

Richtlinie
der Verbandsgemeinde Rennerod
zur Förderung von
Wohnraumschaffung und dem Abriss mangelhafter Bausubstanz zum Zweck der
„Ortskernbelebung“
sowie von Maßnahmen zum Klimaschutz auf eigengenutzten Wohngrundstücken
in den Ortsgemeinden der Verbandsgemeinde Rennerod
vom 01.01.2007 in der geänderten Fassung vom 24.10.2013, 31.10.2015, 30.09.2021 sowie
vom 15.12.2022

Präambel

Viele Ortsgemeinden sind von einer schleichenden Entvölkerung der Ortskerne bereits betroffen oder zukünftig bedroht.

Diese Entwicklung hat verschiedene Ursachen, die sich kumulativ auf unsere Ortskerne auswirken.

Eine der Hauptursachen ist der demographische Wandel.

So ist ein ständiger Rückgang der Jahrgangsstärken der jungen Erwachsenen festzustellen.

Ein weiterer Grund neben den Auswirkungen des demographischen Wandels ist die teilweise großzügige Ausweisung von Neubaugebieten.

Vielerorts ist durch solche Neubaugebiete der Bedarf an Bauland über Jahrzehnte gedeckt.

Gleichzeitig fehlt es an Anreizen, Wohnraum- und Grundstückspotentiale in den Ortskernen der Gemeinden zu nutzen.

Das Dorf besteht bereits und ist erschlossen – es sollte sich deshalb auch weiter aus dem Bestand entwickeln.

Die Entwicklung nach innen muss zukünftig Schwerpunkt kommunaler Planungen sein.

Anzustreben ist ein regelrechtes „Neubaugebiet Ortskern“.

Die Verbandsgemeinde Rennerod versucht durch die direkte Förderung von Wohnraumschaffung innerhalb der festgelegten Fördergebiete einer weiteren Verödung der Dorfkerne entgegen zu wirken und somit eine Imagesteigerung für das Leben im Zentrum des

Dorfes zu erzielen. Außerdem wird ab dem 31.10.2015 der reine Abriss sogenannter Schrottimmobilien i. S. d. § 179 BauGB gefördert, um dadurch eine Steigerung der Attraktivität des unmittelbaren Wohnumfeldes zu schaffen. Darüber hinaus soll durch die Einrichtung einer sogenannten "Dorfbörse" eine Austauschplattform für interessierte Käufer und Verkäufer von Gebäuden und Grundstücken geschaffen werden.

Mit der Weiterentwicklung der Förderrichtlinien zum 01.11.2013 möchte die Verbandsgemeinde Rennerod mit der gezielten Zusatzförderung von Bau- bzw. Umbaumaßnahmen für barrierefreies Wohnen und Familien mit Kindern weiteren beeinflussenden Faktoren bei der Belebung der Ortskerne Rechnung tragen.

Mit der Förderung von Bau- und Umbaumaßnahmen zur Erzielung von Barrierefreiheit soll die Wohnraumnutzung im Sinne der Richtlinie insbesondere durch behinderte Menschen ermöglicht und darüber hinaus eine Nutzung des Wohnraumes im Alter erleichtert werden, um auf diesem Wege einem potentiellen Leerstand von betroffenen Gebäuden entgegenzuwirken.

Da der demographische Wandel eine der Hauptursachen für das „Aussterben“ der Ortskerne im ländlichen Raum darstellt, soll mit der Zusatzförderung von Familien mit Kindern eine mögliche Nachnutzung der Gebäude durch Folgegenerationen unterstützt werden.

Mit der Aufnahme einer Förderung von Dorfläden und der finanziellen Unterstützung von Ortsgemeinden bei der Schaffung von mobilen Versorgungshaltestellen wirkt die Verbandsgemeinde Rennerod einer weiteren Ursache (Wegzüge und ausbleibende Zuzüge durch fehlende Infrastruktureinrichtungen) für das Aussterben der Dorfkerne entgegen und ist so bestrebt die Sicherung der Grundversorgung der Bürgerinnen und Bürger in der Verbandsgemeinde Rennerod zu stärken.

§ 1 Förderfähige Maßnahmen

(1) In den festgelegten Fördergebieten wird die Schaffung neuen eigengenutzten Wohnraumes gefördert.

In diesem Zusammenhang sind folgende Maßnahmen förderfähig:

- Bebauung von Baulücken
- Abriss alter Gebäude und Schaffung neuen Wohnraumes an gleicher Stelle
- Erwerb und Sanierung alter Bausubstanz zur Wiederverwendung als Wohnraum
- Umbau von ungenutzten Wirtschaftsgebäuden zu Wohnraum
- Bau- und Umbaumaßnahmen zur Erzielung von barrierefreiem Wohnen

- (2) Gleiches gilt für Maßnahmen an Gebäuden außerhalb der Fördergebiete, wenn diese vor dem 01.01.1980 errichtet wurden.
- (3) Ergänzend zu Abs. 1 wird der reine Abriss alter Bausubstanz (Schrottimmoblie i.S.d. § 179 BauGB) zur Verbesserung des Ortsbildes gefördert (§ 3 Abs. 4 der Richtlinie).

§ 1a Förderfähige Maßnahmen des Klimaschutzes

Auf allen eigengenutzten Wohngrundstücken (unabhängig von der Fördergebietsabgrenzung „Lebendiger Ortskern“) innerhalb der Verbandsgemeinde Rennerod werden folgende Maßnahmen zum Klimaschutz finanziell gefördert:

1. Regenwassernutzungs- und -versickerungsanlagen zugunsten der Grundwasserneubildung i. S. d. Anlage 1 zur Förderrichtlinie
2. Verlegung von versickerungsfähigen Oberflächenbefestigungen (wasserdurchlässige Steine oder einen wasserdurchlässigen Fugenanteil von mind. 10% der Gesamtfläche) ab einer Fläche von mindestens 20qm
3. Rückbau von Schottergärten mit ersatzweiser Anlage eines Nutz- oder Ziergartens
4. Dachbegrünungen ab einer Fläche von mindestens 20 qm
5. Photovoltaik-Kleinanlagen („Balkonkraftwerke“)

§ 2 Förderkriterien

- (1) Es werden Maßnahmen zur Wohnraumschaffung, zur reinen Beseitigung alter Bausubstanz und zur Erzielung von barrierefreiem Wohnen bezuschusst.

Die Förderung soll vorrangig Bürger der Verbandsgemeinde, sowie insbesondere jungen Familien mit Kindern bei der Schaffung eigengenutzten Wohnraumes im Ortskern unterstützen.

Die Finanzierung der Maßnahme muss gesichert sein und durch eine Bankbestätigung entsprechend nachgewiesen werden.

- (2) Die Gesamtkosten der reinen Wohnraumschaffung müssen mindestens 50.000,00 € betragen. Für den Abriss alter Bausubstanz sind keine Abrisskosten nachzuweisen, da diese Maßnahme durch Eigenleistung möglich ist.
- (3) Förderfähige Investitionen für Bau- bzw. Umbaumaßnahmen zur Erzielung von barrierefreiem Wohnen müssen mindestens in einem Umfang von 20.000 € erfolgen. Darüber hinaus ist ein schlüssiges Konzept zur Barrierefreiheit und der

Nutzungsmöglichkeit der Wohnräume (Bad, Küche und mindestens eines Wohn-/Schlafraumes inkl. eines entsprechenden barrierefreien Wohnungszugangs) in diesem Sinne vorzulegen.

- (4) Eigenleistungen werden bis zu einer Höhe von 30% der Bausumme anerkannt, wobei je abgeleistete Arbeitsstunde derzeit bis zu 10,00 € anzusetzen sind.
- (5) Eine gleichzeitige Gewährung von anderen Fördermitteln sowie die Kumulierung von Fördermitteln in Verbindung mit der Grundförderung für Wohnraumschaffungsmaßnahmen im Sinne dieser Förderrichtlinie sind zulässig.

§ 3 Form und Höhe der Förderung

- (1) Die Förderung zur Wohnraumschaffung wird als Festzuschuss gewährt.

Der jährliche Zuschuss beträgt 1.000,00 € und wird insgesamt auf die Dauer von 5 Jahren, beginnend im Jahr der Bezugsfertigkeit (1. Auszahlungsrate), gewährt.

Jede weitere Auszahlungsrate wird zum 01.06. der Folgejahre ausgezahlt.

- (2) Förderfähige Maßnahmen zur Erzielung von barrierefreiem Wohnen im Sinne des § 2 Abs. 3 dieser Richtlinie werden mit einem pauschalen Festzuschuss in Höhe von einmalig 2.000,00 € gefördert.

Der Förderbetrag wird nach Vorlage des Verwendungsnachweises ausgezahlt.

- (3) Familien mit Kindern erhalten für jedes Kind, welches am Tag der Antragstellung (Antragseingang bei der Verbandsgemeindeverwaltung Rennerod) noch nicht das 18. Lebensjahr vollendet hat, eine einmalige Zusatzförderung in Höhe von 750,00 €, wobei die kinderbezogene Gesamtförderung maximal 1.500,00 € beträgt.

Die Zusatzförderung wird mit der 1. Auszahlungsrate für die Wohnraumschaffungsmaßnahme nach Bezugsfertigkeit gewährt.

Für Kinder, die im Laufe der Förderperiode (Ende der Förderperiode stellt die letzte Auszahlungsrate der Grundförderung dar) geboren werden, wird die Zusatzförderung i.S.v. Satz 1 gewährt, soweit der Maximalbetrag der kinderbezogenen Zusatzförderung (1.500,00 €) noch nicht ausgeschöpft ist.

- (4) Der reine Abriss alter Bausubstanz i. S. d § 1 Abs. 3 der Förderrichtlinie wird pauschal mit Mitteln in Höhe von einmalig 2.000 € gefördert.

- (5) Der Gesamtförderbetrag je Förderprojekt beträgt maximal 8.500,00 €.

- (6) Wird für das geförderte Grundstück innerhalb eines Zeitraumes von 5 Jahren nach Auszahlung der Fördermittel nach Abs. 4 ein erneuter Antrag auf Bewilligung von

Fördermittel aus dem Programm „Lebendiger Ortskern“ für eine Anschlussbebauung (Wohnraumschaffungsmaßnahme i. S. d. § 1 Abs. 1) beantragt und gewährt, so ist für den überschneidenden Zeitraum eine anteilige Anrechnung der ausgezahlten Mittel auf die beantragten Fördermittel vorzunehmen (1/5 für jeweils ganze Jahre). Für den davorliegenden Zeitraum erfolgt keine Anrechnung, da mit diesen anteiligen Fördermitteln für den reinen Abriss bereits eine Aufwertung des Ortskernbildes erzielt werden konnte, die im Sinne der Ortskernbelebung ist.

§ 3 a Form und Höhe der Förderung für Maßnahmen i. S. d. § 1 a

- (1) Für Maßnahmen i. S. d. § 1 a Ziffer 1 wird eine Pauschalförderung von einmalig 500,00 € je eigengenutztem Wohngrundstück gewährt.

Die Förderung für Maßnahmen nach

§ 1 a Ziffer 2 beträgt 5,00 € je qm, maximal 500,00 €,

§ 1 a Ziffer 3 beträgt 5,00 € je qm, maximal 500,00 €

§ 1 a Ziffer 4 beträgt 500,00 € pauschal.

§ 1 a Ziffer 5 beträgt 25% der Investitionssumme, maximal einmaliger Gesamtförderbetrag i .H. v. 250,00 €.

- (2) Eine zusätzliche Befreiung von den wiederkehrenden Beiträgen der Oberflächenentwässerung wird nicht gewährt.

§ 4 Sicherung der Grundversorgung im ländlichen Raum

- (1) Wer in den Ortsgemeinden zur Schaffung oder zur Aufrechterhaltung der Grundversorgung einen Dorfladen eröffnen bzw. einen bestehenden Laden weiterbetreiben möchte, erhält auf formlosen Antrag Fördermittel aus diesem Programm in Höhe von bis zu 500,00 € jährlich.

Voraussetzung dafür ist, dass der Dorfladen für das entsprechende Antragsjahr durch die Ortsgemeinde, in der der Dorfladen eröffnet oder bereits betrieben wird, eine finanzielle Unterstützung erhält. Die Fördermittel aus diesem Programm werden in gleicher Höhe, wie die finanzielle Unterstützung durch die Ortsgemeinde gewährt, maximal in Höhe des in Satz 1 aufgeführten Höchstbetrages.

- (2) Führt eine Ortsgemeinde mindestens 6 mobile Märkte im Jahr durch, so erhält diese für die Unterhaltung der entsprechenden Infrastruktur Fördermittel in Höhe von jährlich 500,00 €.

- (3) Für die Einrichtung einer mobilen Versorgungshaltestelle erhalten Ortsgemeinden eine Förderung in Höhe von 25% der Investitionskosten, maximal 2.500,00 €.

§ 5 Antrags- und Genehmigungsverfahren

Die Zuwendung wird schriftlich bei der Verbandsgemeindeverwaltung beantragt.

Der Antragsteller muss Erbbauberechtigter oder Eigentümer des Baugrundstückes sein (Ausnahme Förderung nach § 1a Ziffer 5 d. Richtlinie. Diese Förderung gilt auch für Mieter und sonstige Wohnberechtigte).

Mit der Maßnahme darf erst nach Bewilligung der Förderung begonnen werden.

Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht.

Fördermittel werden nur solange gewährt, wie Haushaltsmittel zur Verfügung stehen.

Der Zuschuss wird auf ein zu benennendes Konto des Zuwendungsempfängers zum jeweiligen Fälligkeitstermin überwiesen.

Der Zuwendungsempfänger hat nach Abschluss der Maßnahme eine Kostenaufstellung sowie die entsprechenden Originalbelege vorzulegen.

Außerdem ist die Bezugsfertigkeit nachzuweisen.

Für die Bewilligung, Auszahlung und Abrechnung der Zuwendung, sowie für den Nachweis und die Prüfung der Verwendung, die Aufhebung des Bewilligungsbescheides einschließlich der Rückforderung der bereits ausgezahlten Fördermittel gelten die VV zu § 44 BHO/ LHO, soweit sich nicht aus diesen Förderrichtlinien Abweichungen ergeben. Wurde eine Förderung wegen arglistiger Täuschung bzw. falschen Angaben herbeigeführt, ist der Zuwendungsnehmer zur verzinsten Rückzahlung der bereits ausgezahlten Mittel zu verpflichten.

Die Förderung ist nicht übertragbar (z.B. beim Verkauf des Objektes).

Dies gilt für noch nicht fällige Förderraten.

Ausgezahlte Raten werden nicht zurückgefordert.

Über den Antrag entscheidet die Verbandsgemeindeverwaltung.

§ 6 Vorzulegende Unterlagen

(1) Dem Antrag sind folgende Unterlagen beizufügen:

- Amtlich beglaubigter Auszug aus dem Grundbuch
- Lageplan
- Bauplanung mit Leistungsverzeichnis der durchzuführenden Arbeiten
- Kostenschätzung nach DIN 276 (Vorkalkulation)
- Vorläufiger Finanzierungsplan
- Erforderliche Genehmigungen
- Schlüssiges Konzept zum barrierefreien Wohnen (§ 2 Abs. 3)
- Meldebescheinigung
- Geburtsurkunde der Kinder
- Nachweis über den vollzogenen Abriss der alten Bausubstanz und den ordnungsgemäßen Zustand des Grundstücks nach Beseitigung des Gebäudes in Form von Fotos
- Ein gesonderter Nachweis für die ordnungsgemäße Entsorgung des Bauschutts und evtl. belasteter Materialien muss nicht vorgelegt werden. Dies entbindet allerdings nicht von der Verpflichtung zur Einhaltung der einschlägigen abfall- und entsorgungsrechtlichen Vorschriften.

(2) Bei Anträgen für Maßnahmen i. S. d. §1 a sind folgende Unterlagen vorzulegen

- Fotos vom Ist-Zustand vor der Umsetzung der zu fördernden Maßnahme (in den Förderfällen i. S. d. § 1 a, Ziffer 2,3 und 4)
- Angebote und genaue technische Beschreibung (in den Förderfällen i. S. d. § 1a Ziffer 1, 2 und 5)
- Bei Mietverhältnis oder sonstigem Nutzungsrecht:
 - Bescheinigung des Haus- oder Wohnungseigentümers über die Erlaubnis zur Anbringung eines „Balkonkraftwerks“ (in den Förderfällen i. S. d. § 1a Ziffer 5)
- Nachweis über die Anmeldung der Anlage beim Netzbetreiber und der Bundesnetzagentur (in den Förderfällen i. S. d. § 1a Ziffer 5)

§ 7 Anwendungsbereich/-stichtag

Die vorliegende Richtlinie zur Förderung von Wohnraumschaffung im Rahmen der Ortskernbelebung gilt für Maßnahmen innerhalb der festgelegten Fördergebiete (Anlage) in den Ortsgemeinden der Verbandsgemeinde Rennerod, sowie dem festgelegten Bereich innerhalb des Stadtteils Rennerod-Emmerichenhain. Außerhalb dieser Fördergebiete sind Maßnahmen i. S. d. § 1 der Richtlinie nur an Gebäuden mit einem Baujahr vor dem 01.01.1980 förderfähig.

Die Richtlinie findet ab dem 01.01.2007 Anwendung.

Die Erweiterung der Richtlinie (Beschluss des Verbandsgemeinderates vom 15.12.2022) tritt am 01.01.2023 in Kraft.

§ 8 Sonstiges

Der Eigentümer eines Gebäudes bzw. Grundstücks, an bzw. auf dem eine Wohnraumschaffungsmaßnahme und/oder eine Baumaßnahme zur Erzielung von barrierefreiem Wohnen oder der reine Abriss eines Gebäudes realisiert wird, ist verpflichtet, vor Baubeginn die erforderlichen Versicherungen abzuschließen.

Die Verbandsgemeindeverwaltung ist berechtigt, die Maßnahme an Ort und Stelle zu überprüfen. Dafür ist ihr Zugang zum Grundstück der geförderten Maßnahme zu gewähren.

Für die tatsächliche Auszahlung der Fördermittel werden die tatsächlichen Kosten zu Grunde gelegt.

Unterschreiten die nachgewiesenen Kosten (inkl. Eigenleistung) die erforderlichen Mindestinvestitionssummen gem. § 2 Abs. 2 und/ oder 3, besteht kein Anspruch auf Auszahlung der Fördermittel.

Stellt die Verwaltung fest, dass die dem Eigentümer obliegende Gesamtmaßnahme nicht, nicht vollständig oder mangelhaft durchgeführt worden ist, so kann sie insoweit Nachholung, Ergänzung oder Nachbesserung binnen angemessener Frist verlangen, insbesondere die Auszahlung der bewilligten Mittel von der Erledigung abhängig machen.

Der Eigentümer verpflichtet sich seine unwiderrufliche Zustimmung zu erklären, dass die Verbandsgemeindeverwaltung jederzeit das Objekt fotografieren und die Fotoaufnahmen zu öffentlichen Dokumentationszwecken einsetzen kann.

Dieses Recht ist kostenfrei.

Der Zuwendungsnehmer hat dafür Sorge zu tragen, dass bei der Durchführung des Vorhabens Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer nicht illegal beschäftigt werden.

Werden zur Erfüllung des Verwendungszweckes Aufträge erteilt, erklärt der Eigentümer, dass er den Auftragnehmer vertraglich verpflichtet, keine illegalen Beschäftigten einzusetzen.

Der Verbandsgemeinderat hat in seiner Sitzung vom 28. Okt. 2006 diese Förderrichtlinie zur Belebung der Ortskerne beschlossen und mit Beschluss vom 24.10.2013 in Form der 1. Änderung, mit Beschluss vom 15.10.2015 in Form der 2. Änderung, mit Beschluss vom 30.09.2021 in Form der 3. Änderung sowie mit Beschluss vom 15.12.2022 in Form der 4. Änderung erweitert.

Rennerod, den 16.12.2022

gez. Gerrit Müller

Bürgermeister