

Richtlinien

zur Förderung des Erwerbs von Altbauten in der Stadt Wolfenbüttel

- 1.Änderung vom xx.xx.xx -

- in Kraft getreten am

- (Ratsbeschluss vom / Veröffentl. Internet)

Richtlinien zur Förderung des Erwerbs von Altbauten in der Stadt Wolfenbüttel

(1. Änderung der Richtlinien zur Förderung des Erwerbs von Altbauten in der Stadt Wolfenbüttel vom 23.06.2017)

- Förderprogramm „Jung kauft Alt - Junge Menschen kaufen alte Häuser“

Ziele

Um jungen Paaren und Familien mit Kindern die Schaffung von Wohneigentum in gewachsener Umgebung zu erleichtern und die dauerhafte Nutzung älterer Wohnimmobilien zu sichern, fördert die Stadt Wolfenbüttel in einem Pilotprojekt den Erwerb älterer Bestandsbauten in den Bereichen der historischen Heinrichstadt, Teilen der Auguststadt und der Juliusstadt entsprechend des Geltungsbereiches der Altstadtsatzung (siehe Anlage 1 dieser Richtlinie) sowie in allen Ortsteilen Wolfenbüttels. Das Pilotprojekt wurde im Juli 2017 initiiert und ist auf eine Dauer von vier Jahren angelegt, eine Antragstellung ist bis einschließlich 30.06.2021 möglich.

Die dauerhafte Nachnutzung dient der Vermeidung oder Verringerung von Leerständen in den genannten Bereichen und somit der Stabilisierung und effektiven Weiternutzung der gewachsenen Siedlungsstrukturen und bestehenden Infrastruktur.

Mit dem Programm sollen Anreize geschaffen werden, vorhandene Wohnhäuser zu erhalten und zu modernisieren. Darüber hinaus wird auch die Umnutzung älterer Wirtschaftsgebäude zu Wohnzwecken gefördert, da das Erscheinungsbild vieler älterer Industrie- oder Gewerbebauten sowie landwirtschaftlicher Gebäude sowohl in den dörflichen Ortsteilen als auch in den städtischen Bereichen ortsbildprägend ist und eine Umnutzung zur Revitalisierung vernachlässigter Quartiere beiträgt.

Ausnahmsweise kann bei den vorhandenen Wohngebäuden auch eine Nachnutzung durch einen Abbruch mit Ersatzneubau gefördert werden, falls eine Sanierung nachweislich wirtschaftlich nicht vertretbar ist. Zur Einschätzung baulicher Modernisierungserfordernisse wird zusätzlich auch die Erstellung eines Altbaugutachtens unterstützt.

Junge Haushalte mit Kindern werden bei der Förderung durch einen Kinderbonus besonders berücksichtigt.

Dabei gelten folgende Bestimmungen:

1. Fördergrundsätze

1.1. Förderobjekte

- 1.1.1. Das Programm fördert den Erwerb von älteren Wohngebäuden (Altbau) für dauerhaft eigene Wohnzwecke.
- 1.1.2. Altbauten im Sinne dieser Förderrichtlinien sind Ein- oder Zweifamilienhäuser, die mindestens 35 Jahre alt sind (gerechnet ab Bezugsfertigstellung).
- 1.1.3. Ebenfalls förderfähig ist der Erwerb von landwirtschaftlichen und gewerblichen Nebengebäuden (Baujahr vor 1960), welche zu eigengenutztem Wohnraum einschließlich max. zwei zusätzlicher Wohneinheiten umgebaut werden sollen.
- 1.1.4. Ist eine Sanierung eines Altbaus gem. 1.1.2 nicht wirtschaftlich möglich (Nachweis durch Gutachten erforderlich), kann im Einzelfall auch der Erwerb zum Abbruch für einen anschließenden Neubau gefördert werden.
- 1.1.5. Der Nachweis über das tatsächliche Objektalter ist durch die Baufertigstellungsanzeige, Schlussabnahmebescheinigung, Meldebescheinigung, Erstbezug oder durch anderweitige Dokumente glaubhaft nachzuweisen.

1.2. Fördergebiet

Die Förderrichtlinien beziehen sich auf die Ortsteile Adersheim, Ahlum, Atzum, Fümelse, Groß Stöckheim, Halchter, Leinde, Linden, Salzdahlum und Wendessen sowie auf die Kernstadtbereiche der historischen Heinrichstadt, der Auguststadt und der Juliusstadt. Für die Ortsteile gelten jeweils die örtlichen Gemarkungsgrenzen; für die Kernstadtbereiche gelten die Abgrenzungen der Örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung zur Erhaltung des Bildes der alten Stadtteile der Stadt Wolfenbüttel – Altstadtsatzung wie in der Anlage 1 dieser Richtlinie dargestellt.

1.3. Fördergegenstand

Der Zuschuss wird für die Erstellung eines Altbaugutachtens gemäß Ziffer 2 und/oder für den Erwerb eines Altbaus gemäß Ziffer 3 gewährt.

1.4. Förderberechtigte

1.4.1. Antragsteller/-innen müssen die künftigen Erwerber sein und dieses persönlich als Hauptwohnsitz nutzen. Entsprechende Nachweise werden zum jährlichen Stichtag geprüft.

1.4.2. Anspruchsberechtigt sind ausschließlich natürliche Personen.

Bei Eigentumsgemeinschaften sind alle Einzeleigentümer in Höhe ihres künftigen grundbuchrechtlich abgesicherten Eigentumsanteils anspruchsberechtigt. Diese Ansprüche sind im Förderantrag entsprechend nachzuweisen und auf einen Antragsteller zu übertragen.

1.5. Allgemeine Förderbedingungen

1.5.1. Die Förderung erfolgt einmalig als nicht rückzahlbarer Zuschuss im Rahmen einer Festbetragsfinanzierung.

1.5.2. Förderungsanträge sind vor dem möglichen Erwerb zu stellen. In begründeten Einzelfällen kann der Antrag bis einschließlich drei Monate nach der notariellen Beurkundung des Kaufvertrages gestellt werden.

1.5.3. Bei Antragstellung ist der beabsichtigte Erwerb durch schriftliche Erklärung des Altbaueigentümers zu seinem Veräußerungsinteresse nachzuweisen.

1.5.4. Eine Förderung wird nicht gewährt bei Erbfolge oder Schenkung des Objektes.

1.5.5. Der Kinderbonus kann für maximal drei Kinder in Anspruch genommen werden. Er gilt für jedes Kind bis zur Vollendung des 18. Lebensjahres, das mit Hauptwohnsitz zum Haushalt des oder der Anspruchsberechtigten gehört.

1.5.6. Kommen bis zum jeweiligen Auszahlungsstichtag Kinder im Sinne der Ziffer 1.5.5 hinzu oder verringert sich die Anzahl der im Haushalt gemeldeten Kinder, verändert sich entsprechend der Kinderbonus.

1.5.7. Das zu fördernde Objekt muss baurechtlich zulässig errichtet worden sein und die beabsichtigte wohnbauliche Nutzung dem geltenden Bauplanungsrecht entsprechen.

1.5.8. Ein Rechtsanspruch kann aus dieser Richtlinie nicht hergeleitet werden. Anträge werden stets in der Reihenfolge des Eingangs bei der Stadt Wolfenbüttel berücksichtigt (Windhundprinzip). Zuschüsse können nur gewährt werden, soweit Haushaltsmittel zur Verfügung stehen.

2. Förderung von Altbaugutachten

- 2.1. Für die Erstellung eines qualifizierten Altbaugutachtens zur Bewertung und Beurteilung des baulichen Zustands inkl. Baukostenschätzung in Hinblick auf notwendige Instandhaltungs-, Sanierungs- und/oder energetische Modernisierungsmaßnahmen gewährt die Stadt Wolfenbüttel auf Antrag einmalig folgende Zuschüsse:
 - 600,00 € Grundbetrag,
 - 300,00 €/Kind („Kinderbonus“ siehe Ziffern 1.5.5 und 1.5.6)
- 2.2. Nachgewiesene Ausgaben für das Altbaugutachten werden einmalig in voller Höhe bis maximal 1.500,00 € gefördert.
- 2.3. Für die Förderung eines Altbaugutachtens ist Bedingung, dass die Antragstellung vor Beauftragung eines im Verzeichnis der IHK oder der Architektenkammer geführten Sachverständigen erfolgt.
- 2.4. Die Förderung eines Altbaugutachtens ist für jedes Objekt nur einmal möglich.
- 2.5. Der Fördermittelnehmer, der Sachverständige oder Architekt und der derzeitige Objekteigentümer müssen der weiteren Nutzung des geförderten Altbaugutachtens durch die Stadt Wolfenbüttel in einem Informationspool (Sammlung und Weitergabe an ggf. nachfolgende Antragsteller / Eigentümer gegen eine Schutzgebühr von 20 €) zustimmen.
- 2.6. Die Auszahlung der Fördermittel erfolgt nach abschließender Prüfung des vorzulegenden Altbaugutachtens und der entsprechenden Rechnungen, einschließlich der Zahlungsnachweise.

3. Förderung des Erwerbs von Altbauten

- 3.1. Die Stadt Wolfenbüttel gewährt über eine Laufzeit von 6 Jahren für den Erwerb eines Altbaus gem. Ziffern 1.1.2 und 1.1.3 ab dem Tag des Einzugs in das geförderte Objekt auf Antrag jährlich folgende Zuschüsse:
 - 600,00 € Grundbetrag,
 - 300,00 €/Kind („Kinderbonus“ siehe Ziffern 1.5.5 und 1.5.6)
- 3.2. Der Höchstbetrag für die laufende Förderung beträgt 1.500,00 € jährlich, insgesamt maximal 9.000 €.
- 3.3. Die Förderung nach Ziffer 3.1. kann in Ausnahmefällen auch für den Abriss eines Altbaus gem. Ziffer 1.1.2 mit anschließendem Neubau erfolgen, soweit die Sanierung des Altbaus nicht wirtschaftlich umzusetzen ist. Dies ist durch Gutachten eines im Verzeichnis der IHK oder der Architektenkammer geführten Sachverständigen zu belegen.
- 3.4. Für die erstmalige Auszahlung des Förderbetrags für den Erwerb eines Objektes sind die Nachweise zur Eigentumsumschreibung durch Vorlage des Grundbuchauszuges vorzulegen.

Anstelle eines Grundbuchauszuges gilt auch eine Erklärung des Notars, dass dem Grundbuchamt alle notwendigen Unterlagen vorliegen und keine Hinderungsgründe für eine Eigentumsumschreibung bekannt sind. Eine grundbuchrechtliche Vormerkung oder ein eingetragenes Vorkaufsrecht genügen nicht.
- 3.5. Jeweils zum Stichtag 01.07. eines Kalenderjahres prüft die Stadt die Fördervoraussetzungen und zahlt nach positiver Feststellung sodann den Jahresbetrag aus.
- 3.6. Wenn vor Ende der Laufzeit die Eigennutzung des geförderten Altbaus aufgegeben, der Hauptwohnsitz abgemeldet oder die Immobilie verkauft wird, erlischt mit Ablauf dieses Tages der Anspruch auf weitergehende Förderung. Die Stadt ist zudem berechtigt, in

diesen Fällen die Aufhebung des Förderbescheids bzw. gegebenenfalls einen Rückforderungsbescheid für die geleisteten Zuschüsse gemäß Ziffer 4 einzuleiten.

4. Aufhebung des Förderbescheides und Rückforderung der geleisteten Zuschüsse

- 4.1. Eine Aufhebung des Förderbescheides erfolgt im Rahmen des pflichtgemäßen Ermessens, soweit die Förderbedingungen nicht mehr gegeben sind oder Tatsachen nachträglich bekannt werden, die bei Kenntnis zum Bewilligungszeitpunkt nicht zu einer Förderung in der bewilligten Höhe geführt hätten. In diesen Fällen werden die vorgesehenen Förderbeträge ab dem Erlöschen des Anspruchs nicht mehr ausgezahlt und bereits geleistete Förderbeträge anteilig oder ggf. vollständig zurückgefordert.
- 4.2. Es gelten die allgemeinen Vorschriften des Verwaltungsverfahrensgesetzes bezüglich Rücknahme und Widerruf eines Zuwendungsbescheides.
- 4.3. Soweit die Förderung durch vorsätzlich falsche Angaben, arglistige Täuschung oder ähnlich schwerwiegende Verstöße erwirkt worden ist, wird sie grundsätzlich vollständig zurückgefordert. Bei Vorliegen strafrechtlich relevanter Handlungen wird die Stadt Wolfenbüttel außerdem die Einleitung eines strafrechtlichen Ermittlungsverfahrens veranlassen.

5. Inkrafttreten und Geltungsdauer

Diese Richtlinien treten mit Wirkung vom 01.04.2019 in Kraft und enden zum 30.06.2021. Bis zu diesem Datum eingegangene und förderfähig beschiedene Anträge werden noch bis zum Ablauf des individuellen Förderzeitraums weitergeführt.

6. Übergangsklausel

Für bereits bewilligte Vorhaben gelten die Richtlinien zur Förderung des Erwerbs von Altbauten in der Stadt Wolfenbüttel vom 23.06.2017. Vorhaben, deren Erwerb zwischen dem 01.07.2017 und dem 31.03.2019 vollzogen worden ist, können ausnahmsweise und abweichend von Ziffer 1.5.2 dieser Richtlinie nachträglich bis 30.06.2019 einen Förderantrag auf Basis der geänderten Fassung der Richtlinie stellen.

Stadt Wolfenbüttel

Der Bürgermeister