



Richtlinie

zur Beendigung und Vermeidung von Leerstand und zur Aktivierung der Nutzung von Objekten, die von Leerstand bedroht sind.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Amöneburg hat in Ihrer Sitzung am 19. Dezember 2016 folgende Richtlinie beschlossen:

Präambel:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Amöneburg hat bereits im November 2006 eine Förderrichtlinie für die Altortslagen geschaffen, die am 01. Januar 2007 in Kraft getreten ist und fünf Jahre befristet war.

Dies vor allem im Sinne einer ganzheitlichen und nachhaltigen Betrachtung der Wohn- und Siedlungsstrukturen. Um hier bestehenden oder auch drohendem Leerstand vorzubeugen oder entgegen zu wirken wurde seinerzeit eine finanzielle Unterstützung für den Erwerb von Immobilien in den denkmalgeschützten Gesamtanlagen inklusive der Eigennutzung mit familienbezogenen Elementen geschaffen.

Auch mit der Zweiten Auflage der Richtlinie, die bis Ende 2015 galt, wurde das Ziel verfolgt die Altortslagen zu beleben, generationenübergreifende Strukturen in den Ortsmittelpunkten zu erhalten sowie Nutzungsanreize für Altimmobilien zu geben. Beide bisherigen Richtlinienfassungen waren stark an der Förderung von Investitionen orientiert.

Leider ist heute wie nie zuvor erkennbar, dass sich der Leerstand auszubreiten droht. Der demographische Wandel und die Veränderungen der Ansprüche an guten Lebensumfeldern tragen dazu bei, dass vielen Gebäuden keine hohe Attraktivität zum Wohnen zugeschrieben wird. Da im ländlichen Raum kein großer Druck auf dem Wohnungs- und Immobilienmarkt herrscht sucht sich der Markt immer die attraktivsten Angebote.

Jedoch werden Immobilien in denkmalgeschützten Altortslagen, die potenziell von Leerstand bedroht sind, oft unterschätzt. Deshalb werden Sie dem Wohnungsmarkt oft gar nicht zur Verfügung gestellt.

Hierfür kommen unter anderem folgende Gründe in Frage:

- keine klaren Eigentumsverhältnisse (z.B. Erbengemeinschaft)
- der denkmalschutzrechtliche Status ist unklar und/oder Denkmalschutz wird als Hindernis gesehen
- großer und/oder unklarer Investitionsbedarf
- unklare oder fehlende Nutzungsperspektiven und -Ideen
- fehlende Vermarktungsmöglichkeiten und fehlender Zugang zum Markt
- kein Vermarktungsdruck („der Wert kann gefühlt nicht mehr sinken – weder Investition noch Veräußerung scheinen sich wirtschaftlich zu lohnen“)
- fehlende Bindung und Verantwortung des Eigentümers an das soziale Umfeld der Immobilie sowie fehlender sozialer Druck von außen
- mangelnde Kenntnis über Fördermöglichkeiten und Steuervorteile

Genau hier will die III. Auflage der Förderrichtlinie, die ab 2017 gelten soll ansetzen. Sie setzt vorrangig auf das Element **fachliche Beratung**.

1. Zielsetzung

Die Förderung, die sich aus dieser Förderrichtlinie ergibt will durch kostenlose Beratung

- unklare Verhältnisse aufklären,
- neue Nutzungsperspektiven eröffnen und deren Machbarkeit wirtschaftlich wie auch bau- und denkmalrechtlich klären,
- Transparenz herstellen, in dem die Beratungsergebnisse auf einer Online-Plattform präsentiert werden,

um die betroffenen Objekte dem Markt zuzuführen.

2. Förderfähige Maßnahmen

Dem Grunde nach förderfähig sind Gebäude in den Gebieten der Stadtteile der Stadt Amöneburg, die durch das Landesamt für Denkmalpflege zum Zeitpunkt der Antragstellung im Denkmal geschützten Kernbereich der Stadtteile dem Ensembleschutz liegen, oder die als Einzelkulturdenkmäler per Eintragung in die Liste der unbeweglichen Kulturdenkmäler durch das Landesamtes für Denkmalpflege eingetragen sind (Einzelobjekte). Wenn das Gebäude nicht als Einzeldenkmal geschützt ist, muss es nachweislich vor dem 01.01.1960 errichtet worden sein. Im Einzelfall kann auch eine Förderung ausgesprochen werden, wenn diese Voraussetzungen nicht gegeben sind, wenn sie aber bereits von Leerstand betroffen oder hiervon bedroht sind.

Gefördert werden:

- die baufachliche Beratung durch einen Berater (Architekten)
- die Erstellung von Nutzungskonzepten einschließlich grober Kostenschätzung

- die Erstellung von Exposés für die Onlinevermarktung
- Maßnahmen der Onlinevermarktung
- die Erstellung von Bauvoranfragen (Ausnutzung der Gebührenfreiheit bei der Landkreisverwaltung)
- steuerliche Erstberatung der Denkmal-AfA

3. Umfang der Förderung und Förderkriterien

Die Förderung erfolgt durch Haushaltsmittel der Stadt Amöneburg. Sie wird als nicht rückzahlbarer Zuschuss gewährt.

4. Höhe der finanziellen Förderung

Die finanzielle Förderung erfolgt in Form eines BERATUNGSSCHECKS. Dieser stellt einen Wertgutschein für fachliche Beratung im Sinne von Ziffer 2. dar. Über die genaue Höhe entscheidet der Magistrat nach Maßgabe der verfügbaren Haushaltsmittel. Es werden nur in Ausnahmefällen Beratungsschecks im Wert von unter 1.000 € ausgestellt. Der Höchstbetrag wird auf 3.500 € festgesetzt.

5. Einkommensgrenze

Die Förderung erfolgt unabhängig vom Einkommen oder des sonstigen Vermögens des Antragstellers.

6. Antrag und Bewilligung

1) Die Zuwendung muss schriftlich bei der Stadt Amöneburg auf Vordrucken der Stadt beantragt werden. Antragsteller können sein Eigentümer, Erbbauberechtigte, Nießbraucher sowie Personen, die an einer Nutzung interessiert sind wenn der Eigentümer dem zustimmt. In seinem Antrag muss der Antragsteller zustimmen, dass die Stadt Amöneburg im Rahmen der Förderung das Recht enthält zwecks Aktivierung des Fördergegenstandes Beratungsergebnisse (Nutzungskonzepte und Exposés) im Internet zu veröffentlichen.

2) Die Förderzusagen werden in Form von BERATUNGSSCHECKS ausgestellt. Im Rahmen einer Erstberatung mit einem von der Stadt Amöneburg beauftragten Berater über das ein Beratungsprotokoll angefertigt wird, wird die Verwendung des Werts des Beratungsschecks entsprechend den Bedürfnissen des Antragstellers vom Berater im Einvernehmen mit der Stadt Amöneburg festgelegt. Die Beratungsschecks werden in der Reihenfolge des Antrageingangs im Haushaltsjahr ausgegeben.

7. Rechtsanspruch

Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht. Im begründeten Einzelfall kann der Magistrat abweichende Regelung treffen, um der Zielsetzung dieser Richtlinie besser zu entsprechen. Die Abweichung ist dem Betroffenen gegenüber schriftlich mitzuteilen und zu begründen.

8. Inkrafttreten und Gültigkeit

Die Richtlinie tritt am 1. Januar 2017 in Kraft und gilt befristet für die Dauer von vier Jahren.

Amöneburg, den 22. Dezember 2016

**Stadt Amöneburg
Der Magistrat**



**Michael Plettenberg
Bürgermeister**