Kommunales Förderprogramm der Stadt Bad Neustadt a. d. Saale für Investitionen zur Wiederbelebung von Leerständen

Die Stadt Bad Neustadt a. d. Saale gewährt eine Förderung für Investitionen zur Wiederbelebung von leerstehenden Anwesen im gesamten Stadtgebiet für eigengenutzte Wohn- und Gewerbezwecke. Damit soll eine Abwanderung in die Neubaugebiete und eine Verödung der Innenbereiche verhindert werden.

§ 1
Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Förderprogramms umfasst die Innenbereiche des Stadtgebietes und der jeweiligen Stadtteile. Hiervon ausgenommen sind die Bereiche der förmlich festgesetzten Sanierungsgebiete sowie Neubaugebiete und Neubausiedlungen.

§ 2
Gegenstand der Förderung

(1) Förderfähig ist

a) die Wiedernutzbarmachung von leerstehenden Gebäuden, die vormals zu Wohnzwecken, zu Gewerbezwecken oder sonstigen Zwecken (z. B. landwirtschaftliche Nutzung) genutzt wurden und einer neuen Wohn- oder Gewerbenutzung zugeführt werden, oder

b) der Rückbau von leerstehenden Gebäuden, die vormals zu Wohnzwecken, zu Gewerbezwecken oder sonstigen Zwecken (z. B. landwirtschaftliche Nutzung) genutzt wurden, wenn die betroffenen Grundstücke durch einen Ersatzneubau wieder einer Wohn- oder Gewerbebenutzung zugeführt werden.

(2) Eine Förderung wird nur für selbstgenutzten Wohnraum bzw. selbstbetriebenes Gewerbe gewährt. Soweit eine Vermietung von Wohnräumen bzw. Gewerberäumen erfolgt, ist hierfür keine Förderung möglich.

(3) Grundsätzlich ist nur eine Förderung pro Grundstück möglich. Erstreckt sich die Wohn- bzw. Gewerbenutzung im Einzelfall über mehrere Flurstücke, so wird die Förderung in diesem Fall nur einmal gewährt.

(4) Ein Rechtsanspruch auf Förderung nach diesem Förderprogramm besteht nicht.

§ 3
Fördervoraussetzungen

(1) Das dem Förderantrag zugrunde liegende Gebäude muss im Innenbereich gemäß § 1 liegen, mindestens zwei Jahre ungenutzt und vor dem 01.01.1980 errichtet worden sein.[1]

(2) Antragsberechtigt ist jede natürliche Person, die Eigentümer oder Erbbauberechtigter eines förderfähigen Grundstücks ist.

(3) Gefördert werden nur solche Projekte, mit deren Bau noch nicht begonnen wurde. Als Maßnahmenbeginn gilt jegliche bauliche Veränderung seit Eintritt des Leerstands, nachgewiesen durch das Datum der ersten Auftragsvergabe bzw. im Falle der Eigenarbeit das Datum der

[1] geändert mit 1. Änderung vom 04.12.2023; Inkrafttreten 01.01.2024

ersten Materialbeschaffung. Ausgenommen sind kleinteilige Bauerkundungen und Planungsleistungen.

(4) Mit der Wiedernutzbarmachung bzw. dem Ersatzneubau muss eine Verbesserung des Ortsbildes verbunden sein. Die äußere Gestaltung des Gebäudes ist mit dem Stadtbauamt abzustimmen und nach den Vorgaben des Stadtbauamtes auszuführen. Das Gebäude muss sich in Material und Farbgebung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und eine Verbesserung des Ortsbildes darstellen.

(5) Der Rückbau wird gefördert, wenn eine bestandskräftige Baugenehmigung für den Ersatzneubau vorliegt. Der Ersatzneubau ist entsprechend Abs. 4 mit dem Stadtbauamt abzustimmen und nach den Vorgaben des Stadtbauamtes auszuführen.

§ 4
Höhe der Förderung bei Wiedernutzbarmachung

(1) Der Zuschuss wird auf maximal 20 % der förderfähigen Kosten für Bauleistungen, jedoch höchstens auf 40.000,00 € je Anwesen festgesetzt. Förderfähig sind nur Kosten, die zum Erhalt und zur Erneuerung bzw. Verbesserung der Bausubstanz dienen und in den Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276 (Ausgabe 2018-12) enthalten sind. Berechnungsgrundlage für die Ermittlung der förderfähigen Kosten sind alle prüffähigen Schlussrechnungen mit einem zugehörigen Zahlungsbeleg. Bei nicht konkret zuordenbaren Kosten entscheidet die Stadt im Einzelfall über die Förderfähigkeit der angefallenen Kosten.

(2) Zusätzlich erhöht sich die Förderung um maximal 10 % der förderfähigen Kosten für Planungs- und Beratungsleistungen, jedoch höchstens um 4.000,00 €. Förderfähig sind nur Kosten für Leistungen von z. B. Architekten/innen, Ingenieure/innen oder Gutachter/innen. Berechnungsgrundlage für die Ermittlung der förderfähigen Kosten sind alle prüffähigen Schlussrechnungen mit einem zugehörigen Zahlungsbeleg. Bei nicht konkret zuordenbaren Kosten entscheidet die Stadt im Einzelfall über die Förderfähigkeit der angefallenen Kosten.

(3) Zusätzlich erhöht sich die Förderung um 3.000,00 € pro Kind. Die Erhöhung gilt für Kinder der antragsstellenden Person, die zum Zeitpunkt der Antragsstellung das 18. Lebensjahr noch nicht vollendet haben und in den revitalisierten Leerstand mit Erstwohnsitz einziehen oder bis zur Einreichung des Verwendungsnachweises geboren werden (Nachweis Geburtsurkunde). Der Kinderzuschuss wird nicht gewährt bei Gebäuden, die ausschließlich einer Gewerbenutzung zugeführt werden.

(4) Nicht förderfähig sind Kosten für

a) Baustrom,

b) Anschaffung von Arbeitsgeräten und Werkzeugen,

c) den persönlichen Arbeitsaufwand (Eigenleistungen) und

d) Pauschalrechnungen, bzw. Rechnungen mit pauschalen Positionen.

Des Weiteren werden Barbelege und Kassenzettel erst ab einem Betrag von 100,00 € in die Förderung einbezogen und sind nur bis zu einer Höhe von 2.000,00 € zulässig. Barzahlungen über 2.000,00 € werden nicht gefördert.

(5) Entstehen für eine grundsätzlich bewilligte Maßnahme unerwartete Mehrkosten, entscheidet die Stadt über eine Förderung dieser Mehrkosten.

(6) Maßnahmen mit Gesamtkosten unter 50.000 € werden nicht gefördert (sog. Bagatellgrenze).

(7) Weitere Förderungen anderer Fördergeber sind nicht ausgeschlossen (sog. Doppelförderung). Die Förderungen anderer Fördergeber werden jedoch in voller Höhe von den förderfähigen Kosten für Bauleistungen in Abzug gebracht.

§ 5
Höhe der Förderung für den Rückbau

(1) Der Zuschuss wird auf maximal 30,00 € pro Kubikmeter abgebrochenen umbauten Raum, jedoch höchstens auf 20.000,00 € je Anwesen festgesetzt. Förderfähig sind nur Kosten, die zum Rückbau der Bausubstanz dienen. Berechnungsgrundlage für die Ermittlung der förderfähigen Kosten sind alle prüffähigen Schlussrechnungen mit einem zugehörigen Zahlungsbeleg. Bei nicht konkret zuordenbaren Kosten entscheidet die Stadt im Einzelfall über die Förderfähigkeit der angefallenen Kosten. Nicht förderfähig sind Kosten entsprechend § 4 Abs. 4 dieses Förderprogrammes.

(2) Zusätzlich erhöht sich die Förderung um 3.000,00 € pro Kind. Die Erhöhung gilt für Kinder der antragsstellenden Person, die zum Zeitpunkt der Antragsstellung das 18. Lebensjahr noch nicht vollendet haben und in den Ersatzneubau mit Erstwohnsitz einziehen oder bis zur Einreichung des Verwendungsnachweises geboren werden (Nachweis Geburtsurkunde). Der Kinderzuschuss wird nicht gewährt bei Gebäuden, die ausschließlich einer Gewerbenutzung zugeführt werden.

(3) Entstehen für eine grundsätzlich bewilligte Maßnahme unerwartete Mehrkosten, entscheidet die Stadt über eine Förderung dieser Mehrkosten.

(4) Weitere Förderungen anderer Fördergeber sind nicht ausgeschlossen (sog. Doppelförderung). Die Förderungen anderer Fördergeber werden jedoch in voller Höhe von den förderfähigen Kosten für Bauleistungen in Abzug gebracht.

§ 6
Vorverfahren, Antragstellung

(1) Vor der Antragsstellung ist ein Vorgespräch mit dem Stadtbauamt zu führen.

(2) Der Förderantrag ist vor Beginn der geplanten Investitionsmaßnahme bzw. baulichen Veränderung bei der Stadt Bad Neustadt a. d. Saale zu stellen. Mit der Maßnahme darf erst nach schriftlicher Bewilligung oder nach schriftlicher Zustimmung zum vorzeitigen Baubeginn durch die Stadt begonnen werden. Die Einhaltung von baurechtlichen und sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften einschließlich der denkmalschutzrechtlichen Genehmigungen werden durch dieses Förderprogramm nicht ersetzt und sind Voraussetzung für die Förderung.

(3) Dem Antrag sind insbesondere folgende Unterlagen beizufügen:

a) eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen mit Angabe über den voraussichtlichen Beginn und das voraussichtliche Ende,
b) eine Kostenberechnung nach DIN 276 (Ausgabe 2018-12) oder Kostenangebote der ausführenden Unternehmen über die einzelnen Gewerke, aus denen eindeutig und vollständig Menge und Qualität der geplanten Leistungen hervorgehen,
c) ein Lageplan Maßstab 1 : 1000,
d) gegebenenfalls weitere erforderliche Planunterlagen, insbesondere Ansichtspläne, Grundrisse, Detailpläne oder Werkpläne nach Maßgabe des beauftragten Planungsbüros für die Sanierung,
e) Bilder des Gebäudes und der Räume, die saniert werden und
f) Eigentumsnachweis.

Die Anforderung weiterer Unterlagen oder Angaben bleiben im Einzelfall vorbehalten.

(4) Das Stadtbaumt bzw. ein von der Stadt beauftragter Stadtplaner ist berechtigt, im Rahmen einer Ortsbesichtigung die Zweckmäßigkeit und Wirtschaftlichkeit der beantragten Fördermaßnahme zu prüfen. Dies gilt auch für die Überprüfung, ob mit dem Bau bereits begonnen wurde.

§ 7
Bewilligung

Entspricht der eingereichte Antrag den Fördervoraussetzungen nach § 3, wird die Stadt Bad Neustadt a. d. Saale die Förderung bewilligen. Die Bewilligung erfolgt immer unter dem Vorbehalt, dass ausreichend Fördermittel im Haushalt zur Verfügung stehen. Gegebenenfalls kann die vorzeitige Baufreigabe erfolgen und die Bewilligung im nächsten Haushaltsjahr erteilt werden.

§ 8
Verwendungsnachweis und Auszahlung der Fördermittel

(1) Nach Abschluss der Arbeiten ist innerhalb von 3 Monaten der Verwendungsnachweis mit den dazugehörigen Nachweisen vorzulegen.

(2) Die Auszahlung der Fördermittel bei Wiedernutzbarmachung von Leerständen erfolgt nach Abschluss der Maßnahmen und Prüfung des vorgelegten Verwendungsnachweises.

(3) Die Auszahlung der Fördermittel für den Rückbau erfolgt nach Prüfung des vorgelegten Verwendungsnachweises, frühestens nach Fertigstellung der Rohdecke für das Erdgeschoss des Ersatzneubaus.

(4) Eine vorzeitige Teilauszahlung ist nicht möglich.

(5) Die Stadt Bad Neustadt a. d. Saale behält sich eine Rücknahme der Förderung vor, wenn die Ausführung nicht oder teilweise nicht der Bewilligungsgrundlage entspricht. Maßgeblich ist die fachtechnische Beurteilung des Stadtbauamtes.

(6) Der gewährte Zuschuss ist anteilig zurück zu erstatten, wenn das Gebäude innerhalb eines Zeitraums von fünf Jahren einer anderen Nutzung als die geförderte Nutzung zugeführt wird oder innerhalb dieser Frist eine Weiterveräußerung des Grundstücks erfolgt.

(7) Über Ausnahmen von dieser Regelung entscheidet im Einzelfall die Stadt.

§ 9
Sonstiges

Die Stadt Bad Neustadt a. d. Saale behält sich die Änderung der Richtlinien vor. Sie ist berechtigt, den Fördersatz und das Fördervolumen zu ändern, wenn die Haushalts- und Finanzlage dies erfordern.

§ 10
Inkrafttreten und Geltungsdauer

Dieses Kommunale Förderprogramm tritt zum 01.01.2021 in Kraft und ist zunächst bis zum 31.12.2029 befristet.[2]

Bad Neustadt a. d. Saale, 16.12.2020

Michael Werner
Erster Bürgermeister

[2] geändert mit 2. Änderung vom 17.09.2026