



Handlungsanweisung Förderrichtlinie zur Beseitigung von Leerständen

Der Magistrat der Stadt Hünfeld hat mit Beschluss vom 22.07.2024, folgende Handlungsanweisung für die Förderrichtlinie zur Beseitigung von Leerständen gefasst:

1. Ziel und Zweck der Förderung

Die Förderrichtlinie dient der finanziellen Unterstützung bei der Durchführung von Sanierungs-, Erneuerungs-, Umbau- und/oder Neubaumaßnahmen zur Schaffung von Wohnraum in leerstehenden Wohngebäuden, in Scheunen-/ Nebengebäuden oder Gewerbeimmobilien, deren ursprünglich genehmigte Nutzung aufgegeben wurde, und zur Beseitigung von städtebaulichen Missständen.

2. Räumlicher Geltungsbereich (Fördergebiet)

Entscheidend sind die Festsetzungen im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Hünfeld zum Zeitpunkt der Antragstellung. Ist ein Grundstück dort als bebaubare Fläche ausgewiesen, liegt es innerhalb des Fördergebietes. Sollte die Baugenehmigungsbehörde im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens zu einer anderen Einschätzung kommen (Außenbereichsverfahren nach § 35 BauGB), hat das keine Bedeutung für die Förderfähigkeit.

3. Antragsberechtigung (Zuschussempfänger)

Antragsberechtigt sind alle natürlichen und juristischen Personen, die Eigentümer, Erbbauberechtigte oder Erwerber eines leerstehenden Wohngebäudes, Scheunen-/ Nebengebäudes oder einer Gewerbeimmobilie innerhalb des Fördergebietes sind, für die ein Zuschuss gewährt werden soll.

Zum Nachweis des Eigentums bzw. Erbbaurechts kann die Stadt die Vorlage eines aktuellen Grundbuchauszugs, bei Erwerb, die Vorlage des notariellen Kaufvertrags, fordern. Bei Eigentümergemeinschaften müssen alle Miteigentümer den Antrag unterzeichnen.

4. Fördervoraussetzungen

Von der Förderung nicht erfasst werden leerstehende Wohnungen oder neu geplanter Wohnraum in bewohnten und insofern nicht leerstehenden Wohngebäuden. Förderfähig ist auch die Sanierung oder Erneuerung einzelner Wohnungen in einem leerstehenden Gebäude, ohne dass das Gebäude insgesamt erneuert werden muss.

In Gewerbeimmobilien sind ausnahmsweise auch einzelne Einheiten, in denen Wohnraum geschaffen werden soll, förderfähig.

Für den Nachweis des zweijährigen Leerstandes bzw. der zweijährigen Nutzungsaufgabe reicht in der Regel eine Eigenerklärung. Im Zweifel sind die Einwohnermeldedaten abzugleichen bzw. eine Ortsbegehung durchzuführen.

Zum Nachweis der baurechtlichen Zulässigkeit des Bestandsgebäudes kann die Stadt die Vorlage von Baugenehmigung sowie Bauabnahmebescheinigung bzw. Fertigstellungsbescheinigung verlangen. Die Stadt kann auch die Vorlage entsprechender (baurechtlich genehmigter) Grundrisse und Wohnflächenberechnungen verlangen.

In der Antragsphase sind zur Ermittlung der Mindestinvestitionskosten Kostenangebote/ -schätzungen von Fachfirmen oder nachvollziehbare Kostenberechnungen (z. B. nach DIN 276) vorzulegen; in der Auszahlungsphase müssen diese durch Vorlage von Rechnungen von Fachfirmen und/oder von Materialkosten (jeweils mit Steuernummer) für den neu zu schaffenden Wohnraum nachgewiesen werden.

Mit Planungsleistungen, die ebenso wie Grundstückskosten nicht zur Ermittlung der Mindestinvestitionskosten berücksichtigt werden können, sind insbesondere Architektenleistungen gemeint.

Eigenleistungen werden nicht gefördert.

5. Fördergegenstand und Fördersätze

Die geplante Wohnraumschaffung ist in der Antragsphase mittels Vorlage der Baugenehmigung (genehmigte Grundrisspläne und Wohnflächenberechnungen) bzw. bei baugenehmigungsfreien Vorhaben mit der Mitteilung zur Zulässigkeit des Baubeginns (§ 64 Abs. 3 HBO) einschließlich Grundrisspläne und Wohnflächenberechnungen zu dokumentieren. Ist noch keine Bauanzeige erfolgt bzw. kein Bauantrag gestellt bzw. beides nicht erforderlich, sind eine Maßnahmen-/ Baubeschreibung einschließlich Grundrissentwürfe und Wohnflächenberechnungen vorzulegen.

Eine Förderung wird kumulativ gewährt, sowohl für die Anzahl der geschaffenen Wohneinheiten (Wohnungen) als auch für die geschaffene Wohnfläche nach qm sowie zusätzlich einer Kinderförderung.

Die Berechnung der Wohnfläche erfolgt auf der Grundlage der Wohnflächenverordnung (WoFIV) in der jeweils aktuellen Fassung zum Zeitpunkt der Antragstellung.

Die tatsächliche Wohnraumschaffung im Rahmen der Auszahlungsphase ist mittels Baugenehmigung (genehmigte Grundrisspläne) bzw. bei baugenehmigungsfreien Vorhaben mit der Mitteilung zur Zulässigkeit des Baubeginns in Verbindung mit der Fertigstellungsbescheinigung nachzuweisen. Bei bauanzeige- bzw. baugenehmigungsfreien Vorhaben sind vermaßte Grundrisspläne sowie schlüssige Wohnflächenberechnungen nach der WoFIV vorzulegen. Im Bedarfsfall können die Angaben durch die Verwaltung vor Ort überprüft werden.

Sofern der maximale Förderbetrag nicht ausgeschöpft werden sollte, ist für das gleiche Gebäude auch ein weiterer Förderantrag möglich, sofern weiterer Wohnraum in dem noch leerstehenden Gebäude geschaffen wird. Insgesamt kann aber für das gleiche Gebäude eine maximale Förderung von 25.000,00 € gewährt werden (auch in Summe der Förderbeträge bei mehreren Anträgen für das gleiche Gebäude). Sollte die rechnerisch ermittelte Förderung über dem Maximalbetrag liegen, erfolgt eine Reduzierung auf 25.000,00 €.

6. Antrags- und Bewilligungsverfahren

Für die Antragstellung ist der von der Verwaltung entworfene Vordruck zu verwenden (**Anlage 1**).

Der vollständig eingereichte Antrag wird in der Reihenfolge des Posteingangs gemäß Posteingangsstempel bearbeitet.

Im Bedarfsfall erfolgt ein Beratungsgespräch zur Antragstellung bzw. Richtlinie. Nach Prüfung durch die Verwaltung entscheidet der Magistrat über die Förderung im Rahmen eines Bewilligungsbescheids.

Mit dem Vorhaben darf erst **nach** Bestandskraft des Bewilligungsbescheides bzw. mit Förderzusage begonnen werden. Der Baubeginn tritt mit Durchführung erster baulicher Maßnahmen am Förderobjekt ein; Planungen lösen keinen Baubeginn aus.

Mit Bestandskraft des Bewilligungsbescheides muss die Maßnahme innerhalb von 3 Jahren abgeschlossen werden.

Der neu geschaffene Wohnraum darf für eine Dauer von 10 Jahren nicht für andere Zwecke genutzt werden (Zweckbindungsfrist).

Der Bewilligungsbescheid kann durch den Magistrat ganz oder teilweise widerrufen werden, wenn

- die Maßnahmen nicht entsprechend den Fördervoraussetzungen nach Ziffer 4 ausgeführt wurden,
- die erforderlichen Nachweise nach Ziffer 7 nicht oder nicht innerhalb der festgelegten Fristen vorgelegt wurden,
- falsche Angaben im Rahmen des Förder- oder Auszahlungsantrags gemacht wurden,
- die Fristen zum Baubeginn oder zur Fertigstellung der Umsetzung der Maßnahmen nicht eingehalten wurden,
- gegen die Zweckbindungsfrist verstoßen wurde.

Im Falle des Widerrufs ist der Zuschussempfänger zur Rückzahlung oder teilweisen Rückzahlung der Förderung nach Anforderung durch den Magistrat verpflichtet. Zinsen oder Bearbeitungsentgelte werden nicht erhoben.

7. Auszahlung

Für die Auszahlung des Zuschusses stellt der Bauherr spätestens innerhalb von 6 Monaten nach Abschluss der Maßnahme einen schriftlichen Auszahlungsantrag (Vordruck gem. **Anlage 2**), dem eine aussagekräftige Fotodokumentation (mindestens 6 Fotos „vorher“ und mindestens 6 Fotos „nachher“), Nachweise über den geschaffenen Wohnraum sowie ein Kostennachweis mit Rechnungen von Fachfirmen bzw. der Materialkosten einschließlich Zahlungsbelegen (Kopie Kontoauszüge, Quittungen) zur Überprüfung der Mindestinvestitionssumme beigelegt werden. Die vorgelegten Rechnungen müssen eine Steuernummer enthalten.

Der Zuschuss verfällt, wenn die notwendigen Nachweise nicht innerhalb von 6 Monaten nach Abschluss der Maßnahme eingereicht wurden.

Im Übrigen gilt Ziffer 5.

Sofern die Kinderförderung beantragt wird, ist eine aktuelle Meldeauskunft mit Angabe des Hauptwohnsitzes vorzulegen. Der Hauptwohnsitz muss deckungsgleich mit dem Förderobjekt (Gebäude) sein.

Nach Prüfung des Auszahlungsantrages wird der Förderbetrag dem Antragsteller mitgeteilt und dem im Förderantrag angegebenen Bankkonto gutgeschrieben.

8. Weitere Fördermodalitäten

Sofern die Haushaltsmittel ausgeschöpft sind und eine überplanmäßige Bereitstellung nicht möglich ist, muss die Bewilligung zurückgestellt und für das neue Haushaltsjahr vorgemerkt werden.

Werden keine weiteren Haushaltsmittel bereitgestellt, muss der Förderantrag abgelehnt werden. Auf die Förderung besteht kein Rechtsanspruch.

Die Einhaltung der Zweckbindung ist spätestens 3 Monate vor Ablauf zu überprüfen.

Die Förderzusage ersetzt nicht etwaige erforderliche Genehmigungen oder Erlaubnisse im Zusammenhang mit den geplanten Maßnahmen zur Wohnraumschaffung bzw. Wohnraumwiederbelebung, insbesondere nicht Baugenehmigungen.

Atypische Sachverhalte, die nicht vom Wortlaut der Richtlinie erfasst werden, deren Ziel sowie Zweck aber entsprechen und nicht deren Grundzüge berühren, können ausnahmsweise durch Beschluss des Magistrats für förderwürdig erklärt werden.

Alle Informationen zum Förderprogramm sowie die erforderlichen Formulare stehen unter www.huenfeld.de zum Download zur Verfügung.

9. Geltungsdauer

Da es sich für die Stadt Hünfeld um ein neues Förderinstrument handelt, wird die Geltungsdauer zunächst bis zum 31.12.2025 befristet. Vor Ablauf entscheidet die Stadtverordnetenversammlung auf der Grundlage eines Sachstandsberichts durch den Magistrat über eine Verlängerung der Geltungsdauer und ggf. auch inhaltliche Fortschreibung.

Sollte sich in der Praxis die Notwendigkeit einer Anpassung der Handlungsanweisung noch während der Geltungsdauer ergeben, wird der Magistrat hierüber entscheiden und ggf. eine Anpassung vornehmen.

Hünfeld, den 22.07.2024

**Der Magistrat
der Stadt Hünfeld**

**Benjamin Tschesnok
Bürgermeister**

Anlagen:

1. Antrag auf Förderung
2. Antrag auf Auszahlung