künftig gemäß dem nachfolgend aufgeführten Förderprogramm gewährt werden.

Förderprogramm zur Revitalisierung der Altorte bzw. älteren Wohngebiete in der Gemeinde Rödelsee und zur Nutzung vorhandener Bausubstanz

§ 1 Geltungsbereich

- (1) Der räumliche Geltungsbereich ist auf den Innenbereich (Altortbereich) der einzelnen Ortsteile sowie auf solche Wohngebiete beschränkt, für die kein Bebauungsplan besteht bzw. wo der Bebauungsplan vor dem 31.12.1980 bestandskräftig geworden ist (z. B. Am Buck, Mönchshöflein, Gartenstraße). Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan in Anlage 1 gekennzeichnet. Weitere Neubau- bzw. Wohngebiete bzw. Ansiedlungen sowie Aussiedlerbetriebe gehören nicht zum Geltungsbereich; ebenso der Schwanberg. Die Entscheidung über die Gewährung der Fördermittel trifft jeweils im Einzelfall der Gemeinderat.
- (2) Der zeitliche Geltungsbereich beginnt am 01.01.2022 und ist auf fünf Jahre begrenzt. Eine Verlängerung kann vom Gemeinderat beschlossen werden. Maßgeblich ist hierfür der Besitzübergang.

§ 2 Fördervoraussetzungen

- (1) Das dem Förderantrag zugrundeliegende Grundstück bzw. Gebäude muss im Geltungsbereich (vgl. § 1) liegen, mindestens 6 Monate ungenutzt oder bei Antragstellung mindestens vor 40 Jahren errichtet worden oder seit mindestens 20 Jahren unbebaut sein. Das Ursprungsbaudatum des Gebäudes ist bei Antragstellung nachzuweisen.
- (2) Bei einem Generationswechsel (Übertragung, Erbfolge) in der Gebäudenutzung entfällt die Voraussetzung des 6-monatigen Leerstands.
- (3) Die Nutzung des Gebäudes bzw. Grundstücks hat nach der Bewilligung mindestens fünf Jahre lang so zu erfolgen, wie es nach den Antragsunterlagen geplant war und nach den Förderrichtlinien zulässig ist. Sollte innerhalb dieser Frist eine Weiterveräußerung erfolgen oder das Gebäude bzw. Grundstück einer anderen Nutzung zugeführt werden, so ist der Zuschuss anteilig (pro angefangenem Jahr nach Auszahlung der Fördermittel) zu erstatten.
- (4) Antragberechtigt ist jede natürliche Person, die im Geltungsbereich Eigentümer eines förderfähigen Anwesens bzw. Grundstücks ist.
- (5) Die äußere Gestaltung des Gebäudes ist bei Neu- oder Umbau vorab mit der Gemeinde abzustimmen.

§ 3 Art der Förderung

- (1) Förderfähig ist die Bausubstanz von Gebäuden, die bisher zu Wohnzwecken, zu Gewerbe- oder sonstigen Zwecken (z.B. landwirtschaftliche Nutzung) genutzt wurden und die einer neuen Wohn- oder Gewerbenutzung zugeführt werden (Umbau, Ausbau, Erweiterung, Neubau).
- (2) Soweit Gebäude im Sinne von Abs. 1 abgebrochen und dafür ein Ersatzgebäude errichtet wird, so ist auch dieses förderfähig. Gleiches gilt für bisher nicht bebaute Grundstücke.
- (3) Bemessungsgrundlage für die Förderung ist die sich aufgrund der neuen Nutzung ergebende Geschossfläche. Dabei ist die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Geschossen zu ermitteln. Keller und Garagen werden mit der halben Fläche herangezogen. Für die Berechnung der Dachgeschossfläche werden 60 v. H. der Fläche des darunterliegenden Geschosses angesetzt (bei einem Teilausbau des Dachgeschosses entsprechend anteilig).
- (4) Förderfähig ist auch der entgeltliche Erwerb unter Dritten entsprechender Anwesen (z.B. durch Kauf).

§ 4 Höhe der Förderung

- (1) Die Höhe der familienunabhängigen Förderung („Grundförderung“) beträgt einmalig 10 % der Investitionssumme, max. 10.000,00 € je Anwesen. Abbruchkosten auf dem Anwesen gehören zur Investitionssumme. Bei teilweisem Leerstand werden Aufwendungen, die das ganze Gebäude betreffen, prozentual im Verhältnis der Nutzflächen gefördert.
- (2) Zusätzlich erhöht sich der Fördersatz bei Eigennutzung für jedes im Haushalt lebende Kind (bis zur Vollendung des 18. Lebensjahres) und für jedes Kind, das bis 5 Jahren nach der Antragstellung geboren wird, um pauschal 1.500 € („Familienbonus“). Der „Familienbonus“ beträgt jedoch in jedem Fall höchstens 5.000 €. Die Geburtsurkunde/n des/der Kinder ist/sind entsprechend vorzulegen.
- (3) Der Höchstbetrag je Anwesen beträgt somit insgesamt 15.000 € (Grundförderung + Familienbonus)
- (4) Die Gesamtkosten für die Maßnahme müssen mindestens 50.000 € betragen (Bagatellgrenze).

§ 5 Abriss ohne Wiederaufbau

Wird ein Gebäude im Sinne des § 3 Absatzes (2) abgerissen ohne dass ein Zusammenhang mit einem Neubau besteht, wird die Entsorgung des Bauschutts mit 10 % der Abbruchkosten, maximal mit 2.000 Euro, gefördert.

§ 6 Verfahren

- (1) Der Förderantrag ist vor Beginn der Investition mit einer Kostenschätzung bei der Gemeinde zu stellen. Mit der Investition darf erst nach Bewilligung durch die Gemeinde oder nach Zustimmung der Gemeinde zur vorzeitigen Baufreigabe begonnen werden.
- (2) Nach der Prüfung wird die Gemeinde im Rahmen der zur Verfügung stehenden Fördermittel entscheiden. Vor Abschluss der Maßnahme ist die Ausweitung des Förderantrags bis zur Förderhöchstgrenze möglich.
- (3) Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht. Die Bewilligung erfolgt immer unter der Voraussetzung, dass Haushaltsmittel zur Verfügung stehen.
- (4) Sofern keine Haushaltsmittel (mehr) im laufenden Haushaltsjahr zur Verfügung stehen, besteht kein Anspruch auf Förderung in diesem Haushaltsjahr. Gegebenenfalls kann die vorzeitige Baufreigabe erfolgen und die Bewilligung zur Auszahlung im nächsten Haushaltsjahr erteilt werden.
- (5) Der Zuschuss wird erst ausbezahlt, wenn die notwendigen Nachweise vorgelegt sind. Abschlagszahlungen sind möglich, wenn die Mindestinvestitionssumme überschritten ist.
- (6) Die Maßnahme muss innerhalb von 3 Jahren nach Zugang der Bewilligung beim Antragsteller abgeschlossen werden. Eine Fristverlängerung ist auf Antrag in begründeten Einzelfällen möglich. Über die Fristverlängerung entscheidet der Gemeinderat.

§ 7 Widerrufsrecht, Rückforderungs- und Härteklausele

- (1) Die Gemeinde Rödelsee behält sich das jederzeitige Widerrufsrecht des Bewilligungsbescheides für den Fall vor, dass die Fördervoraussetzungen bzw. die Gewährung der Förderung durch arglistige Täuschung oder falsche Angaben herbeigeführt wurden.
- (2) Die Gemeinde Rödelsee ist berechtigt, die gewährten Zuwendungen vom Förderempfänger ganz oder teilweise zurückzufordern, wenn die Fördervoraussetzungen nach diesen Richtlinien nicht eingehalten werden. In diesem Falle ist der Rückforderungsbetrag sofort zurückzuzahlen.
- (3) Ergeben sich bei der Anwendung dieser Richtlinie unbillige Härten, so kann der Gemeinderat in Einzelfällen Abweichungen zulassen.
- (4) Eine Doppelförderung ist ausgeschlossen (Mehrfacherwerb ein- und desselben Käufers bzw. Ehegatten/Lebenspartners und Verwandter gerader Linie innerhalb von 30 Jahren oder Mehrfachförderung eines Grundstücks in diesem Zeitraum).
- (5) Die Förderung wird auch im Falle des Vorliegens eines Erbbaurechts bzw. Wohnungseigentums gewährt, jedoch ist die Förderung auf ein Grundstück im Rechtssinn beschränkt. Die Förderung erfolgt dann anteilig im Verhältnis der Miteigentumsanteile bzw. der geförderten Wohn- und Nutzflächen gem. § 3.
- (6) Andere, auch bereits erhaltene Zuwendungen der Gemeinde z.B. aus Programmen des Leerstandsmanagements, Städtebauförderung oder Dorferneuerung werden angerechnet bzw. hat der Eigentümer die Möglichkeit, sich für eines von mehreren Förderprogrammen zu entscheiden.

§ 8 Sonstiges

- (1) Die Gemeinde Rödelsee behält sich die Änderung der Richtlinien bzw. Abweichungen von den Richtlinien vor und ist berechtigt, den Fördersatz und das Fördervolumen zu

- ändern, insbesondere wenn die Haushalts- und Finanzlage dies notwendig machen. Dies gilt jedoch nicht, wenn ein Förderbescheid bereits erlassen und zugestellt ist.
- (2) Die Förderung erfolgt auf Grundlage des Gemeinderatsbeschlusses vom 09.11.2021.
 - (3) Dieses neue Förderprogramm ersetzt das bisherige Förderprogramm „Förderung von Familien und Alleinerziehenden beim Erwerb eines Baugrundstücks, Wohnhauses oder Nebengebäudes in der Gemeinde Rödelsee“. Dort gewährte Fördermittel bleiben hiervon unberührt, soweit dem Förderantrag durch Beschluss des Gemeinderates noch bis 08.02.2022 zugestimmt ist.
 - (4) Die Förderung kann jederzeit ohne Angabe von Gründen durch Gemeinderatsbeschluss eingestellt werden. Rückforderungen, die nach Einstellung der Förderung begründet werden, können weiter eingefordert werden.
 - (5) Es handelt sich um eine freiwillige Leistung der Gemeinde Rödelsee, ein gesetzlicher Anspruch besteht nicht.
 - (6) Es gilt für die Antragstellung die Regelverjährungsfrist nach Art. 31 BayVwVfG i.V.m. § 195 BGB von drei Jahren, beginnend ab dem Schluss des Jahres der Fertigstellung des Fördervorhabens bzw. Geburt des betreffenden Kindes (§ 199 BGB).

Rödelsee, 22.07.2022


Klein
1. Bürgermeister

Stand 02.06.2022