

# **Kommunales Förderprogramm der Stadt Bischofsheim i.d.Rhön für Investitionen zur Revitalisierung der Ortskerne**

Inkrafttreten: 01.05.2024.

## **Präambel**

Ziel und Zweck dieses Förderprogramms ist die Sicherung und Stärkung der Gebäudenutzungen in den Ortskernen der Stadt Bischofsheim i.d.Rhön (außer Altstadt) mit Ortsteilen. Der Wohnungsbestand soll an heutige Standards angeglichen werden. Das Förderprogramm soll dazu beitragen, erhaltenswerte leerstehende Gebäude zu revitalisieren, den damit vorhandenen Leerstand zu reduzieren und Baulücken durch einen städtebaulich verträglichen Neubau zu schließen. Dadurch soll eine Abwanderung in die Siedlungsgebiete und eine Verödung der Ortskerne verhindert werden.

### **I. Räumlicher und Sachlicher Geltungsbereich**

#### **§ 1**

##### **Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich ist auf den Innenbereich (Stadt-/Ortskerne) der einzelnen Stadtteile beschränkt. Neubaugebiete und Neubausiedlungen gehören nicht dazu. Die genaue Abgrenzung für jeden Stadtteil erfolgt nach den beiliegenden Lageplänen (Anlage 1 bis 6).

#### **§ 2**

##### **Gegenstand der Förderung**

- (1) Im Rahmen dieses Förderprogramms können im Allgemeinen Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen an privaten Wohngebäuden gefördert werden, die mindestens zwölf Monate ungenutzt sind und zu eigenen Wohnzwecken hergerichtet werden. Die Gebäude müssen zum Zeitpunkt der Bewilligung der Maßnahme seit mindestens 68 Jahren bestehen. Die ursprüngliche Bausubstanz muss noch im Wesentlichen vorhanden sein. Bei größeren Objekten, kann im Einzelfall eine Förderung auch gewährt werden, wenn sich neben der eigen genutzten Wohnung weitere Wohnungen im Gebäude befinden. Auch die Nutzung der Wohnung als weiterer Wohnsitz (Zweitwohnung) ist förderfähig. Das geförderte Objekt kann auch aus mehreren Flurstücken bestehen, die (künftig) gemeinsam genutzt werden (wirtschaftliche Einheit).
- (2) Gefördert wird auch die Umnutzung von Nichtwohngebäuden, die die Voraussetzungen des Absatz 1 erfüllen, zu Wohngebäuden.
- (3) Der Leerstand und das Baujahr sind bei Antragstellung nachzuweisen oder auf geeignete Art und Weise glaubhaft zu machen. In begründeten Einzelfällen ist auch eine sofortige Förderung möglich, wenn dadurch ein drohender Leerstand vermieden werden kann.
- (4) In den Fällen, in denen die vorhandene, leerstehende Bausubstanz nicht saniert, sondern abgebrochen werden soll, kann ersatzweise auch die Errichtung eines neuen Wohngebäudes an gleicher Stelle gefördert werden. Der Neubau muss sich in das Ortsbild einfügen. Ob die Voraussetzungen des Satz 2 erfüllt sind, stellt die Stadt Bischofsheim i.d.Rhön fest. Der Zeitraum zwischen dem Abbruch und dem Beginn des Neubaus darf maximal 2 Jahren betragen. Zuwendungsempfänger der Neubaumaßnahme kann nur der Eigentümer des/der abgebrochenen Gebäude/s sein (Eigentümeridentität). Der Abbruch selbst wird nicht gefördert.

- (5) Förderfähig sind folgende Maßnahmen:
1. Maßnahmen, die der Gebäudeerhaltung nachhaltig dienen, z.B. Trockenlegung von Keller und Sockel, Erneuerung des Dachs und der Fassaden, Erneuerung der Installation
  2. Maßnahmen zur Modernisierung von Wohnungen, z.B. Wärmeschutz, Einbau neuer Fenster, erstmaliger Einbau oder Sanierung von Bädern, erstmaliger Einbau oder Sanierung von Heizungen, Veränderung der Wohnungsgrundrisse zugunsten eines besseren Wohnungszuschnitts, Umbauten zur Barrierefreiheit
  3. Verbesserung oder Schaffung wohnungsbezogener Freiflächen, z.B. Abriss von Gebäuden, Entsiegelung von Flächen, Schaffung von Grünflächen und Höfen in Zusammenhang mit Maßnahmen nach Absatz 1, 2 oder 4
  4. Neuherstellung von städtebaulich verträglichem Wohnraum anstelle vorhandener Bausubstanz.
- (6) Eigenleistung kann anerkannt werden, wenn der Umfang der Eigenleistung vor Beginn der Maßnahmen mit der Stadt Bischofsheim i.d.Rhön festgelegt wurde. Die Eigenleistung wird auf maximal 30 v. H. der durch Rechnungen nachgewiesenen Materialkosten begrenzt. Der Stundensatz wird mit einem Betrag von 12,15 € anerkannt. Außerdem sind die Materialkosten förderfähig.
- (7) Die Nutzung des Gebäudes hat nach der Bewilligung mindestens zehn Jahre lang so zu erfolgen, wie es nach den Antragsunterlagen geplant war und nach den Förderrichtlinien zulässig ist. Die Frist beginnt mit dem Einzug in die Wohnung. Sollte innerhalb dieser Frist eine Weiterveräußerung erfolgen oder das Gebäude einer anderen Nutzung zugeführt werden, so ist der Zuschuss anteilig zu erstatten. Von der Rückforderung wird abgesehen, wenn der Käufer das Gebäude auch zu Wohnzwecken nutzt und die Nutzungsverpflichtung des Vorbesitzers übernimmt.
- (8) Bei erneutem Leerstand innerhalb der 10jährigen Bindungsfrist wird der Lauf der Frist unterbrochen. Es erfolgt keine Rückforderung, sofern innerhalb eines Zeitraums von maximal 2 Jahren die Wohnnutzung wieder aufgenommen wird.
- (9) Verstirbt der Zuwendungsempfänger innerhalb der 10jährigen Bindungsfrist geht die Nutzungsverpflichtung auf den Erben über. Der Erbe hat die Möglichkeit, die Nutzungsverpflichtung an den neuen Eigentümer weiter zu geben.

## **II. Förderung**

### **§ 3**

#### **Grundsätze der Förderung**

- (1) Die Stadt Bischofsheim i.d.Rhön gewährt Zuschüsse im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel. Es handelt sich um freiwillige Leistungen der Stadt Bischofsheim i.d.Rhön, auf deren Gewährung kein Rechtsanspruch besteht. Über die Höhe der einzelnen Zuschüsse entscheiden die nach der Geschäftsordnung zuständigen Gremien.
- (2) Die äußere Gestaltung des Gebäudes ist mit der Stadt Bischofsheim i.d.Rhön abzustimmen und gegebenenfalls nach den Vorgaben des von der Stadt Bischofsheim i.d.Rhön beauftragten Städteplaners auszuführen.
- (3) Die Fördermittel werden natürlichen Personen gewährt. Antragsberechtigt sind die Eigentümer oder Erbauer der Objekte / Anwesen, die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Kommunalen Förderprogramms liegen.

- (4) Maßnahmen werden auch gefördert, wenn andere Förderprogramme eingesetzt werden können. Die Förderung aus anderen Förderprogrammen ist vorrangig, wird auf die Förderung nach dieser Richtlinie angerechnet und reduziert die Höhe der förderfähigen Kosten.
- (5) Werden an einem Objekt (Grundstück bzw. wirtschaftliche Einheit) mehrere Teilmaßnahmen durchgeführt (zeitlich versetzte Bauabschnitte), so gilt dies als Gesamtmaßnahme.
- (6) Eine Gesamtmaßnahme muss spätestens innerhalb von 3 Jahren, gerechnet vom Datum der Baufreigabe abgewickelt sein (Bewilligungszeitraum). Eine Verlängerung kann beantragt werden. Die Stadt Bischofsheim i.d.Rhön prüft dann in ihrem Ermessen, ob eine Verlängerung um längstens ein Jahr erteilt wird.
- (7) Eine Förderung kann auch gewährt werden, wenn das Grundstück mit einem weiteren, nicht leerstehenden Gebäude bebaut ist. Voraussetzung ist, dass
  - a) das leerstehende Gebäude oder der Ersatzneubau getrennt vom bestehenden nicht leerstehenden Gebäude genutzt wird  
oder
  - b) das nicht leerstehende Gebäude (Bestandsimmobilie) durch die Sanierung oder den Ersatzbau erweitert und erst dadurch hinsichtlich Größe und Funktionalität an die heutigen Standards angepasst wird. Bei der Beurteilung wird das gesamte Gebäude herangezogen
- (8) Ergeben sich während der Umsetzung Abweichungen gegenüber der dem Antrag zugrunde liegenden Planung, so ist die Stadt Bischofsheim i.d.Rhön umgehend zu informieren. Änderungen bedürfen vor der Ausführung der Zustimmung der Stadt Bischofsheim i.d.Rhön, ansonsten wird kein Zuschuss gewährt.
- (9) Die Bewilligung wird widerrufen, wenn der Zuschuss zu Unrecht, insbesondere durch unzutreffende Angaben, erlangt wurde oder wenn die Ausführung den Vorgaben dieser Richtlinie widerspricht.
- (10) Im Falle einer widerrufenen Bewilligung ist ein bereits ausbezahlter Zuschuss unverzüglich der Stadt Bischofsheim i.d.Rhön zurückzuerstatten und nach Maßgabe des Art. 49a BayVwVfG zu verzinsen.

## **§ 4**

### **Förderfähige Kosten / Zuwendungshöhe**

- (1) Förderfähig sind die Kosten der Maßnahmen gemäß § 2, die bei Einhaltung dieser Richtlinie und in sach- und fachgerechter Erfüllung etwaiger weiterer örtlicher Vorschriften der Stadt Bischofsheim i.d.Rhön (z.B. Gestaltungssatzung) entstehen. Bei Objekten mit mehreren Wohnung (vgl. § 2 Abs. 1 Satz 2) werden die förderfähigen Kosten entsprechend der anteiligen Wohnfläche gekürzt. Hierzu wird die Fläche nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV) ermittelt.
- (2) Bei der Berechnung der förderfähigen Kosten wird das wirtschaftlichste Angebot zugrunde gelegt.
- (3) Die erforderlichen Architekten- und Ingenieurleistungen werden mit bis zu 10 v.H. der Baukosten einschl. Material anerkannt.
- (4) Die förderfähigen Gesamtbaukosten müssen mind. 10.000 € betragen (Bagatellgrenze). Bei Vorsteuerabzugsberechtigung wird die entsprechende Nettosumme zu Grunde gelegt.
- (5) Für jedes selbständige Gebäude, das (künftig) zu eigenen Wohnzwecken genutzt wird, wird ein Sockelbetrag i.H.v. 25.000,00 € gezahlt.

- (6) Neben dem Sockelbetrag nach Absatz 5 wird eine Förderung in Abhängigkeit von der Geschossfläche gewährt. Bemessungsgrundlage für die Förderung ist die sich aufgrund der neuen Nutzung ergebende beitragspflichtige Geschossfläche auf der Grundlage der Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung der Stadt Bischofsheim i.d.Rhön. Die Höhe der Förderung beträgt 50,00 € je m<sup>2</sup> Geschossfläche. Der Förderbetrag von 50,00 € erhöht sich pro Kind um 10 %, jedoch höchstens um 30 % (bei drei Kindern). Die Erhöhung gilt für Kinder, die zum Zeitpunkt der Antragstellung lebend geboren sind oder innerhalb der ersten fünf Jahre nach der Antragstellung geboren werden (Nachweis Geburtsurkunde), das 18. Lebensjahr noch nicht vollendet haben und im Haushalt der Grundstückseigentümer (Eltern) wohnen.
- (7) Die Summe der Förderung aus Abs. 5 und 6 beträgt maximal 35.000,00 € je Gebäude und ist auf 1/3 der förderfähigen Kosten begrenzt. Die Kosten sind durch Rechnungen zu belegen. Der Förderhöchstbetrag erhöht sich für jedes nach Abs. 6 Satz 3 berücksichtigte Kind um 1.000 €, höchstens jedoch um 3.000 €.

## **§ 5**

### **Verfahren**

- (1) Ein Antrag auf Förderung ist vor Maßnahmenbeginn bei der Stadt Bischofsheim i.d.Rhön einzureichen. Vorher begonnene Maßnahmen werden nicht bezuschusst. Die vorzulegenden Antragsunterlagen umfassen:
1. Antrags-Vordruck (siehe Anlage 2)
  2. eine ggf. erforderliche Baugenehmigung oder die Erlaubnis nach dem Denkmalschutzgesetz
  3. Nachweis über den Leerstand und das Baujahr
  4. eine Beschreibung der geplanten Maßnahme
  5. die ggf. notwendigen Baupläne (z.B. Lageplan, Ansichten, Detailpläne etc.)
  6. Fotos des Anwesens / Objektes vor Maßnahmenbeginn
  7. Erklärung des Antragstellers über weitere in Anspruch genommene Fördermaßnahmen (z.B. Dorferneuerung, BAfA, Städtebauförderung usw.) und Bewilligungsbescheide der weiteren Zuschussgeber gemäß Finanzierungsplan des Antragsvordruckes
  8. die Angebote der Handwerksfirmen und
  9. sonstige zur Prüfung notwendigen Angaben und Unterlagen auf Anforderung.
- (2) Bei Einzelgewerken mit bis zu 5.000,00 € Gesamtkosten sind zwei, ansonsten drei Angebote ausführender Firmen einzuholen und der Stadt Bischofsheim i.d.Rhön im Original zur Einsicht vorzulegen. Die jeweiligen Angebote (Leistungsverzeichnisse) müssen die geplanten Leistungen umfassend darstellen und für den Vergleich untereinander eindeutig sein. Ersatzweise werden auch qualifizierte Kostenschätzungen von Planern nach DIN 276, mindestens bis zur dritten Ebene nach Gewerken gegliedert, zugelassen.
- (3) Im Verfahren wird geprüft, ob und inwieweit die beantragten Maßnahmen den Zielen des Kommunalen Förderprogramms sowie den baurechtlichen und ggf. denkmalschutzrechtlichen Erfordernissen entsprechen. Die Förderfähigkeit wird vom Leiter des Amtes 2 unter Beteiligung des von der Stadt beauftragten Städteplaners geprüft.

- (4) Mit der geplanten Maßnahme darf erst nach Erhalt des Bewilligungsbescheides bzw. der schriftlichen Bestätigung über die grundsätzliche Förderfähigkeit und der Baufreigabe begonnen werden. Die Baufreigabe ersetzt nicht die sonstigen erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen bzw. Erlaubnisse.
- (5) Die Auszahlung des Zuschusses erfolgt nach der Prüfung des Verwendungsnachweises, frühestens jedoch nach Bezug der Wohnung. Hierzu sind spätestens innerhalb von 3 Monaten nach Ablauf des Bewilligungszeitraumes die für die Prüfung benötigten Unterlagen und Nachweise in Abstimmung mit der Stadt Bischofsheim i.d.Rhön vorzulegen:
  1. Verwendungsnachweis-Vordruck (siehe Anlage 3)
  2. Auflistung der Einzelmaßnahmen mit Kosten
  3. auf Anforderung prüffähige Aufmaße der Einzelmaßnahmen und soweit nötig, Planunterlagen, die erkennen lassen, wo genau die einzelnen Maßnahmen stattgefunden haben (Positionspläne etc.)
  4. die Rechnungen der ausführenden Handwerksfirmen im Original. Rechnungen und Belege mit einem Gesamtbetrag unter 250,00 € werden nicht anerkannt. Auf den Belegen dürfen nur Ausgaben stehen, die die förderfähige Investition betreffen.
  5. die entsprechenden Quittungen / Überweisungsbelege im Original
  6. Nachweis der Eigenleistung (siehe Anlage 4)
  7. Fotos des Anwesens / Objektes nach Beendigung der Maßnahme
  8. Meldebestätigung
  9. sonstige zur Prüfung notwendigen Angaben oder Unterlagen auf Anforderung.

## **§ 6**

### **Ergänzende allgemeine Regelungen**

- (1) Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nur dann, wenn ein entsprechender Bewilligungsbescheid erteilt worden ist. Unabhängig davon stehen alle Förderungen grundsätzlich unter einem Finanzierungsvorbehalt; d.h. eine Förderung wird bei grundsätzlicher Anerkennung nur dann und insoweit auch tatsächlich gewährt, als im jeweiligen Haushaltsjahr entsprechende Mittel für diesen Zweck zur Verfügung stehen.
- (2) Der Verkauf von Objekten, die auf der Grundlage dieser Richtlinie gefördert worden sind, ist innerhalb des Zeitraumes von 10 Jahren nach (Wieder-) Einzug der Stadt Bischofsheim i.d.Rhön anzuzeigen, damit Maßnahmen gemäß § 2 Absatz 7 in die Wege gleitet werden können.
- (3) Alle Förderungen erfolgen unter der Bedingung, dass die speziellen und sonstigen jeweils einschlägigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften wie Baurecht, Gewerberecht, Denkmalschutzrecht, usw. eingehalten werden. Bei einem Verstoß hiergegen ist ein generelles Rückforderungsrecht des Zuwendungsgebers gegeben.
- (4) Anträge auf Förderung ersetzen nicht die nach anderen Rechtsvorschriften zu stellenden Anträge. Die Bewilligung der Förderung ersetzt nicht die nach anderen Vorschriften erforderliche Genehmigung, Bewilligung oder Zustimmung.
- (5) Eine Förderung erfolgt dann nicht, wenn durch die Realisierung der beantragten Maßnahme aus Sicht der Stadt Bischofsheim i.d.Rhön eine dem Förderziel entgegenlaufende Entwicklung eingeleitet oder begünstigt werden könnte. Dies gilt insbesondere in Fällen, in denen eine an sich förderfähige Maßnahme konkreten städtebaulichen Planungen zuwider laufen könnte z.B. den Zielen der



Sanierung im Sanierungsgebiet oder den Zielen der Dorferneuerung im dort einbezogenen Geltungsbereich.

### III. Zeitlicher Geltungsbereich

#### § 7

##### Inkrafttreten

- (1) Dieses Förderprogramm tritt am 01.05.2024 in Kraft und gilt auf unbestimmte Zeit.
- (2) Alle Fälle, für die bereits ein Bewilligungsbescheid erteilt wurde und der entsprechende Verwendungsnachweis bis zum 22.04.2024 bei der Stadt eingereicht wurde, werden nach dem bis 29.02.2024 geltenden Förderprogramm abgewickelt.

Bischofsheim i.d.Rhön, 25.04.2024



Georg Seiffert  
Erster Bürgermeister

##### Anlagen:

- 1-6. Lagepläne
2. Antrags-Vordruck
3. Verwendungsnachweis-Vordruck
4. Nachweis der Eigenleistung - Vordruck