



---

## **Richtlinie**

### **der Gemeinde Neuhausen ob Eck**

#### **zur Förderung von Wohnraum und der Reduzierung von Leerständen**

##### **Präambel**

Für den Gemeinderat und die Verwaltung hat die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung der Gemeinde. Die Stärkung der historisch gewachsenen Kerngebiete aller Ortsteile ist eine der wichtigsten Zukunftsaufgaben der Gemeinde Neuhausen ob Eck.

Aus diesem Grund hat der Gemeinderat beschlossen, bis auf weiteres auf die Neuerschließung von Baugebieten zu verzichten.

Um trotzdem Wohnflächen zur Verfügung zu stellen, fördert die Gemeinde den Abbruch und Neubau oder die Sanierung von leerstehenden Gebäuden gemäß den nachstehenden Richtlinien.

Darüber hinaus gewährt die Gemeinde den Bürgern Unterstützung bei der Entwicklung von Flächen im Innenbereich nach der Maßgabe dieser Richtlinien.

##### **1. Allgemeine Fördergrundsätze**

**1.** Eine Förderung ist nur für Objekte möglich, die im Innenbereich eines der im Zusammenhang bebauten Ortsteile der Gemeinde Neuhausen ob Eck liegen. Objekte, die in Streusiedlungen (z.B. Breitenfeld, Hattelmühle, Ilgental, Tannenbrunn) liegen oder Einzelobjekte im Außenbereich sind nicht förderfähig.

**1.2** Gebäude oder Gebäudeteile, für die eine Förderung gewährt wird und die vor dem 1.1.1950 errichtet wurden, dürfen seit mindestens drei aufeinanderfolgenden Monaten nicht bewohnt sein. Gebäude die nach dem 1.1.1950 errichtet wurden, dürfen seit mindesten zwölf aufeinanderfolgenden Monaten nicht bewohnt sein.

**1.3** Voraussetzung für die Förderung nach den Ziffern 4. und 5. ist, dass die Objekte nach einer Sanierung oder einem (Teil-)Abbruch und (Teil-)Neubau ganz oder überwiegend vom Erwerber selbst bewohnt werden. Dem Erwerber stehen dessen Nachkommen in gerader Linie gleich. Die Dauer der Sanierung bzw. die Dauer von Abriss

und Neubau darf eine Frist von 30 Monaten nach Abschluss der Fördervereinbarung nach Ziff. 7.3 nicht überschreiten. Satz 1 gilt nicht für die Fälle der Ziff. 5.2.

**1.4** Alle Anträge auf Förderung nach diesen Richtlinien müssen vor dem jeweiligen Maßnahmenbeginn schriftlich bei der Gemeinde Neuhausen ob Eck beantragt worden sein. Bei Förderung nach der Ziff. 4. oder 5. darf mit den Maßnahmen noch nicht begonnen worden sein. Planungsarbeiten sind förderunschädlich.

## **2. Förderung von Altbaugutachten**

**2.1** Für die Erarbeitung einer Bestandsaufnahme und die Kostenschätzung des Renovierungsaufwandes (Altbaugutachten) gewährt die Gemeinde einen pauschalen Zuschuss von 1.500 € je Objekt.

**2.2** Für jedes Objekt kann nur einmal ein Altbaugutachten gefördert werden.

**2.3** Das Gutachten muss von einem in die Architektenliste eingetragenen Architekten oder einem öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung von bebauten Grundstücken erstellt werden.

**2.4** Der Förderempfänger und/oder der Gutachter müssen der weiteren Verwendung des geförderten Gutachtens durch die Gemeinde Neuhausen ob Eck zustimmen – insbesondere auch der Verwertung in Sammlungen bzw. der Veröffentlichung in jedweder Form.

**2.5** Die Auszahlung des Förderbetrags erfolgt nach Vorlage des Altbaugutachtens und der dazugehörigen Originalrechnung mit Zahlungsnachweis.

## **3. Förderung von Wertgutachten**

**3.1** Für die Erarbeitung eines Gebäudewertgutachtens gewährt die Gemeinde einen pauschalen Zuschuss von 500 € je Objekt.

**3.2** Für jedes Objekt kann nur einmal ein Gebäudewertgutachten gefördert werden.

**3.3** Das Gutachten muss vom Gutachterausschuss der Gemeinde Neuhausen ob Eck oder einem öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung von bebauten Grundstücken erstellt werden.

**3.4** Der Förderempfänger und/oder der Gutachter müssen der weiteren Verwendung des geförderten Gutachtens durch die Gemeinde Neuhausen ob Eck zustimmen – insbesondere auch der Verwertung in Sammlungen bzw. der Veröffentlichung in jedweder Form.

**3.5** Die Auszahlung des Förderbetrags erfolgt nach Vorlage des Gebäudewertgutachtens und der dazugehörigen Originalrechnung mit Zahlungsnachweis.

#### **4. Förderbereich „Sanierung“**

**4.1** Als Sanierung gilt die baulich technische Wiederherstellung einer oder mehrerer Etagen eines Bauwerks um Schäden zu beseitigen, die Wohnqualität zu verbessern und/oder die Bausubstanz zu erhalten. Dies muss durch mindesten zwei verschiedene Maßnahmen geschehen. Einzelne Instandhaltungsmaßnahmen sind keine Sanierung im Sinne der Richtlinie.

**4.2** Eine Förderung nach 4.1 kann auch gewährt werden, wenn ein leerstehender Teil eines Gebäudes saniert wird (z.B. Ökonomieteil), obwohl ein anderer Teil des Gebäudes noch bewohnt ist. Voraussetzung ist, dass mindestens eine neue selbständige Wohneinheit entsteht.

**4.3** Die Gemeinde fördert die Sanierung in Höhe von 12% der nachgewiesenen Bruttosanierungskosten. Eigenleistungen werden nicht anerkannt.

**4.4** Die maximale Förderung ist auf 15.000 € begrenzt.

**4.5** Die Auszahlung des Förderbetrags erfolgt nach der Vorlage der Originalrechnungen mit Zahlungsnachweis.

#### **5. Förderbereich „Abriss und Neubau“**

**5.1** Gefördert wird der komplette oder teilweise Abbruch eines Gebäudes; die Förderung wird nur gewährt, wenn auf der freigewordenen (Teil-)Fläche neuer Wohnraum entsteht, der vom Eigentümer ganz oder überwiegend selbst bewohnt wird.

**5.2.** Die Förderung erhält auch, wer einen Leerstand beseitigt und das freigeräumte Grundstück innerhalb von 24 Monaten nach dem Abriss verkauft, sofern darauf nach mindestens 36 Monaten nach dem Abriss wieder neuer Wohnraum entstanden ist. Dabei muss der Wohnraum nicht vom Erwerber selbst nicht ganz oder teilweise genutzt werden. (Investorenklausel).

**5.3** Eine Förderung nach 5.1 kann auch gewährt werden, wenn ein leerstehender Teil eines Gebäudes abgebrochen wird (z.B. Ökonomieteil), obwohl ein anderer Teil des Gebäudes noch bewohnt ist. Voraussetzung ist, dass mindestens eine neue selbständige Wohneinheit entsteht.

**5.4** Die Förderung beträgt 12 € je beseitigtem Kubikmeter (m<sup>3</sup>) umbauten Raumes.

**5.5** Die maximale Förderung ist auf 20.000 € begrenzt.

**5.6** Die Auszahlung erfolgt nach erfolgtem Abbruch und der Bezugsfertigkeit des Neubaus.

#### **6. Zuschläge Für Kinder**

**6.1** Auf die Förderung nach den Ziffern 4. und 5. wird ein Zuschlag gewährt, wenn unmittelbar nach der Maßnahme Kinder bis zur Vollendung des 15. Lebensjahr das

Gebäude bzw. den sanierten Teil des Gebäudes bewohnen. Als unmittelbar gilt auch ein Zeitraum von bis zu 6 Monaten nach dem Erstbezug.

**6.2** Die Förderung beträgt 2.500 € je Kind.

## **7. Zuständigkeit und Schlussbestimmungen**

**7.1** Über die eingegangenen Anträge auf Förderung nach der Ziff. 4. und 5. entscheidet der Gemeinderat jeweils im Einzelfall.

**7.2** Über die eingegangenen Anträge auf Förderung nach der Ziff. 2. und 3. entscheidet die Verwaltung jeweils im Einzelfall.

**7.3** Für Förderungen nach den Ziffern 2. bis 6. sind schriftliche Fördervereinbarungen zwischen der Gemeinde Neuhausen ob Eck und den Förderempfänger abzuschließen

**7.4** Es besteht kein Rechtsanspruch auf Förderung, insbesondere dann nicht, wenn die vom Gemeinderat für das jeweilige Haushaltsjahr bereitgestellten Fördermittel bereits aufgebraucht sind.

**7.5** Gebäude, die nach den Ziffern 4. und 5. gefördert worden sind, müssen mindestens 10 Jahre nach der Auszahlung des Förderbetrages ganz oder überwiegend vom Eigentümer/Förderempfänger bewohnt werden. Wird die Eigennutzung vorher aufgegeben, so muss für jedes angefangene Jahr 1/10 der gewährten Förderung zurückbezahlt werden. Diese Regelung gilt in den Fällen der Ziff. 5.2 wenn die Vermietung aufgegeben und die Räume auch nicht vom Eigentümer selbst bewohnt werden, entsprechend

**7.6** Anträge nach Ziff. 4. und 5. können nebeneinander gestellt werden. Allerdings beträgt die Förderung insgesamt maximal 20.000 €.

**7.7** Die Zusage der Fördermittel kann an Bedingungen geknüpft werden (z.B. Einhaltung planungs- und/oder baurechtlicher Vorschriften, Baugenehmigung usw.)

**7.8** Der Förderempfänger ist verpflichtet Fördermittel ganz oder teilweise zurückzahlen, wenn sein Antrag vorsätzlich oder grob fahrlässig falsche Angaben enthält, Bedingungen nach Ziff. 7.7 nicht eingehalten worden sind, oder gesetzliche Vorgaben missachtet worden sind bzw. vorsätzlich oder grob fahrlässig gegen solche verstoßen wurde.

## **8. Flankierende Maßnahmen / Angebote der Gemeinde**

**8.1** Die Gemeinde richtet eine Leerstandsbörse als Online-Portal ein. Auf Wunsch stellt die Gemeinde Kontakte zwischen verkaufswilligen Grundstücksbesitzern und Kaufinteressenten her – gerne auch vertraulich.

**8.2** Die Gemeinde hält Listen von Gutachtern, Architekten und Sachverständigen und sonstigen Dienstleistern (z.B. Abbruchunternehmern) bereit und vermittelt im rechtlich zulässigen Rahmen des auf Wunsch Kontakte.

**8.3** Die Gemeinde berät über weitere mögliche Fördermöglichkeiten bzw. Sanierungsprogramme und stellt auf Wunsch Kontakte zu anderen Fördergebern her.

**8.4** Die Gemeinde stellt auf Wunsch Kontakten zu anderen prozessbeteiligten Behörden wie Baurechtsbehörde, Denkmalbehörde oder dem Landratsamt her.

**8.5** Die Gemeinde berät bei der Antragsstellung der Förderung nach den Ziffern 2. bis 5.

## **9. In-Kraft-Treten**

Diese Richtlinie tritt mit Wirkung zum 01.08.2016 In-Kraft

Neuhausen ob Eck, den 20.07.2016

Hans-Jürgen Osswald  
Bürgermeister