

## Vorbemerkung / Problemaufriss

1. In ländlichen und von demografischen Veränderungen betroffenen Gemeinden stehen bereits heute zahlreiche Gebäude auch in zentraler Lage leer. Der Funktionswandel in den Dörfern, der sinkende Bedarf an Wohnraum in den kleinen Orten und die veränderten Ansprüche an die Qualität der Wohnungen und des Wohnumfelds lassen eine Wiedernutzung kaum mehr erwarten. Vielerorts sind auch langjährige Leerstände mit deutlichen Verfallserscheinungen zu finden. Dies wirkt sich erheblich störend auf die weitere Entwicklung der Orte aus: Die Neuansiedlung von Handel, Gewerbe oder Bürgern im Umfeld solcher Immobilien ist schwierig, es können sogar weitere Degradationsprozesse befördert werden.
2. Aus persönlichen Gründen sind die jeweiligen Immobilieneigentümer oft nicht bereit oder in der Lage, ihre brachgefallenen Gebäude instand zu setzen oder auch abzureißen. Der Grundstücks- und Immobilienmarkt in der überproportional stark vom demografischen Wandel betroffenen VoglerRegion lässt dafür oft keine wirtschaftliche Perspektive erkennen. Die Einflussmöglichkeiten der Kommunen sind vor diesem Hintergrund und angesichts der Rechtslage sehr begrenzt.

## Zielsetzung

3. Ziel des Projektes ist die Entwicklung und Erprobung eines revolvingierenden Rückbaufonds, aus dem der Abriss von „Schrottimmobilien“, die sich deutlich negativ auf die Attraktivität des jeweiligen Ortsbildes auswirken, in einer zunächst dreijährigen Pilotphase gefördert werden kann.
4. Mit dem Fonds soll seitens der Standortkommune gegenüber dem jeweiligen Immobilieneigentümer ein Impuls gegeben werden können, die „Schrottimmoblie“ unter Beachtung rechtlicher Belange abzureißen und so für die frei werdende Fläche eine neue, für die Attraktivität des Ortsbildes förderliche Nutzung zu ermöglichen.
5. Nach Einschätzung der jeweiligen Standortkommune müssen die durch die Förderung frei werdenden Flächen eine realistische Perspektive für eine mittelfristige wirtschaftliche Verwertung aufweisen, so dass die Rückführung der Fördermittel an den Fonds und ein erneuter Einsatz für weitere Projekte möglich werden.

## Geltungsbereich

6. Die Umsetzung des Fonds soll mit zunächst jeweils einer modellhaften Rückbaumaßnahme in den zwei Einheits- und vier Samtgemeinden des Landkreises Holzminden begonnen und erprobt werden.
7. Zu dem jeweiligen Abriss-Standort müssen bei der Kommune geeignete Unterlagen vorliegen, die eine entsprechend fundierte Beurteilung der Relevanz des Objektes für die Attraktivität und weitere Entwicklung des Standortes unterstützen. Solche Unterlagen können Ortsentwicklungskonzepte, Einzelhandelskonzepte, Dorferneuerungspläne, aussagefähige Auszüge aus dem Baulücken- und Leerstandskataster o.ä. sein. Entsprechende Unterlagen sind der daraus abzuleitenden Begründung der Maßnahme beizufügen.

## Antragsteller

8. Antragsberechtigt sind grundsätzlich alle Eigentümer von solchen „Schrottimmobilien“ im Landkreis Holzminden, die den Zielen des Förderkonzeptes bzw. den darin genannten Kriterien entsprechen.
9. Der Eigentümer dokumentiert mit dem Antrag, dass sonstige Versuche zur Wiedernutzung des Gebäudes zu keinem Erfolg geführt haben, dass der Abriss als letzte Option angesehen wird und dass er sich nach dem Rückbau aktiv um eine wirtschaftliche Wiederverwertung der Fläche bemühen wird.

## Förderfähige Ausgaben

10. Förderfähig sind die Kosten für den Abriss entsprechender Gebäude sowie für erforderliche begleitende Maßnahmen. Dazu zählen:
  - a. Kosten für Vermessung, Einmessung
  - b. Statik- und Sicherungsarbeiten an Nachbargebäuden
  - c. Für den Abriss zwingend anfallende archäologische Kosten
  - d. Notarkosten
  - e. Baudokumentation
  - f. Neugestaltung der Abrissflächen
11. Die Mehrwertsteuer ist förderfähig, sofern der Antragsteller nicht zum Vorsteuerabzug berechtigt ist.
12. Zu den förderfähigen Kosten gehören auch unbare Eigenleistungen des Antragstellers und der Öffentlichen Hand, etwa in Form von Personal- und Maschinenkosten bis zur Höhe von max. 50 % des Zuwendungsbetrages.
13. Eigenleistungen können mit 60 % des Betrages in Ansatz gebracht werden, der sich bei der Vergabe der Leistungen an ein Unternehmen ergeben würde.
14. Für die Maßnahme ggf. bestehende weitere Fördermöglichkeiten aus nationalen oder europäischen Programmen sollen genutzt werden.

## Art und Höhe der Förderung

15. Die Förderung wird als einmaliger, unverzinslicher und zweckgebundener Zuschuss ausgezahlt.
16. Die Höhe des Zuschusses für eine Rückbaumaßnahme beträgt bis zu 20.000,- Euro. Die Förderung setzt eine angemessene Eigenbeteiligung des Antragstellers voraus, bei öffentlichen Einrichtungen i.d.R. 50 % der zuwendungsfähigen Kosten.
17. Bei außerordentlichem öffentlichem Interesse kann die Standortkommune für private Eigentümer deren Eigenanteil auch in voller Höhe übernehmen.
18. Der Antragsteller / Eigentümer verpflichtet sich zur anteiligen, im Förderbescheid definierten Rückzahlung des Zuschusses, wenn das betreffende Grundstück innerhalb von acht Jahren nach Auszahlung des Zuschusses ganz oder teilweise veräußert wird und sobald der Kaufpreis gezahlt worden ist.
19. Nutzt ein privater Antragsteller / Eigentümer das Grundstück für eigene Zwecke, ist der Zuschuss mit Beginn dieser Nutzung ebenfalls zurückzuzahlen.
20. Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht.

## Abwicklung der Förderung

21. Die Beratung von Antragstellern und die administrative Abwicklung des Rückbaufonds erfolgen während der Entwicklungs- und Erprobungsphase durch die Geschäftsstelle der LEADER VoglerRegion im Weserbergland, angesiedelt im Bereich 2.81, Kreisentwicklung / Wirtschaftsförderung des Landkreises Holzminden.
22. Förderentscheidungen trifft während dieser Phase der im Landkreis neu geschaffene Rückbaufonds-Vergabeausschuss, in dem je ein Vertreter der Einheits- und Samtgemeinden, zwei Vertreter des Landkreises, ein Vertreter der Denkmalpflege, ein Vertreter der HAWK und ein Vertreter des Amtes für regionale Landesentwicklung mitwirken sollen.
23. Der Ausschuss trifft seine Förderentscheidungen auf der Grundlage der Ziele und Kriterien dieses Förderkonzepts einzelfallbezogen, nach pflichtgemäßem Ermessen und einstimmig. Das Gremium gibt sich zu Projektbeginn eine Geschäftsordnung.
24. Der Ausschuss ist gehalten, die Förderung im Rahmen der Entwicklungs- und Erprobungsphase auf unterschiedliche Objekte im Hinblick auf Eigentumsverhältnisse, Art des Objekts und Lage im Ort zu gewähren, um auf entsprechend breiter Ebene Erfahrungen zu sammeln.
25. Der Ausschuss entscheidet während der Entwicklungs- und Erprobungsphase im Einzelfall über die Höhe der Förderung sowie die Höhe des Rückforderungsbetrages.
26. Der Förderbescheid ersetzt ausdrücklich nicht die nach sonstigen öffentlich-rechtlichen Gesetzen oder Verordnungen notwendigen Genehmigungen.
27. Antragsteller können bei Maßnahmebeginn bis zu 50 % der bewilligten Fördersumme anfordern und ausgezahlt bekommen. Der Antragsteller versichert mit dem Mittelabruf eine zielgerichtete und sachgemäße Verwendung der Fördermittel binnen zwei Monaten.
28. Die Schlusszahlung erfolgt mit dem Nachweis des Abschlusses der Arbeiten und auf Grundlage der nachgewiesenen Kosten.

## Maßnahmebeginn, -laufzeit und Zweckbindung

29. Die Entwicklungs- und Erprobungsphase für den Fonds ist auf drei Jahre angelegt, beginnend am 01.07.2017.
30. Anträge auf Förderung aus dem Fonds können im Rahmen der verfügbaren Mittel jeweils zum 01.01. und 01.07. eines Jahres gestellt werden.
31. Mit der Rückbaumaßnahme darf frühestens nach Eingang des entsprechenden Förderbescheides begonnen werden. In begründeten Ausnahmefällen und nach schriftlicher Freigabe durch den Zuwendungsgeber ist ein vorzeitiger Maßnahmebeginn möglich.
32. Die Fondsmittel sind einer Zweckbindungsfrist von acht Jahren unterworfen.

## Fördervoraussetzungen

33. Voraussetzung für die Förderung einer Rückbaumaßnahme ist, dass das Objekt zum Zeitpunkt der Antragstellung mindestens drei Jahre nachweislich ungenutzt ist und deutliche Verfallserscheinungen aufweist.
34. Objekte, die mit einer Abrissverfügung nach der niedersächsischen Bauordnung belegt sind, sind nicht förderfähig.
35. Der Zustand des Objektes muss sich nachhaltig deutlich negativ auf die Attraktivität des jeweiligen Ortsbildes auswirken.
36. Bisher ergriffene Maßnahmen zur Wiedernutzbarmachung sind erfolglos geblieben und lassen auch in absehbarer Zukunft keinen Erfolg erwarten.

37. Dem Förderantrag ist eine Unbedenklichkeitsbestätigung der unteren Denkmalschutzbehörde beizulegen. Ggf. ist zu gewährleisten, dass aus denkmalschutzfachlichen Gesichtspunkten wertvolle Baumaterialien gesichert werden.

## Nebenbestimmungen

38. Bis zum Beginn der angestrebten Nachnutzung sind entstehende Freiflächen so zu gestalten, dass sie der Attraktivität des Standortes zuträglich sind und den Zielen des Förderkonzepts nicht zuwider laufen (z.B. öffentliche Grün-, Spiel- und Gemeinschaftsflächen, Parkflächen etc.).
39. Eine Förderung darf nicht gewährt werden, wenn durch die Realisierung der Aktivität des Antragstellers eine dem Ziel dieses Förderkonzepts entgegenlaufende städtebauliche Entwicklung eingeleitet bzw. begünstigt wird.
40. Die Zuwendung wird unabhängig von Förderungen, steuerlichen Vergünstigungen oder sonstigen Zuwendungen Dritter für das jeweilige Objekt bzw. den jeweiligen Zweck gewährt. Es bleibt ausdrücklich in der Verantwortung des Antragstellers, bei entsprechenden Rechtsverpflichtungen die jeweils zuständigen Behörden / Dienststellen von der Zuwendung in Kenntnis zu setzen. Das gilt insbesondere auch im Hinblick auf die Beachtung etwaiger Zweckbindungsfristen aus vorangegangenen Förderungen.
41. Der Landkreis und die Standortkommunen sind berechtigt, den Namen, das Vorhaben und den öffentlichen Förderbetrag auszuweisen.

Holzminden, 27. März 2017