

**Gemeinde Hohenstein
Landkreis Reutlingen**

Richtlinie

Förderung der Innenentwicklung durch das kommunale Förderprogramm „Jung kauft alt“ im Rahmen des ELR-Förderprogramms Schwerpunktgemeinde 2021-2025

Präambel

Die Gemeinde Hohenstein ist mit Bewilligungsbescheid vom 12.09.2019 als ELR-Schwerpunktgemeinde aufgenommen worden.

Teil der zur Antragstellung eingereichten Maßnahmen als Leuchtturmprojekt im Bereich „Flächensparende Siedlungsentwicklung“ war zur Reaktivierung von Wohnflächen das kommunale Förderprogramm „Jung kauft alt“.

Das Förderprogramm soll zu einer flächensparenden Siedlungsentwicklung beitragen. Leerstände im Ortskern sollen reduziert bzw. vermieden werden. Junge Paare und Familien mit Kindern sollen ein Anreiz für die Schaffung von Wohneigentum in gewachsener Umgebung erhalten und zu einer Belebung der Ortskerne beitragen.

Nach einer Evaluierung der städtebaulichen Situation in den einzelnen Ortsteilen wurde eine Abgrenzung des Fördergebietes vorgenommen:

Ortsteil Bernloch

Abgrenzung Fördergebiet

Fläche ca. 10,3 ha

Ortsteil Eglingen

Abgrenzung Fördergebiet

Fläche ca. 12,1 ha

Ortsteil Meidelstetten

Abgrenzung Fördergebiet

Fläche ca. 6,0 ha

Ortsteil Oberstetten

Abgrenzung Fördergebiet

Fläche ca. 13,8 ha

Ortsteil Ödenwaldstetten

Abgrenzung Fördergebiet

Fläche ca. 9,1 ha

Gesamt

Gesamtgebiet Förderkulisse

Fläche ca. 51,3 ha

Förderkriterien

1. Fördergegenstand

Die Gemeinde fördert den Kauf von Altbauten in gewachsener Umgebung und die Erstellung eines Altbaugutachtens nach folgenden Bestimmungen:

2. Förderkulisse

Die Förderkulisse ergibt sich aus den Plänen des Büro Künstler vom 22.02.2022. Diese Pläne werden zur verbindlichen Anlage diese Richtlinien ernannt. Es wird klargestellt, dass nur Gebäude die sich innerhalb der Abgrenzung befinden über dieses Programm gefördert werden können.

3. Alter der Antragsteller

Ein Antrag auf Zuschuss kann vom Käufer des Altbaus oder dessen Ehe-/Partner bis zur Vollendung des 41. Lebensjahres gestellt werden.

4. Alter des Gebäudes

Das zu erwerbende Gebäude muss vor dem 01.01.1960 erbaut worden sein. Wenn das Gebäude vor 1960 erbaut wurde, in den letzten Jahren aber bereits saniert wurde und keine Sanierungsbedürftigkeit aufweist, wird eine Förderung ausgeschlossen.

5. Sanierung

Innerhalb der Laufzeit der Förderung (6 Jahre) muss eine grundlegende Sanierung des Gebäudes stattfinden um die Förderung zu erhalten. Näheres wird in einer Fördervereinbarung geregelt.

Im Falle einer Nichtberücksichtigung dieser Bedingung bis zum Ende der Förderdauer, sind die bis zu diesem Zeitpunkt ausbezahlten Fördergelder der Gemeinde zurück zu bezahlen. An die grundlegende Sanierung werden die gleichen Bedingungen geknüpft die auch im Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum (ELR) gelten. Das Gebäude darf nach der Sanierung für die nächsten 30 Jahre keine strukturellen und substanziellen Missstände aufweisen.

Es wird klargestellt, dass sich die Förderung dieses kommunalen Programmes nicht mit einer Förderung im ELR-Programm ausschließt. Die Kombination ist wünschenswert. Auf die gesonderten Förderbedingungen des ELR Programmes wird hingewiesen.

6. Eigennutzung

An die Laufzeit der Förderung (6 Jahre) wird die Eigennutzung des zu fördernden Gebäudes mit melderechtlichem Hauptwohnsitz gekoppelt. Bei mehreren Wohnungen ist die Hauptwohnung in diesem Gebäude selbst zu nutzen. Näheres wird in einer Fördervereinbarung geregelt.

Im Falle einer Nichtberücksichtigung dieser Bedingung bis zum Ende der Förderdauer, sind die bis zu diesem Zeitpunkt ausbezahlten Fördergelder der Gemeinde zurück zu bezahlen.

7. Gewerbliche Maßnahmen

Der Erwerb von Gebäuden, die anschließend rein gewerblich genutzt werden, ist nicht zuschussberechtigt. Eine gewerbliche Nutzung (z.B. Lebensmittelladen als Nahversorger oder Co-Working-Spaces zur anschließenden Vermietung) würde zwar dem Ziel der Belebung des Ortskerns entsprechen, da diese gewerblichen Maßnahmen allerdings über das ELR eine deutliche höhere Förderung (bis zu 200.000 €) gegenüber einer Modernisierung (20.000 €) erhalten können, wird eine Förderung dieser Art ausgeschlossen.

8. Förderhöhe

1. Altbaugutachten (Ortsbegehung/Bestandsaufnahme mit Modernisierungsempfehlung und Kostenschätzung durch Architekten oder Sachverständigen): einmaliger Zuschuss in Höhe von maximal 1.500 €.
2. Erwerb von Altbauten: 600 € Grundbetrag jährlich + 300 € Erhöhungsbetrag jährlich für je im Haushalt lebendem Kind unter 18 Jahren, maximal 1.500 € pro Jahr. Werden Kinder innerhalb der 6-jährigen Frist geboren, werden diese ab dem jeweiligen Geburtsjahr hinzugezählt.

9. Förderdauer

6 Jahre.

10. Abbruchförderung

Sollte das Altbaugutachten zu dem Ergebnis kommen, dass eine Sanierung nicht mit einem wirtschaftlich vertretbaren Aufwand umgesetzt werden kann, ist der Abbruch und die Schaffung eines Ersatzbaus an gleicher Stelle nicht förderschädlich. Es gelten dieselben Bestimmungen dieser Richtlinie wie für eine Sanierung.

11. Laufzeit

Das Förderprogramm beginnt am 01.04.2022 und endet am 31.12.2025. Innerhalb dieses Zeitraumes kann bei der Gemeinde der Antrag auf Förderung gestellt werden. Die jährliche Förderung wird bis ins sechste Jahr, unabhängig von möglichen Laufzeitende des Förderprogrammes 2025 maximal bis 31.12.2030 gewährt. Bei einer positiven Evaluierung besteht die Möglichkeit dieses verlängern zu können. Die Gemeinde behält sich vor auch während der Laufzeit des Förderprogrammes die Förderrichtlinien anzupassen.

12. Antragstellung

Der Antrag zur Förderung ist zwingend vor dem Erwerb des Grundstückes mit Gebäude und der Sanierung oder dem Abbruch bei der Gemeinde zu stellen.

Unbeachtlich davon, darf die Beauftragung und Erstellung des Altbaugutachtens bereits im Vorfeld beauftragt und durchgeführt werden. Die Gemeinde gewährt nach einer Bewilligung die nachträgliche Förderung dieses Gutachtens bis maximal 1.500 €. Sollte dieses weniger als 1.500 € gekostet haben, wird dieses entsprechend des tatsächlichen Umfangs gefördert. Kommt nach der Erstellung des Altbaugutachtens kein Kaufvertrag für das Gebäude zustande, wird keine Förderung gewährt.

13. Antragsfrist

Förderanträge können ganzjährig bei der Gemeinde gestellt werden.

14. Auszahlungsmodalitäten

Die Auszahlung der Fördermittel erfolgt in Form von jährlichen Auszahlungen bis zum 30.06.

15. Nichtbeachtung

Die Gemeinde behält sich das Recht vor, bei Nichtbeachtung der Festlegungen dieser Richtlinie, die bis dahin geleistete Fördersumme zurückzufordern.

16. Rechtsweg

Der Rechtsweg ist ausgeschlossen.

Hohenstein, 22.03.2022

Jochen Zeller
Bürgermeister