Foto: Verbandsgemeinde Kaisersesch

LEERSTANDSMANAGEMENT VERBANDSGEMEINDE KAISERSESCH

- (FREI-) RAUM FÜR ZUKUNFT -

Verbandsgemeinde Kaisersesch

KERN PLAN
GESELLSCHAFT FÜR STÄDTEBAU UND KOMMUNIKATION mbH

STAND: 08.12.2015, ABSCHLUSSDOKUMENTATION
BEARBEITET IM AUFTRAG DER VERBANDSGEMEINDE KAISERSESCH

Verbandsgemeinde Kaisersesch

GEFÖRDERT DURCH:

Dieses Angebot wird im Rahmen des Entwicklungsprogramms PAUL unter Beteiligung der Europäischen Union und des Landes Rheinland-Pfalz, vertreten durch das Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Ernährung, Weinbau und Forsten unterstützt.

EUROPÄISCHE UNION

Europäischer Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums: Hier investiert Europa in die ländlichen Gebiete.

LOKALE AKTIONSGRUPPE Vulkaneifel

VERANTWORTLICHER PROJEKTLEITER:
DIPL.-ING. HUGO KERN, RAUM- UND UMWELTPLANER
GESCHÄFTSFÜHRENDER GESELLSCHAFTER

PROJEKTLEITUNG:
DIPL.-ING. SARAH END, RAUM- UND UMWELTPLANERIN
ABTEILUNGSLEITERIN STÄDTEBAULICHE PLANUNG,
DORFENTWICKLUNG UND LEERSTANDSMANAGEMENT

SATZ UND LAYOUT:
NICOLE STAHL

KERN PLAN
GESELLSCHAFT FÜR STÄDTEBAU UND KOMMUNIKATION mbH

KIRCHENSTR. 12, 66557 ILLINGEN
TEL. 06825·4 06 16 90, FAX 06825·4 06 16 99
WWW.KERNPLAN.DE · INFO@KERNPLAN.DE

Fotos Kernplan; für alle sonstigen Fotos verfügt der Auftraggeber über die erforderlichen Bildrechte.

UNSERE PARTNER:

Meine Region. Meine Entwicklung. Meine Bank. Raiffeisenbank Kaisersesch-Kaifenheim eG

Sparkasse Mittelmosel Eifel Mosel Hunsrück

Volksbank Cochem
Niederlassung der Vereinigten Volksbank Raiffeisenbank eG
MIT WEITBLICK GANZ IN IHRER NÄHE

INHALT

Einleitung 4

1. Leerstandsmanagement in Aktion 11

2. Weitere Leerstandsinstrumente 39

3. Anlagen und Informationen für die Verwaltung 55

4. Fazit 65

Hinweis:

Die Kernplan GmbH übernimmt keinerlei Gewähr für die Aktualität, Korrektheit, Vollständigkeit oder Rechtsqualität der bereitgestellten Informationen und Inhalte. Haftungsansprüche gegen die Kernplan GmbH sind grundsätzlich ausgeschlossen.

Alle Inhalte, Fotos und Abbildungen (mit Ausnahme der Fotos und Abbildungen, die gesondert gekennzeichnet sind; für diese liegen sämtliche Rechte bei der Verbandsgemeinde Kaisersesch) sind geistiges Eigentum der Kernplan GmbH und somit urheberrechtlich geschützt. Sie dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der Kernplan GmbH (auch auszugsweise) vervielfältigt, verbreitet, weitergegeben oder auf sonstige Art und Weise genutzt werden. Sämtliche Nutzungsrechte verbleiben bei der Kernplan GmbH.

Von der Idee zum Leerstandsmanagement

„Kaisersesch 2030, Initiative Zukunft“ als Impulsgeber

Kernplan hat im Jahr 2010 im Auftrag der Wirtschaftsförderungsgesellschaft Kaisersesch die Leader-Studie „Kaisersesch 2030, Initiative Zukunft“ erstellt.

Hierbei hat sich gezeigt, dass als eine wesentliche Folge der demografischen Entwicklung zukünftig viele Wohngebäude in der Verbandsgemeinde leer stehen werden. **„Mehr Verbandsgemeinde für weniger Bewohner“** heißt die Planungsphilosophie.

Die Einwohnerzahlen gehen spürbar zurück, gleichzeitig sind aber alle Wohngebäude noch da! Ein großes Angebot für wenige oder gar fehlende Käufer. Der Immobilienmarkt kann das Problem nicht mehr alleine lösen. Die Zahl langjähriger, nicht bzw. nur schwer vermarktbarer Objekte steigt, ebenso das Risiko der Entwicklung von Schandflecken.

Wird nicht rechtzeitig die Initiative ergriffen, besteht die Gefahr, dass Leerstände als Zeichen der „Depression“ wahrgenommen werden. Langjährige Wohngebäudeleerstände werden jegliche positive Entwicklungsansätze der Verbandsgemeinde belasten. Langjährige Leerstände sind v.a. aber auch Barriere für die künftige städtebauliche und touristische (Weiter-) Entwicklung - eine „Schranke zur Zukunft“. Damit geht Leerstand alle an.

Leerstandsmanagement als Wegweiser in die Zukunft

Die Verbandsgemeinde Kaisersesch sieht sich zu aktivem Handeln aufgefordert. **Ein Patentrezept zur Lösung der Leerstandsproblematik gibt es nicht.** Neue Denkmuster sind gefragt: **Leerstandsbewältigung und Leerstandsmanagement** sind für die Eifelgemeinde wichtige **Zukunftsthemen**.

Deshalb will die Verbandsgemeinde mit einem **Leader-Folgeprojekt** neue modellhafte Wege gehen.

Mit der Erstellung des Konzeptes wurde die Kernplan GmbH, Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation, Kirchenstraße 12, in 66557 Illingen beauftragt.

Eine systematische Erfassung und Analyse ist Grundlage für ein erfolgreiches Leerstandsmanagement. Dies wurde bereits im Rahmen der Leader-Studie „Kaisersesch 2030, Initiative Zukunft“ geleistet.

Ziel dieses Leader-Folgeprojektes sind die Entwicklung eines **innovativen „Instrumentenkastens“** und die **„Personalisierung“** des Leerstandsmanagements (Leerstandsmanager). Ergebnis ist eine speziell auf die Bedürfnisse der Verbandsgemeinde zugeschnittene Gesamtstrategie, mit deren Hilfe sich unterschiedliche Problemstellungen im Zusammenhang mit Leerstand schnell und effektiv lösen lassen.

Als **Vorbildprojekt** wird dieses Handlungsprogramm mit **LEADER-Mitteln** der Europäischen Union gefördert.

Foto: Verbandsgemeinde Kaisersesch

KAISERSESCH 2030, INITIATIVE ZUKUNFT

Schlüsselprojekt Zukunftsfeld „Wohn- und Standortqualität“: Aufbau eines aktiven Flächen- und Gebäuderessourcenmanagementes, das durch ein Gesamtpaket aufeinander abgestimmter Maßnahmen die Innenentwicklung anstoßen und fördern soll.

Die Herausforderung: Vielen Ansprüchen gerecht werden und sich um die „großen Probleme" kümmern

Der Anspruch an das Leerstandsmanagement ist groß:

- Leerstandsmanagement muss **einfach** sein (die öffentliche Hand kann sich nur um die wirklich wichtigen Themen kümmern).
- Leerstandsmanagement muss **effektiv und schnell** sein.
- Leerstandsmanagement muss mit **wenig Arbeitsaufwand** bewältigt werden können (in der Umsetzung einfache, leicht zu handhabende Instrumente).
- Leerstandsmanagement muss **kostengünstig** sein: Die finanzielle Leistungsfähigkeit der Verbandsgemeinde spielt dabei die entscheidende Rolle.

Um einen zielorientierten Mitteleinsatz zu erreichen, soll das Leerstandsmanagement in der Stadt und den Ortsgemeinden gemeinsam einheitlich aufgebaut werden. Kirchturmdenken und interkommunaler Wettbewerb sind bei der Bewältigung von Leerstand nicht zielführend. Wenn Instrumente eingesetzt werden, dann auf gleicher Grundlage. Nur so kann vermieden werden, dass Instrumente von Kommune zu Kommune mit unterschiedlicher Intensität und Nachhaltigkeit eingesetzt werden. Dies garantiert, dass die erforderlichen Instrumente im Bedarfsfall zeitnah zur Verfügung stehen und im intrakommunalen Wettbewerb nicht als Standortvorteil genutzt werden (kein Wettbewerb um die höchsten Abrissprämien).

Die Verbandsgemeinde Kaisersesch kümmert sich ausschließlich um **langjährig leer stehende Immobilien und „Schrottimmobilien"**.

Im Übrigen bleibt abzuwarten, ob der Markt das Problem löst (somit keine Konkurrenz zu Maklern und keine Konflikte mit Maklern). Hier sind keine Instrumente erforderlich, denn:

- Potenzielle Leerstände sind lediglich für die Bewusstseinsbildung und die Sensibilisierung hilfreich.
- Temporäre Leerstände (Fluktuation) erfordern kein Kümmern. Vermarktung und Nachnutzung regelt der Immobilienmarkt selbst.
- Spezialfall Baulücken: Die Baulücken nehmen durch Vermarktung tendenziell ab (auf die Ausweisung neuer Baugebiete wird verzichtet).

Leerstandsmanager und Handlungsprogramm als zwei Seiten einer Medaille

Ein erfolgreiches Leerstandsmanagement basiert auf zwei zentralen Bausteinen: Einem **Leerstandsmanager mit einem entsprechenden Instrumentenbaukasten** in der Hand! Eine Vielzahl von Instrumenten wird die Leerstandsprobleme alleine nicht lösen können. Erst die Installation eines Leerstandsmanagers vor Ort, der sich alltäglich als fachkundiger Experte auf dieses Zukunftsproblem und die damit verbundenen Herausforderungen konzentriert und den Instrumentenkasten unmittelbar einsetzt und anwendet, wird zum gewünschten Erfolg und v.a. zur Nachhaltigkeit verhelfen.

Während der Projektlaufzeit wurden zahlreiche Projektbausteine vorgeschlagen, entwickelt, diskutiert, geprüft und getestet.

Hierzu gehören

- Förderprogramme zur Beseitigung von langjährig leer stehenden Gebäuden (Förderprogramm „Abriss"),
- vorbeugende Instrumente und Programme (u.a. verschieden strukturierte „Vitalisierungsprogramme" als Anreiz zur Wiedernutzung eines Leerstandes; Förderberatung zu den Themen Barrierefreiheit, Generationenwohnen und Energieeffizienz; Einbindung von Banken mit Serviceleistungen; Grundstücksfonds),
- Ideen und Aktionen zur Einbindung und Aktivierung von Bürgerengagement - Bürger für lebendige Dörfer (Tatort Abriss - Bürger beseitigen einen Leerstand; Wettbewerb „Gemeinsam vitalisieren" - Prämierung von Wiedernutzungsideen)
- marktorientierte Ansätze (Angebot spezieller innovativer „Wohnformen", z.B. Mischung von alten und neuen Nutzungen wie „Wohnen mit Tieren"; „Standortfaktor Breitband") und
- Aktionen zur gezielten Vermarktung (Gebäudebörse im Internet, Bewerbung eines „Objektes des Monats", Banner als informative Außendarstellung sowie der Druck eine Informationsbroschüre).

Nicht alle diese Ansätze und Maßnahmen können in einem ersten Schritt umgesetzt werden. Deshalb wurde eine qualifizierte Vorauswahl getroffen, mit der konkret in die praktische Umsetzung eingestiegen werden soll - **„weniger ist mehr"**.

Dies ermöglicht die Bündelung der zur Verfügung stehenden Finanzmittel und die Identifikation von Herausforderungen und zusätzlichen Bedarfen.

Die weiteren bereits entwickelten Bausteine werden nicht verworfen, sondern lediglich zurückgestellt.

Die Projektumsetzung ist dynamisch und wird weiter vorangetrieben, sodass auch die weiteren Ansätze bei Bedarf mittel- bis langfristig vom Papier in die Praxis umgesetzt werden können.

Von der Idee zum Leerstandsmanagement

Die vorliegende Broschüre (s. Teil I der Abschlussdokumentation) ist das Ergebnis eines intensiven Abstimmungsprozesses zwischen Bürgermeister und Verwaltung der Verbandsgemeinde Kaisersesch mit der Kernplan GmbH und weiteren externen Akteuren.

Zu den externen Akteuren gehören v.a. die Dorfentwicklung des Landes Rheinland-Pfalz und die regionalen Banken (Raiffeisenbank, Volksbank und Sparkasse).

Mit Vertretern der Dorfentwicklung wurde die Kombination bzw. die Kompatibilität der Förderprogramme und die finanzielle Unterstützung bei der Umsetzung konkreter Projekte diskutiert. Sowohl über öffentliche Maßnahmen als auch Maßnahmen der privaten Dorferneuerung kann die Dorfentwicklung prinzipiell unterstützen (im Einzelfall Abstimmung erforderlich), insbesondere bei Pilotprojekten der Nachnutzung von Grundstücken / Objekten.

Auch die Banken haben Interesse am Thema „Leerstandsmanagement", da sich die Geschäftsfelder und die Ertragskraft der Banken mit der Zukunftsherausforderung „Leerstand" ändern (z.B. sinkt der Wert finanzierter Immobilien im Umfeld von Leerständen). Die entwickelten Produkte, Ansätze und Instrumente wurden Vertretern der lokalen Banken vorgestellt (August 2012) mit der Bitte zur hausinternen Rücksprache und Rückmeldung, welche Ansätze aus ihrer fachkundigen Sicht weiterverfolgt werden sollten. Im Ergebnis wurde empfohlen, die kommunalen Förderprogramme „Abriss" und „Vitalisierung" („Vitalisierung" bestehend aus Pauschalbetrag und Zuschuss zu Rechnungen regionaler Fachberatungs- und -handwerksbetrieben) in die Praxis umzusetzen.

Die Verbandsgemeinde Kaisersesch hat nach einem intensiven Diskussionsprozess beschlossen, kurzfristig die beiden **kommunalen Förderprogramme „Abriss" und „Vitalisierung"**, in einer Broschüre gebündelt, auf den Weg zu bringen.

Leere Häuser mit neuem Leben füllen

Demografie Die Verbandsgemeinde Kaisersesch fördert Abriss und Sanierung älterer Gebäude

Von unserer Mitarbeiterin Brigitte Meier

Kaisersesch. Nicht länger als zwei Jahre sollen ältere Häuser künftig in der Verbandsgemeinde (VG) Kaisersesch leer stehen. Besser noch: Es soll erst gar nicht dazu kommen, dass Immobilien nicht mehr genutzt werden. Daher hat der Verbandsgemeinderat einstimmig das Förderprogramm Leer-

„Leerstände sind ansteckend: Das Interesse für Neuansiedlungen sinkt, neue Leerstände folgen."
Aus der Broschüre der Verbandsgemeinde Kaisersesch „Leerstandsmanagement (Frei-) Raum für Zukunft"

standmanagement unter dem Titel (Frei-)Raum für die Zukunft beschlossen. Im Haushalt 2013 sind dafür 45 000 Euro vorgesehen.

Entwickelt wurde das Programm aus der Leader-Studie „Kaisersesch 2030, Initiative Zukunft", die auf zu viele leer stehende Gebäude aufgrund des demografischen Wandels hinweist. So wird die Einwohnerzahl der VG Kaisersesch bis 2030 um rund 1600 Einwohner schrumpfen. Derzeit gibt es 4490 Wohngebäude, wovon etwa 140 Häuser bereits komplett leer stehen. Das ist dem zur Erhaltung der Vitalität der Gemeinden unabdingbar.

Im Einvernehmen mit den örtlichen Banken wurden zunächst zwei Fördermöglichkeiten aufgelegt:

Förderprogramm „Abriss – Platz da!" Auch vor der Abrissbirne soll-

seit mindestens fünf Jahren leer stehen.

Die Höhe der Förderung beträgt einmalig 3000 Euro je Objekt. Bei besonders exponierten Gebäuden

ANZEIGE

können bis zu 10 000 Euro Zuschuss gezahlt werden. Voraussetzung für die Auszahlung ist, dass der Abschluss der Arbeiten nachgewiesen wird.

Förderprogramm „Vitalisierung" Während die Abrissförderung für

Leer stehende und verfallende Häuser soll es dank von Förderprogrammen in der Verbandsgemeinde Kaisersesch nicht

MARKETING UND ÖFFENTLICHKEITSARBEIT

Der Umgang mit Leerstand steht für Zukunftsdenken. Dazu gehören v.a. Öffentlichkeitsarbeit und Marketing. Tue „Gutes" und rede darüber! Die Vermarktung muss marktgerecht und -gerichtet sein!

Abb: Rhein-Zeitung vom 21.12.2012

Beide Programme sind einfach zu handhaben. Verständlich formulierte Richtlinien und eindeutige Programmkriterien lassen eine kurzfristige, unbürokratische Entscheidung zu. Weitere Inhalte der Broschüre sind Informationen zum Thema Leerstand, Beratung zu Förderprogrammen auf Bundes- und Landesebene sowie Aktionen zur Einbindung von Bürgerengagement.

Die Banken haben den Druck der Broschüre als Marketinginstrument und Anreiz für Bürger finanziell unterstützt.

Leerstandsmanagement als Selbstläufer

Der Verbandsgemeinderat hat **einstimmig** das Handlungsprogramm „Leerstandsmanagement - (Frei-) Raum für Zukunft" beschlossen.

Zu Beginn diesen Jahres (ab Januar 2013) ist die Verbandsgemeinde mit einer **„Testphase"** gestartet. Diese Vorgehensweise gestattet eine direkte Erfolgskontrolle. Dazu wurden Mittel für die Förderung von jeweils fünf Fällen aus den beiden Förderprogrammen „Abriss" und „Vitalisierung" bereitgestellt (ca. **45.000 Euro**).

Mit dem Start stehen die Fördermittel zur Verfügung und können unmittelbar abgerufen werden.

Das Projekt hat zwischenzeitlich eine **große Eigendynamik** entwickelt.

V.a. die **Presse** hat Interesse an dem innovativen Leerstandsmanagement der Verbandsgemeinde gezeigt:

- Der Wochenspiegel, die Lokalzeitung „Blick aktuell", das Mitteilungsblatt „Region im Blick" sowie die Rhein-Zeitung unter dem Titel „Leere Häuser mit neuem Leben füllen" haben berichtet,
- der SWR hat sich als „Thema des Tages" mit der Thematik beschäftigt (Radio-Interview mit Bürgermeister Jung, Verwaltung und Kernplan),
- das Leerstandsmanagement wurde in der „Landesschau aktuell" (SWR) vorgestellt.

Bis Ende der Laufzeit des Leader-Modellprojektes (März 2013) waren bereits **zehn Anträge auf Förderung** gemäß den veröffentlichten Förderrichtlinien bei der Verbandsgemeinde Kaisersesch eingegangen, sechs weitere Anfragen liegen vor. Dabei zeigt sich eine klare **Tendenz** zur Inanspruchnahme des **„Abrissprogrammes"** (7 von 10 Anträgen, 3 von 6 Anfragen zum Abrissprogramm). Sechs Anträge zum kommunalen Förderprogramm"Abriss" sind bereits bewilligt. Wird allen Anträgen zugestimmt (in ausgewählten Fällen ist noch eine Einzelfallprüfung erforderlich), ist ein Großteil der zur Verfügung stehenden Finanzmittel bereits aufgebraucht.

Die Verbandsgemeinde Kaisersesch wird sich **kurzfristig um die Aufstockung der Fördertöpfe** kümmern müssen, was den großen Erfolg des Leerstandsmanagements nach einer dreimonatigen Testphase bereits deutlich macht.

Nach dieser Testphase muss geprüft werden, ob evtl. eine bedarfsgerechte Anpassung der Förderprogramme vorzunehmen ist (Modifikation).

Zwischenzeitlich werden die anderen Instrumente erprobt und weiterentwickelt. Mit dieser Vorgehensweise kann ein **aktives Leerstands- und Vitalisierungsmanagement** in der Verbandsgemeinde Kaisersesch aufgebaut werden. Mittel- bis langfristig entsteht so ein Maßnahmenpaket mit sich ergänzenden und aufeinander aufbauenden Maßnahmen, die sowohl bei

Erfolgsbilanz Förderprogramme „Abriss" und „Vitalisierung"	
Kommunales Förderprogramm „Abriss"	**Summe**
Anträge (schriftlich bei der VG eingereicht)	**21.000 Euro**
Eulgem, Hambucher Straße 7, bewilligt	3.000 Euro
Kaifenheim, Bachstraße 7, bewilligt	3.000 Euro
Kaisersesch (Stadt), Haus Hartmann, bewilligt	3.000 Euro
Landkern, Hauptstraße 42, bewilligt	3.000 Euro
Masburg, Hauptstraße 16, bewilligt	3.000 Euro
Masburg, Oberstraße 8, bewilligt	3.000 Euro
Urmersbach, Haus Klasen (Übernahme der Kosten zur Ermittlung der Erben)	3.000 Euro*
Anfragen (konkrete Voranfragen)	**9.000 Euro**
Kalenborn, Zur Dicken Eiche 5	3.000 Euro*
Masburg, Hauptstraße 7	3.000 Euro
Urmersbach, Im Holzweg 4	3.000 Euro
Kommunales Förderprogramm „Vitalisierung"	**Summe**
Anträge (schriftlich bei der VG eingereicht)	**15.000 Euro**
Brachtendorf, Oberdorfstraße 2	5.000 Euro*
Eppenberg, Masburger Straße 10	5.000 Euro
Masburg, Hauptstraße 25	5.000 Euro
Anfragen (konkrete Voranfragen)	**15.000 Euro**
Düngenheim, Bergstraße 16	5.000 Euro*
Kaisersesch, Eichenstraße	5.000 Euro*
Urmersbach, Auf'm Henchen 19	5.000 Euro*
Summe Anträge „Abriss" und „Vitalisierung"	**36.000 Euro**
Summe Anfragen „Abriss" und „Vitalisierung"	**24.000 Euro**
Zur Verfügung stehende Mittel: 45.000 Euro	**Gesamt: 60.000Euro**

Die mit * gekennzeichneten Anträge und Anfragen entsprechen nicht eindeutig den Förderkriterien: Einzelfallentscheidung bzw. Ablehnung der Anträge erforderlich; Stand: 03/2013
Quelle: Verbandsgemeinde Kaisersesch; Darstellung: Kernplan

Von der Idee zum Leerstandsmanagement

alleinigem Einsatz einen Beitrag zur Leerstandsbewältigung leisten aber auch im Zusammenspiel Lösungen für die Leerstandsproblematik bieten.

Leerstandsmanagement als Leuchtturmprojekt

Das Thema Leerstand betrifft als eine der Hauptursachen des demografischen Wandels nahezu alle Kommunen. Doch ohne Leerstandsmanager, nützt auch ein innovativer Instrumentenmix in der Praxis wenig.

Der **Innovationsgehalt der Projektideen ist hoch**. Das entwickelte Maßnahmenpaket betrachtet das Thema Leerstand erstmals von einer **neuen Seite**. Davon gehen Entwicklungsimpulse für die Verbandsgemeinde Kaisersesch aus.

Das Projekt bietet aber auch langfristige Lösungen und Ansätze zur Übertragung auf andere v.a. ländlich geprägte Kommunen. Eine Reihe von Maßnahmen ist direkt übertragbar (beispielsweise das kommunale Förderprogramm „Abriss"), andere Instrumente bieten umfassende Ansätze zur Nachahmung.

Zu Beginn dieses Projektes stand die Verbandsgemeinde noch am Anfang einer **großen Herausforderungen**.

Doch neue Denkmuster, Experimentierfreudigkeit, Querdenken und das Gehen neuer Wege, wo sich vielleicht nicht auf den ersten Blick Erfolg erkennen lässt, lassen die Verbandsgemeinde Kaisersesch zu einem **Vorreiter bei der Bewältigung dieses Zukunftsthemas** werden.

1 LEERSTANDSMANAGE-MENT IN AKTION

Dieser Teil der Abschlussdokumentation (Teil I) ist als Broschüre veröffentlicht. Als Marketing- und Informationsinstrument bildet die Broschüre den Auftakt der „Testphase" und den Startschuss für das Leerstandsmanagement in der Praxis.

Foto: Verbandsgemeinde Kaisersesch

Verbandsgemeinde Kaisersesch –
Eifelgemeinde mit Charme

Kaisersesch ist eine Verbandsgemeinde inmitten der Osteifel. Ländliche Idylle, eine abwechslungsreiche Natur- und Kulturlandschaft und v.a. die verkehrsgünstige Lage zeichnen Kaisersesch als vitale Eifelgemeinde aus; innovative und zukunftsorientierte Projekte machen das „Schieferland Kaisersesch" als Wohn-, Wirtschafts-, Tourismus- und Naherholungsstandort interessant, attraktiv und zukunftsfähig. Und das soll auch in Zukunft so bleiben!

Im Rahmen der Leader-Studie „Kaisersesch2030, Initiative Zukunft" hat sich gezeigt, dass es in der Verbandsgemeinde zukünftig zu viele (Wohn-) Gebäude geben wird. Auslöser ist die demografische Entwicklung.

Doch wer will in einer Stadt oder Gemeinde leben, in der Leerstände Ortsbilder bestimmen, Problemimmobilien das Image prägen und die Immobilienpreise zum Fallen bringen, ...? Eine Kommune mit sichtbarem Leerstand wird als sterbende Kommune wahrgenommen.

Eines ist klar: Damit die Vitalität unserer Kommunen und all die Stärken und positiven Entwicklungen in unserer Verbandsgemeinde nicht belastet werden, dürfen die drohenden Leerstände mit ihren bekannten Risiken und Nebenwirkungen hier keine Chance haben.

Deshalb ergreift die Verbandsgemeinde Kaisersesch die Initiative, bevor Leerstand zu einem Problem wird. Wird frühzeitig die Initiative ergriffen, bietet sich später keine Gelegenheit, über verpasste Chancen zu klagen. Wir wissen, dass Leerstandsbewältigung kein Selbstzweck, sondern zur Erhaltung der Vitalität der Stadt und der Dörfer unabdingbar ist.

Im Rahmen einer Leader-Modellstudie baut die Verbandsgemeinde Kaisersesch deshalb ein Leerstandsmanagement als gemeinsames Projekt der Stadt Kaisersesch und aller Ortsgemeinden auf.

Passende Maßnahmen helfen, die Zukunftsherausforderungen zu meistern, schnell und effektiv zu lösen. Ein Leerstandsmanager als fachkundiger Experte leistet intensive Unterstützung und Hilfe bei der Umsetzung und Prozessbegleitung.

Die vorliegende Broschüre präsentiert wichtige Instrumente zur Bewältigung des Leerstandes. Anreize und Angebote laden die (Neu-)Bürger und (Neu-)Bürgerinnen ein, von unserem innovativen Leerstandsmanagement zu profitieren, bei der Umsetzung in die Praxis mitzumachen und damit gleichzeitig einen Beitrag zur erfolgreichen Innenentwicklung zu leisten.

Leerstände sind in zweierlei Hinsicht eine „Marktlücke". Vor diesem Hintergrund müssen Baulücken und zu erwartende leer stehende Objekte auch als Potenzial begriffen werden - als Chance zur Aufwertung der Ortskerne, Steigerung der Wohnumfeldqualität, etc. Viele Käufer würden sehr gerne eine Immobilie erwerben, wenn sie Kenntnis davon hätten. Zudem kann die Verbandsgemeinde nicht nur mit freien Bauplätzen, sondern auch mit Wohnimmobilien in jeder Preisklasse und Lage werben.

Damit die vitale Verbandsgemeinde auch weiterhin unser Qualitätssiegel bleibt, findet Zukunft „innen" statt.

Mit der frühzeitigen aktiven Entwicklung zahlreicher

- innovativer Förderprogramme zur Beseitigung von Leerstand,
- vorbeugender Instrumente und Programme, damit Leerstand erst gar keine Chance hat und
- Ideen und Aktionen, die auf das Engagement der Bürger für lebendige Dörfer angewiesen sind,

geht die Verbandsgemeinde neue erfolgsversprechende Wege und mit Vorbildfunktion für andere Kommunen voran.

Foto: Verbandsgemeinde Kaisersesch

Warum wir uns um die Vitalität unserer Ortskerne kümmern ...

RISIKEN UND NEBENWIRKUNGEN VON LEERSTÄNDEN

Leerstände werden zur spür- und sichtbaren Folge des demografischen Wandels. Eine Auswahl drohender Risiken und Nebenwirkungen:

- Leerstände werden zum Imageproblem, das Ortsbild wird verschandelt: Leerstände, insbesondere „Problemimmobilien" haben abträgliche Wirkung auf das Stadt-/Ortsbild; das Selbstbild der eigenen Bürger ist unattraktiv, Außenstehende haben eine negative Fremdwahrnehmung.
- Leerstände sind ansteckend: Das Interesse weiterer Neuansiedlungen geht zurück, die Werthaltigkeit der noch bewohnten Immobilien im Umfeld ist instabil, weitere Leerstände folgen.
- Die Zukunftsfähigkeit als Wohn-, Wirtschafts-, Tourismus und Naherholungsstandort wird geschwächt: Das Orts- und Erscheinungsbild ist die Visitenkarte der Verbandsgemeinde gegenüber Gästen. Als zentrales Element beeinflusst sie die Standortentscheidung Ansiedlungswilliger und prägt die positive Wahrnehmung von Besuchern.
- Die Infrastruktur ist nicht mehr ausreichend ausgelastet: Die finanziellen Belastungen steigen aufgrund der Unterschreitung von Auslastungsschwellen.
- Die Immobilienpreise fallen in den Keller: Die Nachfrage regelt den Preis. Mit dem steigenden Immobilienangebot sinken die Immobilienpreise.
- Immobilien sind keine Altersvorsorge, sondern eine Alterssorge: Immobilien verlieren ihren Stellenwert als Altersabsicherung.
- Negative Folgen für die öffentliche Hand: Um Immobilien, bei denen die Nachkommen ihr Erbe aufgrund mangelnden Interesses ablehnen, der Grundstückswert negativ und/oder der Eigentümer nicht auffindbar ist, muss sich die öffentliche Hand kümmern (einschließlich der anfallenden Kosten).

Schlussfolgerung: Der Immobilienmarkt kann das Leerstandsproblem nicht mehr alleine lösen. Damit unsere Ortskerne so gesund und vital wie bisher bleiben, verstehen wir Leerstandsbewältigung nicht mehr als rein private Angelegenheit, sondern als gesellschaftliche und kommunale Aufgabe:

Drohender Leerstand geht alle an!

WIR KÜMMERN UNS DARUM, DAMIT ES NICHT SOWEIT KOMMT!

GROSSES ANGEBOT UND WENIGE KÄUFER - DIE URSACHE

- Die Einwohnerzahl der Verbandsgemeinde Kaisersesch wird bis 2030 um ca. 700 Einwohner und bis 2050 um ca. 1.600 Einwohner schrumpfen, d.h. die Einwohnerzahl reduziert sich in den nächsten zwanzig Jahren etwa um die Größe der beiden Ortsgemeinden Düngenheim und Hauroth. Aber: Alle Wohngebäude sind noch da!
- Aktuell gibt es in der Verbandsgemeinde Kaisersesch 4.490 Wohngebäude, wovon etwa 140 Gebäude bereits komplett leer stehen (Leerstandsquote ca. 3,1%). Kurz- bis mittelfristig, d.h. in den nächsten 10 bis 15 Jahren, werden weitere 600 Wohngebäude potenziell auf dem Immobilienmarkt hinzukommen (Leerstandsquote ca. 13,4%). Das sind die Leerstände von morgen!
- Ein Überangebot an Wohngebäuden ist die Folge! Es wird immer mehr langjährige, nicht oder nur schwer vermarktbare Objekte geben, die sich zu Schandflecken („Schrottimmobilien") entwickeln.

i

- Bisher existieren lediglich vereinzelt Instrumente zur Bewältigung von Wohngebäudeleerstand.
- Ergreift die Verbandsgemeinde Kaisersesch nicht die Initiative, besteht die Gefahr, dass erforderliche Instrumente bei Bedarf nicht zeitnah zur Verfügung stehen oder im interkommunalen Wettbewerb als Standortvorteil genutzt werden.
- Neben Instrumenten zur Beseitigung von Leerstand mangelt es insbesondere auch an vorsorgenden Instrumenten, damit Leerstand erst gar keine Chance hat.
- Um die Vitalität der Ortskerne langfristig zu sichern, hat die Verbandsgemeinde Kaisersesch ein „Maßnahmenpaket" entwickelt, mit dessen Hilfe sich unterschiedliche Problemstellungen schnell und effektiv - auch vorsorglich - lösen lassen.

Wir meinen es ernst: Leerstandsmanager

Die Verbandsgemeinde Kaisersesch hat früh genug erkannt, dass die Lösung der Zukunftsaufgabe „Leerstand" nicht sich selbst und auch nicht länger alleine dem Immobilienmarkt überlassen werden kann. Auch die alleinige Entwicklung einer Vielzahl innovativer Produkte, Ansätze und Instrumente wird diese Herausforderung nur bedingt bewältigen können.

Um dem Thema Leerstand und Stadt-/Ortskernvitalisierung künftig erfolgsversprechend begegnen zu können, ist der Einsatz eines Leerstandsmanagers in der Verbandsgemeinde Kaisersesch mit die wichtigste Zukunftsinvestition. Leerstandsmanagement und Ortskernvitalisierung sind nicht nur einmaliges Handeln, sondern kontinuierliches Begleiten und Kümmern sowie Überzeugungsarbeit bei jedem Einzelfall.

Der Leerstandsmanager Lothar Schaden wird als fachkundiger Experte vor Ort den Prozess von Beginn an aktiv begleiten.

Ohne Leerstandsmanager, der das Thema zur „Chefsache" erklärt, können auch die nachfolgenden Förderprogramme, Ideen, vorbeugenden Instrumente, Aktionen, etc. nicht vom Papier in die Praxis umgesetzt werden.

Zum Aufgabenfeld des Leerstandsmanagers gehören:

- Erfassung der Leerstände und Update der Erfassung, Auswertung: Leerstandsmanagement erfordert eine aktuelle Bestandserfassung, damit eintretende Veränderungen frühzeitig erkannt werden. Hierzu gehört auch die Filterung von Leerstandsursachen, Langzeitleerständen und Bereichen, wo sich Leerstände konzentrieren. Durch diese aufmerksame Beobachtung kann rechtzeitig reagiert werden.
- aktiver Ansprechpartner und Berater für Eigentümer, Ansiedlungswillige und Ortsbürgermeister
- Impulsgeber und Unterstützer: kompetente Beratung für Interessierte über die Vielzahl der Instrumente, exakte Abstimmung der Produkte auf die individuelle Herausforderung, Auswahl und Einsatz passender Instrumente
- Hilfestellung und Begleitung bei der Anwendung der Programme
- Information über neue Produkte, Ergänzungen der Produktpalette
- „Wohnlotse" der Verbandsgemeinde: Unterstützt als Vermarktungs- und Kontaktstelle die passgenaue Vermittlung innerörtlicher Immobilien zwischen Eigentümern und Interessenten
- Organisator von Informationsveranstaltungen und Bürgeraktionen.

DER LEERSTANDS-MANAGER IST:

- Fachkundiger Experte
- Kümmerer zur aktiven Begleitung des Leerstandsmanagements, Einsatz bei jedem Einzelfall
- als „Netzwerker", Ansprechpartner und Hilfesteller für Eigentümer, Ansiedlungswillige und Ortsbürgermeister
- Impulsgeber, Partner und Unterstützer zur gezielten Anwendung der Instrumente

IHR ANSPRECHPARTNER:

LEERSTANDSMANAGER DER VG KAISERSESCH, LOTHAR SCHADEN

AM RÖMERTURM 2

56759 KAISERSESCH

FON: 026539996-501

EMAIL: lothar.schaden@vg.kaisersesch.de

Foto: Verbandsgemeinde Kaisersesch

Kommunales Förderprogramm "Abriss" – Platz da!

i

STEHT IHRE IMMOBILIE BEREITS LÄNGER ALS 5 JAHRE LEER? VON UNS GIBT ES 3.000 EURO FÜR DEN ABRISS IHRES MARODEN GEBÄUDES!

- **Mit dem kommunalen Förderprogramm „Abriss" fördern wir die Beseitigung von „Problemimmobilien". Damit wird ein wichtiger Beitrag zur Lösung des Leerstandsproblemes geleistet.**
- **Kurz: Platz für „Neues" entsteht; nicht nur der Eigentümer profitiert.**

Kommunales Förderprogramm "Abriss" – Platz da!

Das Problem: Der Immobilienmarkt muss mit Objekten kämpfen, die nicht oder nur schwer vermarktbar sind. Einen langjährigen Leerstand als Tabuthema zu behandeln, löst nicht das Problem, sondern verschiebt und erschwert die Lösung.

Ist die Bausubstanz erst einmal vernachlässigt und marode, steigt der Sanierungs- und Renovierungsbedarf drastisch. Steht ein Objekt mehrere Jahre (länger als 5 Jahre) leer, sind die Chancen auf Wiedernutzung aufgrund erheblicher Mängel in Bausubstanz und Haustechnik gering. (Weiterer) Gebäudeverfall droht. Es besteht die Gefahr, dass aus baulichen Schandflecken „Schrottimmobilien" werden.

Bleiben Vermarktungserfolge aus, stellen sich die bekannten Nebenwirkungen schnell ein: Das Stadt- und Ortsbild wird verschandelt, Funktionsverluste drohen, die Immobilienpreise im Umfeld sinken, die Nachbarschaft wird belastet, weitere Leerstände folgen, ... die Abwärtsspirale beginnt.

Die Lösung: Das kommunale Förderprogramm „Abriss" ist eine öffentliche Förderung zur Beseitigung von langjährig leer stehenden „Problemimmobilien", die sich abträglich und negativ auf das Umfeld auswirken. Das Instrument kommt bei langjährigen Leerständen zum Einsatz, die bisher nicht erfolgreich revitalisiert oder vermarktet werden konnten. Bleiben neue Eigentümer und neue Nutzungen aus, ist die „Notbremse" Abriss die letzte Option, das Leerstandsproblem zu lösen.

Fazit:

Wenn eine Immobilie nicht mehr vermarktet und auch nicht mehr wiedergenutzt werden kann, bleibt nur noch der Abriss. Wenn dafür dann auch noch Zuschüsse zur Verfügung stehen, lohnt sich das Mitmachen gleich doppelt! Von den Anreizen profitieren nicht nur Eigentümer. Als Faustregel gilt: Wird eine „Problemimmobilie" abgerissen, kann indirekt bis zu 200m umgebender Straßenraum aufgewertet, attraktiviert und stabilisiert werden. Imageverbesserungen folgen - das Orts- und Stadtbild ist das „Aushängeschild" der Verbandsgemeinde.

WELCHE VORAUSSETZUNGEN MUSS DIE IMMOBILIE ERFÜLLEN?

- Gefördert werden Objekte, die seit mindestens 5 Jahren leer stehen.
- Ältere Bausubstanz: Unter „älterer Bausubstanz" sind Immobilien zu verstehen, die vor 1970 zulässigerweise errichtet und an denen keine grundlegenden Erneuerungs- und Erweiterungsmaßnahmen vorgenommen wurden.

WELCHE MASSNAHMEN WERDEN VON UNS GEFÖRDERT?

Wir fördern alle Maßnahmen, die zum Abriss ihres Gebäudes erforderlich sind (auch erforderliche Begleitmaßnahmen).

WER IST FÖRDERBERECHTIGT?

Förderberechtigt sind grundsätzlich alle Eigentümer von zuvor beschriebenen Leerständen.

WIE HOCH IST DIE FÖRDERUNG?

Wir zahlen einmalig 3.000 Euro je Objekt; bei besonders exponierten Gebäuden werden bis zu 10.000 Euro Zuschuss gezahlt. Voraussetzung für die Auszahlung ist, dass der Abschluss der Arbeiten nachgewiesen wird.

WAS IST ZU BEACHTEN?

- Der Antrag ist schriftlich und vom Eigentümer selbst bei der Verbandsgemeinde Kaisersesch einzureichen. Das Antragsformular und die Richtlinie stehen auch unter http://www.kaisersesch.de/index.php/bauamt/405-leerstandsmanagement zum Download bereit.
- Ein Anspruch auf Förderung besteht nicht (Finanzierungsvorbehalt).
- Das Förderprogramm „Abriss" kann nur in Anspruch genommen werden, wenn alle übrigen Förderprogramme, Ansätze und Instrumente zur Wiedernutzung oder zum Abriss der Immobilie erfolglos geblieben sind. Abriss muss die „Notbremse" sein.
- Der Abriss erfolgt in Eigenverantwortung des Eigentümers.

WEITERE INFORMATIONEN FINDEN SIE IN DER RICHTLINIE.

Wir unterstützen und beraten Sie gerne:

Leerstandsmanager der
VG Kaisersesch

Am Römerturm 2
56759 Kaisersesch

Fon: 026539996-501

Email: lothar.schaden@
vg.kaisersesch.de

FÖRDERPROGRAMM "ABRISS" - RICHTLINIE

KOMMUNALES FÖRDERPROGRAMM „ABRISS"

Der Verbandsgemeinderat Kaisersesch hat am 07.12.2015 die Richtlinie in folgender Fassung beschlossen:

§ 1 Ziel und Zweckbestimmung

1. Das Förderprogramm soll den Abriss langjähriger Leerstände fördern, bei denen sonstige Maßnahmen zur Wiedernutzbarmachung ausgeschöpft sind und die nicht mit sonstigen Fördermitteln abgerissen werden können.
2. Ziel des kommunalen Förderprogrammes „Abriss" ist die qualitative Aufwertung einer leerstandsbedingten Problemsituation in einem Straßenzug, einem Viertel oder einem sonstigen Teilbereich der Kommune. Leerstandsbedingte Problemsituationen können aus sozialen, städtebaulichen, demografischen, wirtschaftlichen oder ähnlichen Missständen heraus entstehen.
3. Förderfähige Objekte sind ältere leer stehende Bausubstanzen. Die Gebäude müssen seit mindestens 5 Jahren ab dem Zeitpunkt der Antragstellung leer stehen. Dies ist bei Antragstellung glaubhaft nachzuweisen (z.B. über die Einwohnermeldedatei). **Bei dem vorgesehenen Abrissobjekt muss es sich grundsätzlich um ein Gebäude mit einer Mindestgröße von 200 m³ umbautem Raum handeln.**
4. Ältere Bausubstanzen im Sinne dieser Vorschrift sind Bauten, welche vor 1970 zulässigerweise errichtet und an denen seit dieser Zeit auch keine grundlegenden Erneuerungs- und Erweiterungsmaßnahmen durchgeführt worden sind. Das Alter der Bausubstanz ist durch die Antragsteller in den Antragsunterlagen entsprechend nachzuweisen.

§ 2 Geltungsbereich

1. Der Geltungsbereich für die Anwendung des Förderprogramms umfasst alle im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen.
2. In begründeten Ausnahmefällen kann die Verbandsgemeinde auch in sonstigen Bereichen außerhalb des definierten Geltungsbereiches die Förderung von Abrissmaßnahmen unterstützen.

§ 3 Antragsteller

1. Förderberechtigt sind grundsätzlich alle Eigentümer von Leerständen nach den genannten Kriterien, auch die Verbandsgemeinde/Ortsgemeinde selbst und mit ihnen verbundene Gesellschaften. Der Antrag ist bei der Verbandsgemeinde in schriftlicher Form und vom Eigentümer selbst einzureichen, der einen entsprechenden Nachweis darüber erbringt (Grundbuchauszug).
2. Der Antragsteller versichert mit dem Antrag, dass sonstige Versuche zur Wiedernutzung des Gebäudes zu keinem Erfolg führten und der Abriss als letzte Option angesehen wird.

§ 4 Maßnahmenbeginn und Zweckbindung

1. Der Eigentümer bestätigt, dass mit der Maßnahme (Abriss) noch nicht begonnen wurde.
2. Die Förderzuwendung ersetzt ausdrücklich nicht die nach sonstigen öffentlich-rechtlichen Gesetzen und Verordnungen notwendigen Genehmigungen.

§ 5 Art, Höhe und Abwicklung der Förderung

1. Die Förderung wird als einmaliger, unverzinslicher und zweckgebundener Zuschuss ausgezahlt. Der Zuschuss beträgt 3.000 Euro je Objekt. Bei besonders exponierten Gebäuden beträgt der Zuschuss bis 10.000 Euro je Objekt. Der Eigentümer verpflichtet sich, bei einem Zuschuss von 10.000 Euro einen Grundbucheintrag auf eigene Kosten vornehmen zu lassen. Wird das Grundstück innerhalb von 5 Jahren (auch nur in Teilen) veräußert, erhält der Zuschussgeber bei Kaufpreiszahlung die eingetragene Summe als Differenz zur Regelförderung zurück (7.000 Euro) – es sei denn, es wurden zwischen Veräußerer und Zuschussgeber ausdrücklich andere Vereinbarungen getroffen. Der Förderbetrag reduziert sich, wenn die Fördersumme nicht nachgewiesen wurde. **Der Nachweis der Abrissaufwendungen erfolgt gegenüber der Verbandsgemeindeverwaltung Kaisersesch in geeigneter Form.**
2. Ist die Verbandsgemeinde oder die Ortsgemeinde Eigentümerin des Objektes oder eine Gesellschaft mit Beteiligung der Verbandsgemeinde oder Ortsgemeinde, ist die maximale Förderhöhe unbegrenzt.
3. Die Auszahlung des Förderbetrages erfolgt mit dem Nachweis des Abschlusses der Arbeiten. Der Antragsteller versichert mit der Antragstellung eine zielgerichtete und sachgemäße Verwendung der Fördermittel.
4. Die Verbandsgemeinde entscheidet im Einzelfall über die Gewährung der Fördermittel, ein Rechtsanspruch auf Gewährung von Fördermitteln besteht nicht. Mit den Arbeiten darf erst begonnen werden, wenn der Förderbescheid erstellt und unterschrieben ist. Der Zuschuss selbst ist nicht übertragbar, er kann generell je Objekt nur einmal in Anspruch genommen werden.

§ 6 Fördergegenstand

Gefördert werden alle Maßnahmen, die zum Abriss der Immobilie erforderlich sind (auch erforderliche Begleitmaßnahmen).

§ 7 Zurückliegende Förderung

Wurde ein nach den Kriterien dieses Abrissprogramms grundsätzlich förderfähiger Leerstand innerhalb der vergangenen Jahre mit Fördermitteln aus Dorferneuerung, Stadtumbau West, Soziale Stadt oder Sanierungsgebiet etc. gefördert, besteht kein Anspruch auf eine Förderung mit Mitteln aus dem Abrissprogramm (die Fördergrundsätze der aufgeführten Programme (Dorferneuerung, Stadtumbau West, etc.) sind maßgebend).

Ausnahmen hiervon können in begründeten Einzelfällen zugelassen werden, wenn die vergangene Förderzuweisung und der durch den Abriss des Gebäudes erreichte Nutzen in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen.

§ 8 Bewilligung von Anträgen

1. Aufgaben des Entscheidungsbefugten sind insbesondere die
   - Entscheidung über Anträge und über Fördermaßgaben
   - Entscheidung über Ausnahmen von den Festlegungen.
2. Über die Bewilligung von Anträgen, die den Förderkriterien nicht eindeutig entsprechen - in atypischen Einzelfällen - entscheidet der zuständige Ausschuss. Ansonsten entscheidet die zuständige Abteilung der Verbandsgemeindeverwaltung über die Bewilligung der Anträge, der Ausschuss wird hierüber regelmäßig informiert.
3. Die eingehenden Anträge werden grundsätzlich entsprechend dem Eingangsdatum bei der Verbandsgemeinde bearbeitet. Maßgeblich für die Förderung ist das Datum der Antragstellung. Dem Ausschuss ist es vorbehalten, Förderschwerpunkte festzulegen. Dies soll in erster Linie dann geschehen, wenn die Anzahl der Anträge das zur Verfügung stehende Finanzvolumen übersteigt. In diesem Fall behält sich der Ausschuss vor, eine qualifizierte Auswahl unter den Antragstellern zu treffen.
4. Der Ausschuss ist dazu berechtigt, in begründeten Einzelfällen Ausnahmen von diesem Förderprogramm sowie den darin enthaltenen Festlegungen zuzulassen, sofern die Zielsetzungen des Programms erfüllt werden.
5. In begründeten Einzelfällen kann die Zustimmung zum „vorzeitigen Maßnahmenbeginn" gewährt werden.

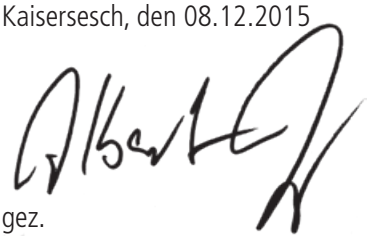
6. Die Förderung erfolgt unter der Bedingung, dass die speziellen und sonstigen, jeweils einschlägigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden. Bei einem Verstoß hiergegen ist ein generelles Rückforderungsrecht des Zuwendungsgebers gegeben. Im Einzelfall entscheidet hierüber der Ausschuss.

§ 9 Ergänzende Regelungen

1. Unabhängig von den vorstehenden Ausführungen steht die Förderung grundsätzlich unter einem Finanzierungsvorbehalt, d.h., eine Förderung wird bei grundsätzlicher Anerkennung nur dann und insoweit auch tatsächlich gewährt, als im jeweiligen Haushaltsjahr entsprechende finanzielle Mittel für dieses Programm bereitstehen.
2. Bei der Förderung handelt es sich dem Grunde nach um einen nicht rückzahlbaren Zuschuss für die in diesem Programm näher formulierten Förderzwecke.
3. Die gemäß § 5 dieses Förderprogramms vorgegebene Bindefrist (erhöhte Förderung bei exponierten Gebäuden) ist vom Zuwendungsempfänger einzuhalten. Sollte hiergegen verstoßen werden, so hat der Zuwendungsgeber das Recht, den Förderbetrag bzw. Teile davon entsprechend zurückzufordern.
4. Nach Abschluss der Prüfung und Kontrolle der Unterlagen durch das zuständige Amt / die zuständige Abteilung sowie, wenn erforderlich, nach vorheriger Beschlussfassung durch den zuständigen Ausschuss wird die Verbandsgemeindekasse angewiesen, den sich ergebenden Zuwendungsbetrag auf ein von dem Antragsteller anzugebendes Konto zu überweisen. Alle Zuwendungen werden dabei bargeldlos abgewickelt. Dem Antragsteller wird ein entsprechender Bescheid zugestellt.
5. Die Zuwendung wird unabhängig von Förderungen, steuerlichen Vergünstigungen oder sonstigen Zuwendungen Dritter für den gleichen Zweck gewährt. Es bleibt Sache des Antragstellers, bei entsprechender Rechtsverpflichtung sonstige Behörden oder Dienststellen von der Zuwendung in Kenntnis zu setzen. Davon losgelöst bleibt die ggf. nach sonstigen Vorschriften bestehende Auskunftspflicht der Verbandsgemeinde bestehen. Die Angaben anderer Richtlinien zur Doppel- und Mehrfachförderung sind maßgebend.
6. Anspruch auf die Auszahlung des Zuschusses hat nur der Antragsteller. Abtretungen werden nicht anerkannt.
7. Eine Förderung erfolgt dann nicht, wenn durch die Realisierung der Aktivität des Antragstellers eine dem Förderziel entgegenlaufende städtebauliche Entwicklung eingeleitet bzw. begünstigt wird.
8. Der Antragsteller hat gegenüber der Verbandsgemeinde vor der Auszahlung eine schriftliche Erklärung abzugeben, wonach er versichert, dass ihm die Förderrichtlinien bekannt sind und die gewährten Gelder unmittelbar und ausschließlich für den Förderzweck verwandt wurden/werden.
9. Zuständige Stelle für die Beratung, Antragstellung sowie Sachbearbeitung ist die Bauabteilung der Verbandsgemeinde.
10. Gerichtsstand für Streitigkeiten aus diesem Förderprogramm ist das für die Verbandsgemeinde zuständige Gericht.

Dieses Förderprogramm wurde vom Verbandsgemeinderat am 19.12.2012 beschlossen, es tritt am 01.01.2013 in Kraft. Die Änderung wurde vom Verbandsgemeinderat am 07.12.2015 beschlossen, die geänderte Fassung tritt am 01.01.2016 in Kraft.

Kaisersesch, den 08.12.2015



gez.

Albert Jung
Bürgermeister

FÖRDERPROGRAMM "ABRISS" - ANTRAG

FÖRDERPROGRAMM "ABRISS" – ANTRAGSFORMULAR AUF ZUWENDUNG VON ZUSCHÜSSEN

ANTRAGSTELLER:

Name, Vorname: _____

Geburtsdatum: _____

Straße, Hausnummer: _____

PLZ, Wohnort: _____

Telefon/email _____

BLZ, Kto.-Nr _____

Ich bin Eigentümer des nachstehenden Objektes, für das ich gemäß dem Förderprogramm "Abriss" der Verbandsgemeinde Kaisersesch Zuwendungen von Zuschüssen beantrage.

Als Nachweis des Eigentumsverhältnisses sind dem vorliegenden Antrag beigefügt:

____ Auszug aus dem Grundbuch der Verbandsgemeinde Kaisersesch

____ Sonstiges: _____

Anschrift des Antragobjektes (Straße, Hausnummer, PLZ, Ort):

_____

Art der Nutzung des Gebäudes (Wohnen, Gewerbe, Sonstiges):

_____

Baujahr des Objektes:_____

Als Nachweis über das Alter der Bausubstanz sind dem vorliegenden Antrag beigefügt:

____ Bauantrag, Bauunterlagen

____ Versicherungspolice (mit Angabe des Baujahres)

____ Wertgutachten (mit Angabe des Baujahres)

____ Sonstiges: _____

Handelt es sich bei dem Gebäude um einen langjährigen Leerstand (mindestens 5 Jahre)?

____ Ja

____ Nein

FÖRDERPROGRAMM "ABRISS" – ANTRAGSFORMULAR AUF ZUWENDUNG VON ZUSCHÜSSEN

Seit wann steht das Gebäude leer? exakt: _____ geschätzt: _____

Als Nachweis über die Dauer des Leerstandes sind dem vorliegenden Antrag beigefügt:

___ Auszüge aus der Einwohnermeldedatei

___ Sonstiges: _____

Welche Unternehmungen wurden bisher unternommen, um das Gebäude wieder dem Immobilienmarkt zuzuführen?

_____

_____

_____

_____

Wurde ein Makler mit der Vermarktung des Objektes beauftragt?

___ Ja ___ Nein

Erklärungen

Zurückliegende Förderung:

Das Antragsobjekt wurde in den vergangenen Jahren nicht mit Fördermitteln aus der Dorferneuerung, Stadtumbau West, Soziale Stadt oder Sanierungsgebiet, etc. gefördert (die Fördergrundsätze der aufgeführten Programme (Dorferneuerung, Stadtumbau West, etc.) sind maßgebend).

Maßnahmenbeginn/Zweckbindung:

Ich bestätige, dass mit der Durchführung der Abrissarbeiten noch nicht begonnen wurde. Ich versichere die zielgerichtete und sachgemäße Verwendung der Fördermittel.

Richtlinienkenntnis:

Von den Richtlinien zur Gewährung von Zuschüssen aus dem Förderprogramm "Abriss" der Verbandsgemeinde Kaisersesch habe ich Kenntnis genommen.

Erstantrag:

Ich habe noch keine sonstigen Förderanträge gemäß dem Förderprogramm "Abriss" der Verbandsgemeinde Kaisersesch auf meinen Namen beantragt.

_____, _____, _____

Datum, Ort, Unterschrift (Antragsteller)

Kommunales Förderprogramm “Vitalisierung“

HABEN SIE EINE IMMOBILIE GEKAUFT, DIE SEIT MINDESTENS 2 JAHREN LEER STEHT UND WIEDER FIT GEMACHT WERDEN MUSS? WIR UNTERSTÜTZEN IHRE INVESTITION MIT BIS ZU 8.000 EURO!

- **Von uns erhalten Sie finanzielle Unterstützung zu den Beratungs-, Planungs-, Bau- und Sanierungskosten von bis zu 8.000 Euro.**
- **Denn: Wir kümmern uns um die Vitalität der Dörfer. Dazu unterstützen wir die Wiedernutzung langjährig leer stehender Wohngebäude und die Nachnutzung von Grundstücken.**

Kommunales Förderprogramm "Vitalisierung"

Das Problem: Steht eine Immobilie bereits längere Zeit leer (länger als 2 Jahre), kann der Immobilienmarkt das Leerstandsproblem (meist) nicht mehr alleine lösen. Auch hier sind die bekannten Negativwirkungen zu erwarten. Die Liste ist lang und reicht von abträglicher Wirkung auf das Stadt- und Ortsbild bis hin zur „Ansteckungsgefahr" und dem Entstehen weiterer Leerstände. Gerade die umfassenden Investitionen in die ältere Bausubstanz, die für eine zeitgemäße Wiedernutzung dringend erforderlich ist, können die Vermarktung erschweren. Ist die Bausubstanz noch intakt, sind Anreize und Unterstützung für eine erfolgreiche Wiedernutzung gefragt.

Die Lösung: Genau hier kommt das kommunale Förderprogramm „Vitalisierung" zum Einsatz. Durch die Kombination einer pauschalen finanziellen Förderung und dem Zuschuss bei der Vorlage von Rechnungen regionaler Fachberatungs- und Fachhandwerksbetriebe, wird die Wiedernutzung langjährig leer stehender Wohngebäude aktiv unterstützt.

Dabei können Sie als Neubürger von dem Programm profitieren. Das Förderprogramm soll aber auch Anreiz für unsere Bürger sein, in ihrer „Heimat" wohnen zu bleiben und in die Vitalisierung ihrer neu erworbenen Immobilie zu investieren.

WELCHE VORAUSSETZUNGEN MUSS DIE IMMOBILIE ERFÜLLEN?

- Die Immobilie muss seit mindestens 2 Jahren leer stehen. An dem Erhalt muss ein besonderes Interesse bestehen.
- Ältere Bausubstanz: Das Objekt muss vor 1970 zulässigerweise errichtet worden sein. Seitdem dürfen keine grundlegenden Erneuerungs- und Erweiterungsmaßnahmen stattgefunden haben.

WELCHE MASSNAHMEN WERDEN VON UNS GEFÖRDERT?

- Maßnahmen zur Anpassung an zeitgemäße Wohnbedürfnisse,
- Maßnahmen zur Sanierung und Instandsetzung,
- Abriss ungenutzter oder nicht sanierungsfähiger Gebäudeteile,
- kompetente Fachberatung und Planung für die Wiedernutzung der Immobilie (Architekt, Energieberatung, Landschaftsplanung, etc.)

Grundsätzlich werden Beratungs-, Planungs-, Fertigungs-, Herstellungs- und Anschaffungskosten gefördert; Erwerbskosten, Eigenleistungen, Miete, etc. sind nicht förderfähig

WER IST FÖRDERBERECHTIGT?

Das Vitalisierungsprogramm spricht v.a. junge Familien an. Förderberechtigt sind Erwerber einer leer stehenden Immobilie. Das Objekt muss mind. 5 Jahre dauerhaft und unmittelbar von dem Erwerber selbst genutzt werden (Hauptwohnsitz, mind. zu 50%).

WIE HOCH IST DIE FÖRDERUNG?

3.000 Euro werden pauschal als Zuschuss gezahlt, wenn die Maßnahmen erfolgreich durchgeführt sind. Zusätzlich erhalten Sie bis zu 2.000 Euro bei der Vorlage von Rechnungen regionaler Fachberatungs- und Fachhandwerksbetriebe. Ab dem 2. Kind erhöht sich die Förderung bei der Vorlage von Rechnungen um 1.000 Euro je Kind. Insgesamt darf der Zuschuss zu den Rechnungen nicht mehr als 5.000 Euro betragen. Maximal werden 8.000 Euro Förderung für die Vitalisierung (d.h. Pauschalzuschuss und Rechnungen) gezahlt.

WAS IST ZU BEACHTEN?

- Der Antrag ist schriftlich und vom Eigentümer selbst bei der Verbandsgemeinde Kaisersesch einzureichen. Das Antragsformular und die Richtlinie stehen auch unter http://www.kaisersesch.de/index.php/bauamt/405-leerstandsmanagement zum Download bereit.
- Ein Anspruch auf Förderung besteht nicht (Finanzierungsvorbehalt).

WEITERE INFORMATIONEN FINDEN SIE IN DER RICHTLINIE.

Wir unterstützen und beraten Sie gerne:

Leerstandsmanager der
VG Kaisersesch

Am Römerturm 2
56759 Kaisersesch

Fon: 026539996-501

Email: lothar.schaden@
vg.kaisersesch.de

Fazit:

Von den Zuschüssen zur Wiedernutzung eines Objektes profitieren nicht nur Sie! Neben aktiver Leerstandsbewältigung, wird auch die regionale Wirtschaft Partner der Leerstandsbewältigung.

FÖRDERPROGRAMM "VITALISIERUNG" - RICHTLINIE

KOMMUNALES FÖRDERPROGRAMM „VITALISIERUNG"

Der Verbandsgemeinderat Kaisersesch hat am 19.12.2012 folgende Richtlinie beschlossen:

§ 1 Ziel und Zweckbestimmung

Die Verbandsgemeinde Kaisersesch beabsichtigt, der Leerstandsproblematik als Folge des (prognostizierten) Bevölkerungsrückgangs in der Stadt Kaisersesch und den Ortsgemeinden durch eine gezielte Förderung entgegenzuwirken. Dabei sollen zur Vermeidung von dauerhaften baulichen Leerständen Anreize geschaffen werden, damit insbesondere junge Familien in der Verbandsgemeinde Kaisersesch verbleiben oder zuziehen. Hierzu wird die Wiedernutzung langjährig leer stehender Wohngebäude finanziell unterstützt.

Förderfähige Objekte sind ältere Bausubstanzen in der Verbandsgemeinde Kaisersesch, welche seit mindestens 2 Jahren bis zum Zeitpunkt der Antragstellung leer stehen. Der Leerstand ist bei Antragstellung nachzuweisen oder auf geeignete Art und Weise glaubhaft zu machen. Ältere Bausubstanzen im Sinne dieser Vorschrift sind Bauten, welche vor 1970 zulässigerweise errichtet und an denen seit dieser Zeit auch keine nennenswerten baulichen Verbesserungen und Veränderungen vorgenommen wurden. Sollten Zweifel am tatsächlichen Alter der Bausubstanz bestehen, wird auf das Datum der baulichen Endabnahme oder hilfsweise auf das Datum des Bauscheins abgestellt. Die entsprechenden Angaben sind im Antrag zu machen.

§ 2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich für die Anwendung des Förderprogramms umfasst alle im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen.

In begründeten Ausnahmefällen kann die Verbandsgemeinde auch in sonstigen Bereichen außerhalb des definierten Geltungsbereiches die Vitalisierung unterstützen.

§ 3 Fördergegenstand

Personen, insbesondere junge Familien, die innerhalb des Geltungsbereiches langjährig leer stehende Objekte im Sinne dieses Programms – insbesondere Ein- oder Zweifamilienwohnhäuser – zur dauerhaften eigenen unmittelbaren Nutzung erwerben (unmittelbare Eigennutzung zu mindestens 50%), sollen auf Antrag einen einmaligen Zuschuss (Pauschalbetrag und Zuschuss zu Rechnungen regionaler Fachberatungs- und Fachhandwerksbetriebe) erhalten. Dies gilt auch für die Verbandsgemeinde / Ortsgemeinde selbst und für mit ihr verbundene Gesellschaften. Zuschussfähig sind Aufwendungen für

- die Anpassung an zeitgemäße Wohnbedürfnisse (umfassende Modernisierung),
- Maßnahmen zur Sanierung und Instandsetzung,
- den Rückbau ungenutzter oder nicht sanierungsfähiger Gebäudeteile sowie
- die kompetente Fachberatung und Planung für die Wiedernutzung der Immobilie.

Gefördert werden jeweils die Beratungs-, Planungs-, Fertigungs-, Herstellungs- und Anschaffungskosten; insbesondere aber nicht Kosten wie Erwerbskosten, Eigenleistungen, Miete, mietbezogene Nebenkosten. Die beabsichtigte Verwendung ist bei Antragstellung anzugeben und später nachzuweisen. Der Nachweis kann geführt werden mit entsprechenden Rechnungen, Fotos und auf andere nachvollziehbare Art und Weise.

§ 4 Antragsteller

Antragsteller kann nur der Erwerber eines leer stehenden Objektes sein, sofern er das Objekt auch selbst nutzt und unterhält, d. h., er muss die förderfähigen Aufwendungen selbst wirtschaftlich tragen und selbst den originären Nutzen aus dem Erwerb ziehen. Der Antrag ist bei der Verbandsgemeinde vom Erwerber selbst einzureichen. Der Erwerb ist durch Vorlage einer entsprechenden notariellen Urkunde oder eines entsprechenden Grundbuchauszuges nachzuweisen. Eine grundbuchrechtliche Vormerkung oder ein eingetragenes Vorkaufsrecht genügen nicht.

§ 5 Maßnahmenbeginn und Zweckbindung

Der Antragsteller bestätigt, dass mit der Maßnahme noch nicht begonnen wurde. Die Förderzuwendung ersetzt ausdrücklich nicht die nach sonstigen öffentlich-rechtlichen Gesetzen und Verordnungen notwendigen Genehmigungen.

§ 6 Besondere Antragsvoraussetzungen

Der Antrag ist spätestens bis zum 31.12. des auf den Erwerb folgenden Jahres einzureichen. Er kann auch vor notariellem Vertragsabschluss über das förderungswürdige Objekt gestellt werden. Stichtag für eine mögliche Förderung ist der 01.01.2012, d.h., für alle Objekte, die nach dem 01.01.2012 erworben wurden und bei denen die übrigen Förderbedingungen zutreffen, können im Rahmen der übrigen Bestimmungen entsprechende Anträge gestellt werden.

§ 7 Förderbetrag, Auszahlungsmodalitäten, Bindungsfrist

Antragsteller, die ein Ein- oder Zweifamilienwohnhaus in der Verbandsgemeinde Kaisersesch im Sinne dieses Programmes erwerben, erhalten einkommensunabhängig einen pauschalen Zuschuss in Höhe von 3.000 Euro. Zusätzlich erhält der Antragsteller bis zu 2.000 Euro bei der Vorlage von Rechnungen regionaler Fachberatungs- und Fachhandwerksbetriebe. Ab dem 2. Kind erhöht sich die Förderung bei der Vorlage von Rechnungen um 1.000 Euro je Kind. Insgesamt darf der Zuschuss zu den Rechnungen nicht mehr als 5.000 Euro betragen. Maximal werden 8.000 Euro Förderung für die Vitalisierung (d.h. Pauschalzuschuss und Rechnungen) gezahlt. Familienzuwachs nach Antragstellung bis zum 31.12 des auf den Erwerb folgenden Jahres wird bei der Förderung bzw. durch eine entsprechende Ergänzungsförderung nach diesem Programm berücksichtigt.

Ist die Verbandsgemeinde oder Ortsgemeinde Eigentümerin/Erwerberin des Objektes oder eine Gesellschaft mit Beteiligung der Verbandsgemeinde oder Ortsgemeinde, ist die maximale Förderhöhe unbegrenzt.

Der Zuschuss wird in einem Betrag ausgezahlt.

Das geförderte Objekt muss mindestens 5 Jahre ab Beginn der Förderung von dem Erwerber/der Familie selbst genutzt werden. Eine Vermietung bzw. ein Verkauf in dieser Zeit – auch nur in Teilen – führt ohne vorherige Zustimmung des Zuschussgebers zur Rückforderung des Zuschusses. Dies gilt nicht, wenn die Verbandsgemeinde oder Ortsgemeinde oder eine Gesellschaft mit Beteiligung der Verbandsgemeinde oder Ortsgemeinde Eigentümerin/Erwerberin des Objektes ist. Der Zuschuss selbst ist nicht übertragbar, er kann generell je Objekt nur einmal in Anspruch genommen werden.

Die Maßnahmen sind innerhalb einer Frist von 24 Monaten nach Bewilligung durchzuführen. Die Auszahlung der Förderung erfolgt mit dem Nachweis des Abschlusses der Arbeiten und der Vorlage von Rechnungen (auch über förderfähige Begleitmaßnahmen). Der Antragsteller versichert mit der Antragstellung eine zielgerichtete und sachgemäße Verwendung der Fördermittel. Der Abschluss der Maßnahmen sollte binnen 36 Monaten nachgewiesen werden. Mit den Arbeiten darf erst begonnen werden, wenn der Förderbescheid erstellt und unterschrieben ist.

§ 8 Antragstellung

Der Antrag ist schriftlich beim Bauamt der Verbandsgemeinde Kaisersesch einzureichen.

Dem Antrag sind insbesondere beizufügen:

- eine Kopie des amtlichen Lageplanes,
- ein Nachweis über den Erwerb des Anwesens (Auszug aus Grundbuch, notarieller Kaufvertrag oder vergleichbarer Nachweis), ein Nachweis über die Anmeldung des Wohnsitzes in der Wohnung bzw. dem Anwesen (kann ggf. nachgereicht werden),

- ein Nachweis über die zur Familie gehörenden Kinder (Geburtsurkunde, Familienstammbuch o.ä.), die auch im gemeinsamen Haushalt leben (evtl. Meldebescheinigung).

Die jeweils erforderlichen Nachweise und Anlagen können in Abstimmung mit der Verwaltung nachgereicht werden. Die Verwaltung kann hierfür eine Ausschlussfrist setzen. Sofern Originale vorgelegt werden, werden für die Akten entsprechende Kopien angefertigt und die Originale unverzüglich zurückgegeben.

§ 9 Bewilligung von Anträgen

Aufgaben des Entscheidungsbefugten sind insbesondere die

- Entscheidung über Anträge und über Fördermaßgaben
- Entscheidung über Ausnahmen von den Festlegungen.

Über die Bewilligung von Anträgen, die den Förderkriterien nicht eindeutig entsprechen - in atypischen Einzelfällen - entscheidet der zuständige Ausschuss. Ansonsten entscheidet die zuständige Abteilung der Verbandsgemeindeverwaltung über die Bewilligung der Anträge, der Ausschuss wird hierüber regelmäßig informiert.

Die eingehenden Anträge werden grundsätzlich entsprechend dem Eingangsdatum bei der Verbandsgemeinde bearbeitet. Maßgeblich für die Förderung ist das Datum der Antragstellung. Dem Ausschuss ist es vorbehalten, Förderschwerpunkte festzulegen. Dies soll in erster Linie dann geschehen, wenn die Anzahl der Anträge das zur Verfügung stehende Finanzvolumen übersteigt. Die Bewilligung richtet sich demnach nach den zur Verfügung stehenden Haushaltsmitteln der Kommune. In diesem Fall behält sich der Ausschuss vor, eine qualifizierte Auswahl unter den Antragstellern zu treffen.

Der Ausschuss ist dazu berechtigt, in begründeten Einzelfällen Ausnahmen von diesem Förderprogramm sowie den darin enthaltenen Festlegungen zuzulassen, sofern die Zielsetzungen des Programms erfüllt werden.

In begründeten Einzelfällen kann die Zustimmung zum „vorzeitigen Maßnahmenbeginn" gewährt werden.

§ 10 Ergänzende Regelungen

Ein Rechtsanspruch auf Gewährung einer finanziellen Zuwendung besteht grundsätzlich nicht. Die Verbandsgemeinde entscheidet im Einzelfall über die Gewährung der Fördermittel.

Unabhängig von vorstehenden Ausführungen steht die Förderung grundsätzlich unter einem Finanzierungsvorbehalt; d.h., eine Förderung wird bei grundsätzlicher Anerkennung nur dann und insoweit auch tatsächlich gewährt, als das zuständige Beschlussgremium im jeweiligen Haushaltsjahr entsprechende Mittel für diesen Zweck bereitstellt.

Die im Einzelfall gewährte Förderung wird vom Grunde her als unverzinslicher, nicht rückzahlbarer Zuschuss für den Förderzweck gewährt.

Wurde ein nach den Kriterien dieses Vitalisierungsprogramms grundsätzlich förderfähiger Leerstand innerhalb der vergangenen Jahre mit Fördermitteln aus Dorferneuerung, Stadtumbau West, Soziale Stadt oder Sanierungsgebiet etc. gefördert, besteht kein Anspruch auf eine Förderung mit Mitteln aus dem Vitalisierungsprogramm (die Fördergrundsätze der aufgeführten Programme (Dorferneuerung, Stadtumbau West etc.) sind maßgebend). Ausnahmen hiervon können in begründeten Einzelfällen zugelassen werden, wenn die vergangene Förderzuweisung und der durch Vitalisierung angestrebte Mehrwert in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen. Der Nachweis bzw. die Bestätigung, dass keine anderen Fördermittel in Anspruch genommen wurden, ist vom Antragsteller zu erbringen.

Die zeitliche Bindefrist der Eigennutzung (nach Abschluss der Maßnahmen) ist vom Empfänger einzuhalten. Sollte hiergegen verstoßen werden, hat der Zuwendungsgeber das Recht, den Förderbetrag bzw. Teile davon nach verwaltungsverfahrensrechtlichen Grundlagen entsprechend zurückzufordern.

Nach Abschluss der Prüfung und Kontrolle der Unterlagen und ausgeführten Leistungen/Maßnahmen/Handlungen durch die Verbandsgemeinde sowie, wenn erforderlich, nach vorheriger Beschlussfassung durch den zuständigen Ausschuss wird die Verbandsgemeindekasse angewiesen, den sich ergebenden Zuwendungsbetrag auf ein vom Antragsteller anzugebendes Konto zu überweisen. Alle Zuwendungen werden bargeldlos abgewickelt. Der Antragsteller erhält eine Abrechnung über die Höhe der gewährten Zuwendung.

Die Zuwendung wird unabhängig von Förderungen, steuerlichen Vergünstigungen oder sonstigen Zuwendungen Dritter für den gleichen Zweck gewährt. Es bleibt Sache des Antragstellers, bei entsprechender Rechtspflicht sonstige Behörden oder Dienststellen von der Zuwendung in Kenntnis zu setzen. Davon losgelöst bleibt die ggf. nach sonstigen Vorschriften bestehende Auskunftspflicht der Kommune bestehen. Die Angaben anderer Richtlinien zur Doppel- und Mehrfachförderung sind maßgebend.

Anspruch auf Auszahlung hat jeweils nur der Antragsteller. Abtretungen werden nicht anerkannt.

Alle Förderungen erfolgen unter der Bedingung, dass die speziellen und sonstigen jeweils einschlägigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften wie Baurecht, Gewerberecht, Wegerecht, Denkmalschutzrecht usw. eingehalten werden. Bei einem Verstoß hiergegen ist ein generelles Rückforderungsrecht des Zuwendungsgebers gegeben. Im Detail entscheidet das zuständige Beschlussgremium der Kommune über die Rückforderung.

Anträge auf Förderung ersetzen nicht die nach anderen Rechtsvorschriften zu stellenden Anträge. Abnahmen durch den Zuwendungsgeber ersetzen nicht die nach anderen Vorschriften erforderliche Abnahme. Die Bewilligung der Förderung ersetzt nicht die nach anderen Vorschriften erforderliche Genehmigung, Bewilligung, Zustimmung usw.

Eine Förderung erfolgt dann nicht, wenn durch die Realisierung der beantragten Aktivität des Antragstellers aus Sicht der Kommune eine dem Förderziel entgegenlaufende städtebauliche Entwicklung eingeleitet oder begünstigt werden könnte. Dies gilt insbesondere in Fällen, in denen eine an sich förderfähige Maßnahme konkreten städtebaulichen Planungen zuwiderlaufen könnte.

Der Zuschussempfänger hat gegenüber der Verbandsgemeinde vor der Auszahlung eine schriftliche Erklärung abzugeben, wonach er versichert, dass ihm diese Förderrichtlinien bekannt sind und die gewährten Gelder unmittelbar und ausschließlich für den Förderzweck verwandt wurden/werden.

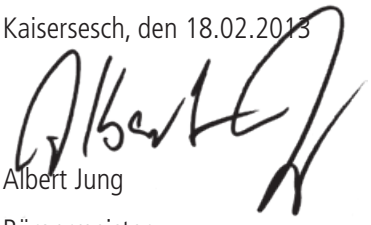
Zuständiges Beschluss- bzw. Entscheidungsgremium der Verbandsgemeinde ist der zuständige Ausschuss, sofern im Einzelfall nicht aufgrund anderer Bestimmungen der Verbandsgemeinderat selbst die Entscheidung zu treffen hat. Die Bauabteilung ist berechtigt, zur Vermeidung von zeitlichen Verzögerungen, über Anträge, die vollständig den Förderkriterien entsprechen zu entscheiden und die „Zustimmung zum vorzeitigen Baubeginn/Erwerb" zu erteilen. Die Zustimmung zum vorzeitigen Baubeginn/Erwerb begründet allerdings keinen verbindlichen Anspruch auf tatsächliche Förderung.

Zuständige Stelle für die Beratung, Antragstellung, Sachbearbeitung und Erteilung des vorzeitigen Baubeginns ist die Bauabteilung der Verbandsgemeinde.

Gerichtsstand für Streitigkeiten aus diesem Förderprogramm ist das für die Verbandsgemeinde Kaisersesch zuständige Gericht.

Dieses Förderprogramm wurde vom Verbandsgemeinderat am 19.12.2012 beschlossen, es tritt am 01.01.2013 in Kraft.

Kaisersesch, den 18.02.2013



Albert Jung

Bürgermeister

FÖRDERPROGRAMM "VITALISIERUNG" - ANTRAG

FÖRDERPROGRAMM "VITALISIERUNG" – ANTRAGSFORMULAR AUF ZUWENDUNG VON ZUSCHÜSSEN

ANTRAGSTELLER:

Name, Vorname: _____

Geburtsdatum: _____

Straße, Hausnummer: _____

PLZ, Wohnort: _____

Telefon/email _____

BLZ, Kto.-Nr _____

Ich/Wir haben das Anwesen in

Anschrift des Antragobjektes (Ortsgemeinde, Straße, Hausnummer, Gemarkung, Flur, Parz.-Nr.):

_____

zur dauerhaften eigenen Nutzung erworben

Ich/Wir beabsichtige/n das Gebäude voraussichtlicher Beginn (Monat/Jahr): __._____

- ☐ zu sanieren bzw. Instand zu setzen
- ☐ an zeitgemäße Wohnbedürfnisse anzupassen
- ☐ ungenutzte oder nicht sanierungsfähige Gebäudeteile zurückzubauen
- ☐ Fachberatungs-/Planungsleistungen in Anspruch zu nehmen

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein

- ☐ Einfamilienhaus
- ☐ Zweifamilienhaus
- ☐ sonstiges Gebäude

Das Gebäude

- ☐ wurde von mir/uns nach dem __.__._____ erworben
- ☐ steht seit mindestens zwei Jahren leer
- ☐ wurde vor 1970 zulässigerweise errichtet
- ☐ seit 1970 nicht nennenswert baulich verändert/ verbessert

Ergänzende Erklärungen nach der Förderrichtlinie:

- ☐ Das Gebäude, an dem o.g. genannte Maßnahmen vollzogen werden, wird dauerhaft zum eigenen Gebrauch genutzt. Ich/Wir tragen die förderfähigen Aufwendungen wirtschaftlich selbst.
- ☐ Im Falle einer Zuschussgewährung werde/n ich/wir das Objekt noch mind. 5 Jahre selbst nutzen. Andernfalls teile/n ich/wir dies der Verbandsgemeinde unverzüglich mit.
- ☐ Zu meiner/unserer Familie gehört/gehören __ Kind/Kinder.
- ☐ Mit der Durchführung der Vitalisierungsmaßnahme wurde noch nicht begonnen.
- ☐ Es wurden keine weiteren Förderanträge gem. dem Vitalisierungsprogramm bei der Verbandsgemeinde Kaisersesch beantragt.
- ☐ Die Fördermittel werden unmittelbar, zielgerichtet und sachgemäß verwendet.
- ☐ In den vergangenen Jahren wurden keine Fördermittel aus der Dorferneuerung, Stadtumbau West, etc. für die Vitalisierung des o.g. Objektes in Anspruch genommen (die Fördergrundsätze der aufgeführten Programme (Dorferneuerung, Stadtumbau West, etc.) sind maßgebend).
- ☐ Die Förderrichtlinien habe/n ich/wir zur Kenntnis genommen.

FÖRDERPROGRAMM "VITALISIERUNG" – ANTRAGSFORMULAR AUF ZUWENDUNG VON ZUSCHÜSSEN

Dem Antrag füge/fügen ich/wir bei:

- ☐ Kopie des amtlichen Lageplans (Katasteramt)
- ☐ Nachweis über den Erwerb des Anwesens (z.B. Auszug aus dem Grundbuch, notarieller Kaufvertrag)
- ☐ Nachweis über die Anmeldung des Wohnsitzes in dem Anwesen (kann ggf. nachgereicht werden)
- ☐ Nachweis über das Baujahr des Anwesens (alter Bauschein oder sonstige Unterlagen)
- ☐ Erklärung über die beabsichtigte Verwendung des beantragten Zuschusses und Erklärung, dass diese Aufwendungen von mir/uns selbst wirtschaftlich getragen wird/werden
- ☐ Nachweis über die im Haushalt lebenden Kinder (Meldebescheinigung, Geburtsurkunde)

_____, _____, _____

Datum, Ort, Unterschrift (Antragsteller)

Energiegeladen: Energieeffizient Sanieren und Bauen

AUSWAHL PASSENDER FÖRDERPROGRAMME & ANREIZE

- KfW-Förderprogramm 153: energieeffizient Bauen
- KfW-Förderprogramm 151, 152, 430, 431: energieeffizient Sanieren - Baubegleitung, Investitionszuschuss, Kredit, Einzelmaßnahmen
- KfW-Förderprogramm 270,274: Erneuerbare Energien – Standard
- Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle: Förderung der Beratung zur sparsamen und rationellen Energieverwendung in Wohngebäuden vor Ort
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung: Klimaschutzinitiative - Modellprojekte im Effizienzhaus Plus-Standard
- EffizienzOffensive Energie Rheinland-Pfalz (EOR) e.V.: Förderprogramm für hochenergieeffiziente Gebäude
- Ministerium für Umwelt, Forsten und Verbraucherschutz: Förderprogramm für hochenergieeffiziente Gebäude
- Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz: Förderung der Modernisierung
- Ministerium für Wirtschaft, Klimaschutz, Energie und Landesplanung: kostenlose Energieberatung der Verbraucherzentrale durch Förderung des Landes

WEITERE INFORMATIONEN

- KfW-Bankengruppe: www.kfw.de
- Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle: www.bafa.de
- Förderdatenbank des Bundes: www.foerderdatenbank.de
- Fördermitteldatenbank: www.foerderdata.de
- Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz: www.lth-rlp.de
- Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung: www.bmvbs.de
- Ministerium der Finanzen Rheinland-Pfalz: www.fm.rlp.de
- Ministerium für Wirtschaft, Klimaschutz, Energie und Landesplanung Rheinland-Pfalz: www.mwkel.rlp.de
- EffizienzOffensive Energie Rheinland-Pfalz (EOR) e.V.: www.eor.de
- Deutsche Energieagentur: www.dena.de

i

- **Förderkredite, Zuschüsse und weitere Anreize unterstützen den Einsatz erneuerbarer Energien, die energieeffiziente Sanierung und den energieoptimierten Neubau erheblich.**
- **Die geschickte Auswahl der passenden Förderprogramme und auch deren Kombination sorgen für eine finanzielle Entlastung.**

Energiegeladen: Energieeffizient Sanieren und Bauen

Die traditionellen fossilen Energieträger (Öl, Erdgas, Kohle) werden zunehmend knapper und teurer. Energieeinsparung, die Verbesserung der Energieeffizienz, eine sichere Energieversorgung, möglichst stabile Energiepreise vor Ort und vor allem der Ausbau der Nutzung von erneuerbaren Energien werden künftig zu entscheidenden Standortfaktoren für Wohneigentümer.

Doch diese Maßnahmen kosten Geld, sodass Zuschüsse finanzielle Unterstützung leisten. Hierzu gibt es eine Vielzahl von Informationen, Förderprogrammen, Anreizen, ... Doch statt der Beantwortung der Frage, welche Ansätze im Einzelfall passend sind, steht meist ein Fragezeichen. Aus diesem Grund bietet der Leerstandsmanager der Verbandsgemeinde Kaisersesch eine Förderberatung an und hilft bei der Orientierung im Förder- und Beratungsdschungel. Anreize gibt es sowohl auf Bundes- und Landesebene. Die Förderhöhe richtet sich nach dem erzielten energetischen Standard.

Damit die „persönliche Energiewende" Realität werden kann ...

WAS WIRD GEFÖRDERT?

- Die Errichtung, Erweiterung und der Umbau von Gebäuden unter besonderer Berücksichtigung der Energieeffizienz und der energetischen Optimierung sowie,
- Neubau energieoptimierter Gebäude und
- die Nutzung von erneuerbaren Energien.

FOLGENDE MASSNAHMEN WERDEN GEFÖRDERT:

- Energetische Komplettsanierung,
- Neubau von Niedrigenergie-, Passiv- und Energiegewinnungshäusern,
- Einzelmaßnahmen zur Energieeinsparung (u.a. Verbesserung der Wärmedämmung, Erneuerung / Optimierung der Heizungsanlage, Fenster),
- Errichtung von Anlagen / Förderung von Investitionen zur Gewinnung und Nutzung erneuerbarer Energien (v.a. Solar-, Photovoltaikanlagen, kombinierte Anlage zur Strom- und Wärmeerzeugung),
- fachkundige Baubegleitung,
- qualifizierte Beratung zur Energieeinsparung, Planungskosten,
- Besonderheit: Modellprojekte im Effizienzhaus Plus-Standard (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR))

WER IST FÖRDERBERECHTIGT?

Förderberechtigt sind v.a.

- Bauherren, Eigentümer, Wohnungseigentümergemeinschaften,
- Erwerber und Mieter,
- Energieberater.

WIE HOCH IST DIE FÖRDERUNG?

Die Höhe der Förderung ist abhängig von der Investitionssumme und dem passenden Anreizmodell. Folgende Optionen kommen insbesondere infrage:

- Kredite zu günstigen Zinskonditionen, Zinsbindung
- Tilgungszuschuss, temporäre Tilgungsfreiheit, außerplanmäßige Tilgung
- prozentualer Zuschuss zu den förderfähigen Kosten, Investitionszuschuss, Beratungszuschuss, Zuschuss zu Planungskosten.

Fazit:

Der Leerstandsmanager informiert über die verschiedenen Förder- und Anreizinstrumente, gibt Auskunft, berät über die passenden Ansätze und hilft bei der Antragstellung. Empfehlenswert ist die Zusammenstellung eines Gesamtpaketes, da viele Anreize attraktiv kombiniert werden können (u.a. Instrumente des Bundes und Landes mit Anreizen der Hausbank).

Wir unterstützen und beraten Sie gerne:

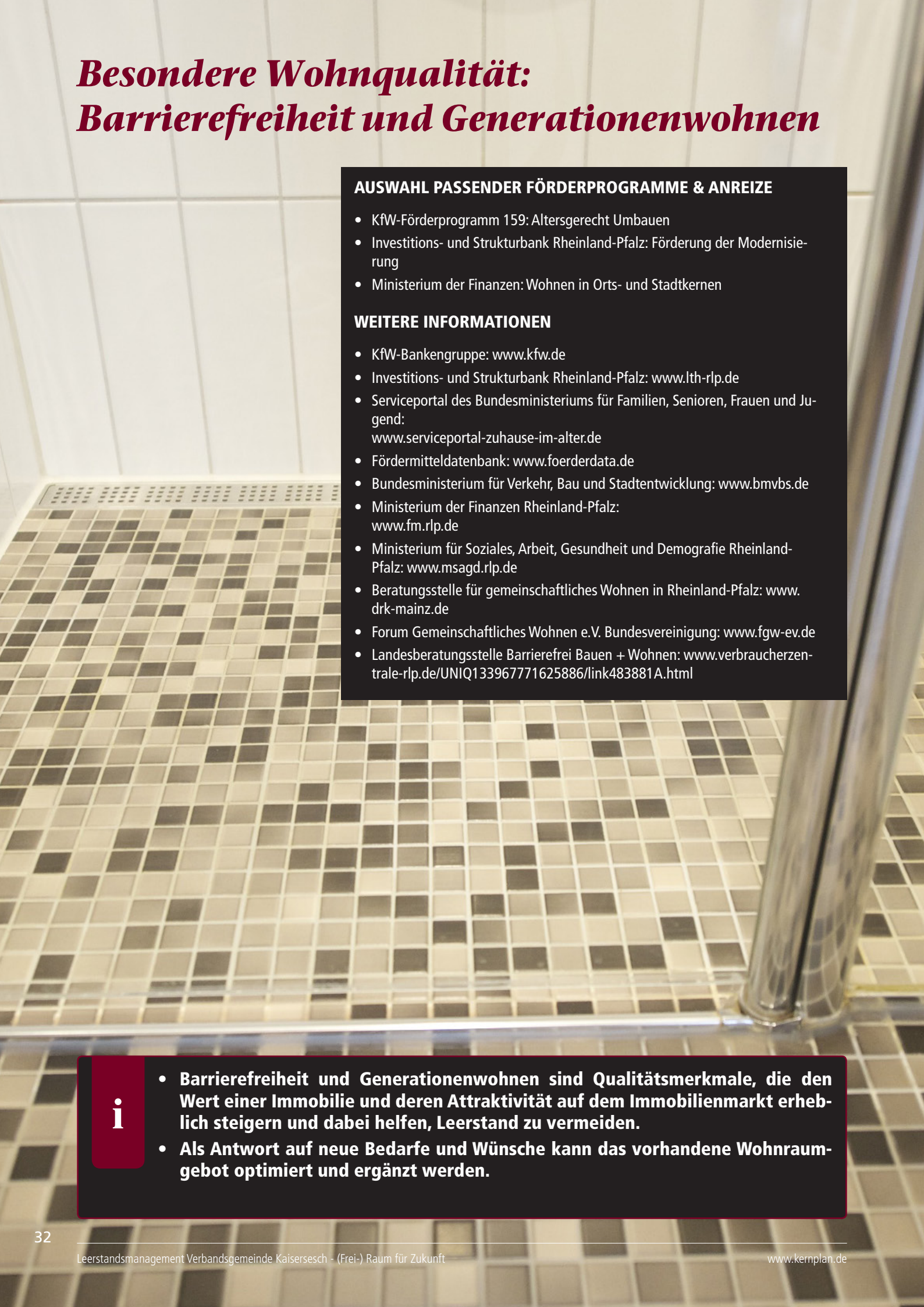
Leerstandsmanager der
VG Kaisersesch

Am Römerturm 2
56759 Kaisersesch

Fon: 026539996-501

Email: lothar.schaden@
vg.kaisersesch.de

Besondere Wohnqualität: Barrierefreiheit und Generationenwohnen



AUSWAHL PASSENDER FÖRDERPROGRAMME & ANREIZE

- KfW-Förderprogramm 159: Altersgerecht Umbauen
- Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz: Förderung der Modernisierung
- Ministerium der Finanzen: Wohnen in Orts- und Stadtkernen

WEITERE INFORMATIONEN

- KfW-Bankengruppe: www.kfw.de
- Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz: www.lth-rlp.de
- Serviceportal des Bundesministeriums für Familien, Senioren, Frauen und Jugend: www.serviceportal-zuhause-im-alter.de
- Fördermitteldatenbank: www.foerderdata.de
- Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung: www.bmvbs.de
- Ministerium der Finanzen Rheinland-Pfalz: www.fm.rlp.de
- Ministerium für Soziales, Arbeit, Gesundheit und Demografie Rheinland-Pfalz: www.msagd.rlp.de
- Beratungsstelle für gemeinschaftliches Wohnen in Rheinland-Pfalz: www.drk-mainz.de
- Forum Gemeinschaftliches Wohnen e.V. Bundesvereinigung: www.fgw-ev.de
- Landesberatungsstelle Barrierefrei Bauen + Wohnen: www.verbraucherzentrale-rlp.de/UNIQ133967771625886/link483881A.html

i

- **Barrierefreiheit und Generationenwohnen sind Qualitätsmerkmale, die den Wert einer Immobilie und deren Attraktivität auf dem Immobilienmarkt erheblich steigern und dabei helfen, Leerstand zu vermeiden.**
- **Als Antwort auf neue Bedarfe und Wünsche kann das vorhandene Wohnraumgebot optimiert und ergänzt werden.**

Besondere Wohnqualität: Barrierefreiheit und Generationenwohnen

Mit dem demografischen Wandel wird sich die Altersstruktur verschieben und der Anteil älterer und hochbetagter Menschen zunehmen. Diese Bevölkerungsgruppe ist so heterogen wie ihre Bedürfnisse und Wünsche. Barrierefreiheit und gemeinschaftliches Wohnen werden dabei zunehmend an Bedeutung gewinnen.

Gerade Barrierefreiheit steht künftig als Zeichen für Wohnqualität, hat jedoch nicht nur was mit dem Alter zu tun. Im Detail geht es um den Abbau bestehender Barrieren durch Wohnungsumrüstung und barrierearme Neubauten als Ausdruck des komfortablen und selbstbestimmten Lebens und Wohnens.

Das Thema Barrierefreiheit spielt auch beim Generationenwohnen eine entscheidende Rolle. Als Antwort auf den demografischen Wandel wird hier in unmittelbarer räumlicher Nähe zueinander gewohnt. Ein vielfältiges Angebot von Wohnungen in unterschiedlicher Größe für die Ansprüche der künftigen Bewohner, das Vorhandensein von Gemeinschaftsräumen sowie die optimale Erfüllung von Ausstattungsstandards sind Ansprüche, die das Generationenwohnen erfüllen muss.

WAS WIRD GEFÖRDERT?

Gefördert werden alle Maßnahmen, die einen Beitrag zu einem komfortableren Wohnen leisten, unabhängig des Alters.

- Erwerb bereits barrierearm gestalteter Immobilien,
- Umbau zur Steigerung der Barrierefreiheit,
- Einzelmaßnahmen zum Abbau von Barrieren im Wohngebäude,
- Ausbau des Angebotes gemeinschaftlicher Wohnformen (Förderung des Zusammenlebens von Alt und Jung).

FOLGENDE MASSNAHMEN WERDEN GEFÖRDERT:

- Barrierearmer Zugang zur Immobilie und den Außenanlagen (u.a. Garage, Abstellplätze), Barrierefreie Gestaltung der Eingangsbereiche,
- Maßnahmen zur Überwindung von Höhenunterschieden (Rampen, Lifte, ...), Optimierung des Raumzuschnittes, Anlage barrierefreie Freisitze, Türdurchgänge,
- Barrierereduzierte Gestaltung der Sanitärräume,
- (technische) Gebrauchsgegenstände, visuelle Informationsquellen und Kommunikationseinrichtungen (z.B. Gegensprechanlagen), Assistenzsysteme, Gebäudesystemtechnik,
- Beratungs-, Architektenleistungen, Planungskosten,
- Generationenwohnen, Schaffung von Wohnraum mit individueller und gemeinschaftlicher Wohnfläche, barrierearme Gemeinschaftsräume.

WER IST FÖRDERBERECHTIGT?

Förderberechtigt sind v.a.

- Erwerber, Eigentümer und Mieter.
- Investoren, die größere Mietwohneinheiten mit dem Angebot an Wohngruppen und Wohngemeinschaften entwickeln.

WIE HOCH IST DIE FÖRDERUNG?

Die Höhe der Förderung richtet sich nach dem Investitionsvolumen bzw. den Finanzierungsabsichten. Folgende Anreize unterstützen das Vorhaben:

- Kredite zu günstigen Zinskonditionen, Zinsbindung, evtl. Zusatzdarlehen, endfälliges Darlehen,
- Tilgungsfreie Anlaufjahre, außerplanmäßige Tilgung,
- Investitionszuschüsse.

Barrierefreiheit sowie Generationenwohnen erfordern besondere Investitionen. Für diese besonderen Investitionen stehen spezielle Förderprogramme und Anreize, sowohl auf Bundes- als auch auf Landesebene zur Verfügung. Hier steht der Leerstandsmanager beratend und unterstützend zur Seite und hilft bei der Umsetzung.

Fazit:

Barrierefreiheit und neue Wohnformen gewinnen als Qualitätsmerkmale in der Verbandsgemeinde Kaisersesch zunehmend an Bedeutung. Besondere Qualitätskriterien machen eine Reihe von Investitionen erforderlich. Förderprogramme können die Eigentümer dabei erheblich entlasten.

Wir unterstützen und beraten Sie gerne:

Leerstandsmanager der
VG Kaisersesch

Am Römerturm 2
56759 Kaisersesch

Fon: 026539996-501

Email: lothar.schaden@
vg.kaisersesch.de

Tatort Abriss – Bürgerprojekt

- **Wir fordern nicht nur zur Beteiligung auf, sondern schaffen mit dem Bürgerprojekt „Tatort Abriss“ auch Möglichkeiten dazu.**
- **Die „Lasten“ des Schandfleckes werden auf viele Mitmacher verteilt und können so gelöst werden.**

Tatort Abriss – Bürgerprojekt

Die Bausubstanz in alten Ortskernen ist aufgrund fehlender Investitionen oftmals vernachlässigt und in einem sehr maroden Zustand. Bei diesen langjährigen, nicht vermarktbaren Schandflecken („Schrottimmobilien"), bleibt nur noch Abriss als „Notbremse".

Hat der Eigentümer kein Interesse aktiv zu werden und sein marodes Objekt zu beseitigen, ergreifen wir die Initiative, um die Vitalität unserer Dörfer zu sichern.

Doch um überhaupt handeln zu können, muss die öffentliche Hand diese „Problemimmobilie" erwerben. Ist das Objekt in unserem Eigentum, können unmittelbar Taten folgen.

Aber: Kommunaler Abriss ist teuer.

Aufgrund der knappen öffentlichen Kassen und der Vielzahl der (zu erwartenden) „Problemimmobilien", können die dringend notwendigen Abrissmaßnahmen nur noch mit Hilfe von „Mitmachern" gestemmt werden. Durch gemeinsamen Abriss im Rahmen eines Bürgerprojektes kann die leerstandsbedingte Problemsituation aufgewertet werden.

DER TATORT DES BÜRGERPROJEKTES

Im Rahmen von Zwangsversteigerungen kann die Verbandsgemeinde für einen symbolischen Kaufpreis die Problemimmobilie erwerben. Objekte im Eigentum der öffentlichen Hand sind meist

- Immobilien, bei denen die Erben ihr Erbe aufgrund mangelnden Interesses ablehnen,
- Immobilien, deren Grundstückswert negativ ist und/oder
- Immobilien, deren Eigentümer nicht auffindbar ist.

Ein Banner mit der Aufschrift „Ich bin, als Nächstes dran" zeigt, wo weitere Taten folgen.

WER KANN MITMACHEN?

- Mitmachen kann jeder,
- der Spaß an der gemeinsamen Arbeit hat,
- ein wenig Zeit und eigene Arbeitskraft investieren will, um einen Schandfleck zu beseitigen,
- der aktiv die Gestaltung des (eigenen) Dorfes, die Steigerung der Wohn- und Lebensqualität und die Sicherung der Vitalität der Dörfer in die Hand nehmen will.

Der Leerstandsmanager der Verbandsgemeinde Kaisersesch gibt Auskunft, wo der nächste „Tatort Abriss" stattfinden wird.

WAS MUSS ICH BEACHTEN?

Die Organisation und die Verpflegung der Teilnehmer übernehmen wir. Wir

- stellen den „Tätern" einen Bauleiter zur Verfügung,
- finanzieren die Entsorgung, auch das Recycling von Altlasten,
- kümmern uns um die Verpflegung der Teilnehmer,
- organisieren Statik und Sicherungsarbeiten an Nachbargebäuden und
- sind für die Klärung von Versicherungs- und Haftungsfragen verantwortlich.

Wir unterstützen und beraten Sie gerne:

Leerstandsmanager der
VG Kaisersesch

Am Römerturm 2
56759 Kaisersesch

Fon: 026539996-501

Email: lothar.schaden@
vg.kaisersesch.de

Im Rahmen der Aktion „Tatort Abriss" können Sie als „Täter" die Abrissmaßnahme selbst in die Hand nehmen und wir können gemeinsam „Platz schaffen".

Ohne engagierte Bürger wird die Vitalität der Dörfer künftig keine Chance haben.

Fazit:

Kommunale Abrissmaßnahmen sind teuer und nicht komplett aus den knappen öffentlichen Kassen zu finanzieren. Für uns ist es daher umso wichtiger, auf die Initiative der Bürger zu setzen. Spaß an der gemeinsamen Arbeit, zufriedene Mitmacher, die Stärkung des Wir-Gefühls und v.a. die Beseitigung eines Schandfleckes mit all den damit einhergehenden Qualitätssteigerungen übernehmen dabei Vorbildfunktion.

2 WEITERE LEERSTANDS-INSTRUMENTE

Zusätzlich zu den in der Broschüre veröffentlichten Instrumenten, wurden weitere Bausteine entwickelt. Die nachfolgend vorgestellten Bausteine können bei Bedarf mittel- bis langfristig eingesetzt werden.

Kommunales Förderprogramm “Vitalisierung“ - erhöhter Mindestzuschuss

i

- **Sich um die Vitalität der Dörfer zur kümmern, heißt auch die Wiedernutzung langjährig leer stehender Wohngebäude intensiv zu unterstützen.**

Kommunales Förderprogramm "Vitalisierung" - erhöhter Mindestzuschuss

Das Problem: Steht eine Immobilie bereits längere Zeit leer (länger als 2 Jahre), kann nicht mehr davon ausgegangen werden, dass der Immobilienmarkt das Leerstandsproblem alleine lösen kann. Auch hier sind bereits die bekannten Negativwirkungen zu erwarten. Die Liste ist lang und reicht von abträglicher Wirkung auf das Stadt- und Ortsbild bis hin zur „Ansteckungsgefahr" und dem Entstehen weiterer Leerstände.

Grund für die bisher gescheiterte Vermarktung ist möglicherweise die umfassende Investition in die ältere Bausubstanz, die für eine zeitgemäße Wiedernutzung dringend erforderlich ist.

Ist die Bausubstanz noch intakt, sind Anreize und Unterstützung für eine erfolgreiche Vitalisierung gefragt.

Die Lösung: Genau hier kommt das kommunale Förderprogramm „Vitalisierung" zum Einsatz. Durch effiziente finanzielle Anreize wird die Wiedernutzung langjährig leer stehender Wohngebäude gefördert.

Mit dem kommunalen Förderprogramm „Vitalisierung" sollen v.a. Neubürger für die Verbandsgemeinde Kaisersesch gewonnen werden. Das Förderprogramm soll aber auch den Bürgern der Verbandsgemeinde Anreiz sein, in ihrer „Heimatgemeinde" wohnen zu bleiben. Damit wird weiteren Bevölkerungsverlusten - und weiteren drohenden, potenziellen Leerständen - aktiv entgegen gewirkt.

Fazit:

Die Wiedernutzung eines Objektes leistet nicht nur einen Beitrag zur Leerstandsbewältigung. Der gezielte Fördermitteleinsatz stärkt auch die Vitalität der Kommunen. Erwerben v.a. junge Familien eine Immobilie in zentraler Lage, wird der Stadt-/Ortskern belebt und aufgewertet, die Attraktivität wird gesteigert. Gleichzeitig können die zentralen Lagen aktiv entwickelt werden (Stichwort: Innen- vor Außenentwicklung).

WAS WIRD GEFÖRDERT?

- Förderfähig sind Immobilien älterer Bausubstanz, die seit mindestens 2 Jahren leer stehen und an deren Erhalt ein besonderes Interesse besteht.
- Das Objekt muss vor 1970 zulässigerweise errichtet worden sein. Seitdem dürfen keine grundlegenden Erneuerungs- und Erweiterungsmaßnahmen stattgefunden haben.

FOLGENDE MASSNAHMEN WERDEN GEFÖRDERT:

- Maßnahmen zur Anpassung an zeitgemäße Wohnbedürfnisse,
- Maßnahmen zur Sanierung und Instandsetzung,
- Abriss ungenutzter oder nicht sanierungsfähiger Gebäudeteile.

Grundsätzlich werden Fertigungs-, Herstellungs- und Anschaffungskosten gefördert; Erwerbskosten, Eigenleistungen, Miete, etc. sind nicht förderfähig.

BIN ICH FÖRDERBERECHTIGT?

Das Vitalisierungsprogramm spricht insbesondere junge Familien an. Förderberechtigt sind Erwerber einer leer stehenden Immobilie innerhalb des definierten Förderbereiches. Voraussetzung ist, dass das Objekt mind. 5 Jahre dauerhaft und unmittelbar von dem Erwerber selbst genutzt wird (Hauptwohnsitz, mind. zu 50%).

WIE HOCH IST DIE FÖRDERUNG?

Die Förderhöhe ist dynamisch. Der Mindestzuschuss beträgt einmalig 5.000 Euro. Ab dem 2. Kind wächst die Förderung um 1.000 Euro je Kind. Maximal werden 8.000 Euro Förderung gezahlt. Die Fördermittel werden dann ausgezahlt, wenn die Maßnahmen erfolgreich durchgeführt worden sind.

WAS MUSS ICH BEACHTEN?

- Der Antrag ist schriftlich und vom Eigentümer selbst einzureichen.
- Ein Anspruch auf Förderung besteht nicht (Finanzierungsvorbehalt).
- Der Erwerber darf kein weiteres Wohneigentum in der Verbandsgemeinde Kaisersesch besitzen.

Kommunales Förderprogramm “Vitalisierung“ – Kaisersescher Modell

- **Sich um die Vitalität der Dörfer zur kümmern, heißt auch die Wiedernutzung langjährig leer stehender Wohngebäude, die Nachnutzung von Grundstücken und die Bebauung von Baulücken intensiv zu unterstützen.**
- **Damit wird gleichzeitig attraktive Stadt- und Ortskernentwicklung geleistet.**

Kommunales Förderprogramm "Vitalisierung" – Kaisersescher Modell

Das Problem: Steht eine Immobilie bereits längere Zeit leer, kann nicht mehr davon ausgegangen werden, dass der Immobilienmarkt das Leerstandsproblem alleine lösen kann. Auch hier sind bereits die bekannten Negativwirkungen zu erwarten. Die Liste ist lang und reicht von abträglicher Wirkung auf das Stadt- und Ortsbild bis hin zur „Ansteckungsgefahr" und dem Entstehen weiterer Leerstände. Hinzu kommen Baulücken, die für ein lückenhaftes Erscheinungsbild sorgen.

Grund für die bisher gescheiterte Vermarktung ist möglicherweise die umfassende Investition in die ältere Bausubstanz, die für eine zeitgemäße Wiedernutzung dringend erforderlich ist.

Ist die Bausubstanz noch intakt, sind Anreize und Unterstützung für eine erfolgreiche Vitalisierung gefragt. Ist das Objekt jedoch marode und nicht mehr sanierungswürdig, bleibt nur noch Abriss und anschließender Neubau.

Die Lösung: Die Ortsgemeinde Hambuch setzt bereits erfolgreich ein Vitalisierungsprogramm ein, das die Verbandsgemeinde Kaisersesch übernehmen könnte. Unter dem Motto „Aus Gestern und Heute das Morgen gestalten", wird die (Wieder-)Nutzung leer stehender Wohngebäude oder des Grundstückes durch Zinszuschüsse gefördert.

Mit dem kommunalen Förderprogramm „Vitalisierung" sollen v.a. Neubürger für die Verbandsgemeinde Kaisersesch gewonnen werden. Das Förderprogramm soll aber auch den Bürgern der Verbandsgemeinde Anreiz sein, in ihrer „Heimatgemeinde" wohnen zu bleiben. Damit wird weiteren Bevölkerungsverlusten - und weiteren drohenden, potenziellen Leerständen - aktiv entgegen gewirkt.

WAS WIRD GEFÖRDERT?

- Förderfähig sind Immobilien älterer Bausubstanz innerhalb des definierten Förderbereiches.

FOLGENDE MASSNAHMEN WERDEN GEFÖRDERT:

- Erwerb und Sanierung alter Bausubstanz,
- Bebauung von Baulücken,
- Abriss alter Gebäude und Neubau an gleicher Stelle

Gefördert werden Bau oder Erwerb und Sanierung eines Objektes im Ortskern. Eigenleistungen werden anerkannt (in Höhe von max. 20 % der Bausumme).

BIN ICH FÖRDERBERECHTIGT?

Das Vitalisierungsprogramm spricht insbesondere junge Familien mit Kindern an, v.a. Bürger der Verbandsgemeinde. Förderberechtigt sind Erwerber oder Eigentümer einer Immobilie innerhalb des definierten Förderbereiches, die das Gebäude (vorrangig) für den Eigenbedarf nutzen.

WIE HOCH IST DIE FÖRDERUNG?

Die Förderung erfolgt in Form eines Zinszuschusses. Die Gemeinde unterstützt die Vitalisierung durch die Übernahme von 2 % Zinsen auf maximal 50.000 effektiv bestehende Darlehensverbindlichkeiten über einen Zeitraum von höchstens 5 Jahren. Dabei müssen die Gesamtkosten der Maßnahme bei mindestens 50.000 Euro liegen.

WAS MUSS ICH BEACHTEN?

- Mit einer Bankbestätigung muss die sichere Finanzierung der Maßnahme nachgewiesen werden.
- Der Antrag ist schriftlich zu stellen.
- Ein Anspruch auf Förderung besteht nicht (Finanzierungsvorbehalt).

Fazit:

Die Wiedernutzung eines Objektes leistet nicht nur einen Beitrag zur Leerstandsbewältigung. Der gezielte Fördermitteleinsatz, auch zur Bebauung von Baulücken und der Nachnutzung von Grundstücken, stärkt die Vitalität der Kommunen. Erwerben v.a. junge Familien eine Immobilie in zentraler Lage, wird der Stadt-/Ortskern belebt und aufgewertet, die Attraktivität wird gesteigert. Gleichzeitig können die zentralen Lagen aktiv entwickelt werden (Stichwort: Innen- vor Außenentwicklung).

Einbindung von Banken

Nicht nur die Verbandsgemeinde Kaisersesch kümmert sich um die Vitalität ihrer Stadt und ihrer Dörfer. Auch die Banken haben ein gesteigertes Interesse an dem Thema Leerstandsbewältigung: Die klassischen Geschäftsfelder und auch die Ertragskraft der Banken werden sich mit der Zukunftsherausforderung ändern. Ein Beispiel: Der Wert der finanzierten Immobilien in der Nachbarschaft leer stehender Objekte leidet.

Dies haben die Hausbanken in der Verbandsgemeinde Kaisersesch erkannt. Mit Anreizen kann die Produktpalette zur Erhaltung der Vitalität der Dörfer ergänz werden. Hinweis: Muss im Einzelfall mit der Bank abgestimmt werden.

Serviceangebote

- Zinsgünstige Darlehen: besondere Konditionen bei Vitalisierung und Abriss leer stehender Objekte,
- Unterstützung der kommunalen Förderprogramme „Abriss" und „Vitalisierung": Finanzielle Zuschüsse zu den Fördertöpfen und/oder Gewährung zusätzlicher Fördermittel,
- Fondseinlage: Finanzielle Beteiligung am Grundstücksfonds
- Besondere Beratungsleistungen (z.B. Finanzierungsmodelle, Wertermittlung der Immobilie)

i

- **Banken leisten einen wichtigen Beitrag zur Leerstandsbewältigung.**
- **Spezielle Serviceangebote können unsere vielfältige Produktpalette ergänzen.**

Grundstücks-fonds

Viele Maßnahmen der Leerstandsbewältigung scheitern an unrentierlichen Kosten. Doch dies darf zum Schutz der Vitalität der Dörfer kein K.O.-Kriterium sein - geschickte Finanzierungsmodelle sind gefragt.

Aus diesem Grund wird darüber nachgedacht, einen Grundstücksfonds einzurichten. Damit können im Einzelfall flexible Lösungen für nicht oder nur schwer vermarktbare Immobilien entwickelt werden. Gerade nicht-wirtschaftliche Projekte können gestemmt werden - es muss nicht unbedingt bei jedem Projekt hohe Rendite erzielt werden.

Organisation

Mittel der Verbandsgemeinde Kaisersesch, des Landkreises Cochem-Zell, des Landes Rheinland-Pfalz und der Banken vor Ort könnten den Grundstock des Fonds bilden.

Um die Organisation kümmert sich eine Grundstücksgesellschaft.

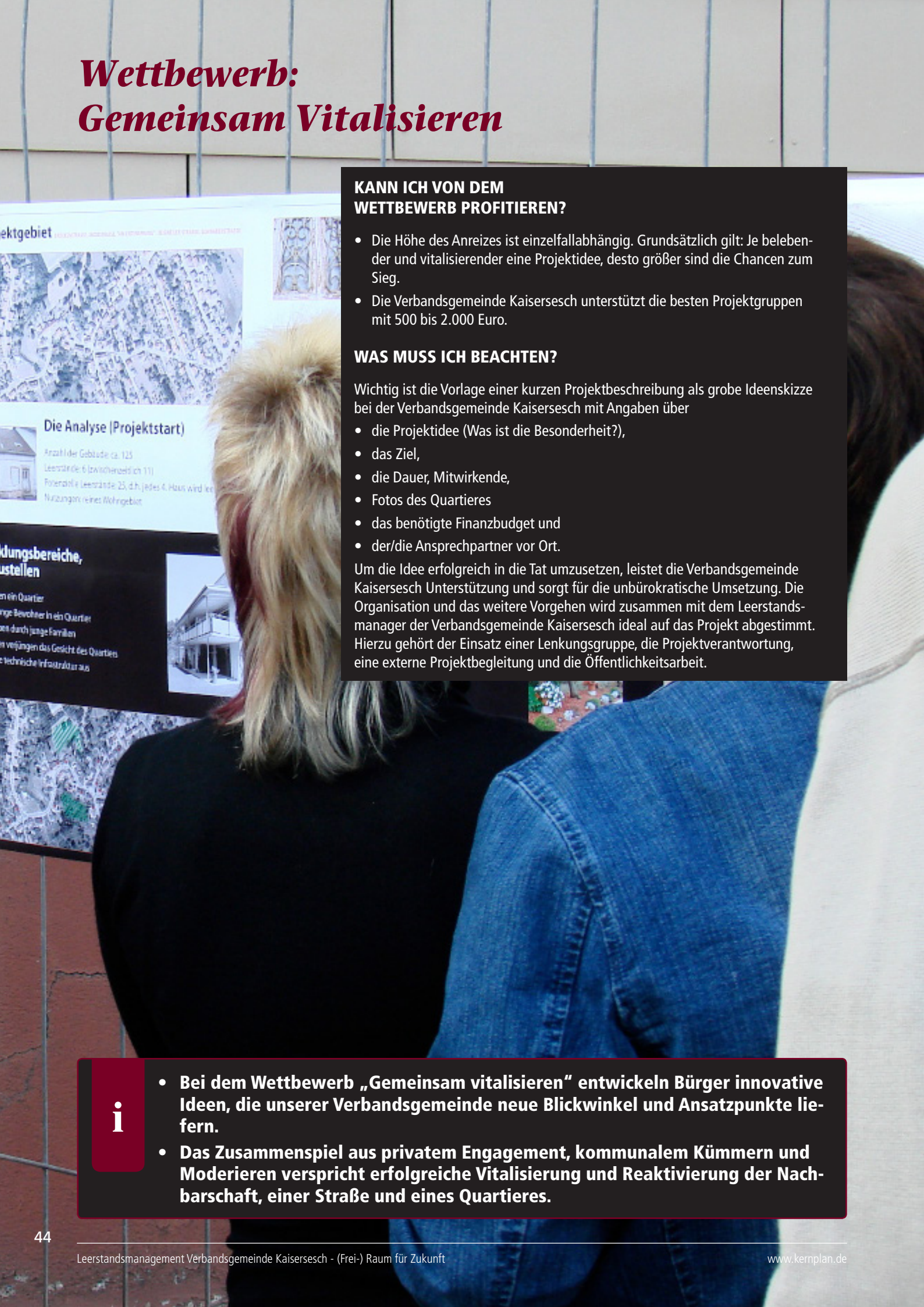
Der Aufgabenzirkel:

- Ankauf leer stehender Objekte,
- Durchführung von Abriss-, Vitalisierungsmaßnahmen, Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz, Barrierefreiheit, etc.,
- anschließend Vermarktung der vitalisierten Immobilien bzw. freigewordenen Flächen (im Idealfall werden Einnahmen erzielt).

i

- **Flexibles Instrument: Mit einem Grundstücksfonds sind zeitnahe und unbürokratische Lösungen in „besonderen" Einzelfällen möglich.**
- **Auch unrentierliche Projekte können mit diesem Produkt gestemmt werden.**

Wettbewerb: Gemeinsam Vitalisieren



KANN ICH VON DEM WETTBEWERB PROFITIEREN?

- Die Höhe des Anreizes ist einzelfallabhängig. Grundsätzlich gilt: Je belebender und vitalisierender eine Projektidee, desto größer sind die Chancen zum Sieg.
- Die Verbandsgemeinde Kaisersesch unterstützt die besten Projektgruppen mit 500 bis 2.000 Euro.

WAS MUSS ICH BEACHTEN?

Wichtig ist die Vorlage einer kurzen Projektbeschreibung als grobe Ideenskizze bei der Verbandsgemeinde Kaisersesch mit Angaben über

- die Projektidee (Was ist die Besonderheit?),
- das Ziel,
- die Dauer, Mitwirkende,
- Fotos des Quartieres
- das benötigte Finanzbudget und
- der/die Ansprechpartner vor Ort.

Um die Idee erfolgreich in die Tat umzusetzen, leistet die Verbandsgemeinde Kaisersesch Unterstützung und sorgt für die unbürokratische Umsetzung. Die Organisation und das weitere Vorgehen wird zusammen mit dem Leerstandsmanager der Verbandsgemeinde Kaisersesch ideal auf das Projekt abgestimmt. Hierzu gehört der Einsatz einer Lenkungsgruppe, die Projektverantwortung, eine externe Projektbegleitung und die Öffentlichkeitsarbeit.

i

- **Bei dem Wettbewerb „Gemeinsam vitalisieren" entwickeln Bürger innovative Ideen, die unserer Verbandsgemeinde neue Blickwinkel und Ansatzpunkte liefern.**
- **Das Zusammenspiel aus privatem Engagement, kommunalem Kümmern und Moderieren verspricht erfolgreiche Vitalisierung und Reaktivierung der Nachbarschaft, einer Straße und eines Quartieres.**

Wettbewerb: Gemeinsam Vitalisieren

Drohen Leerstände oder entwickeln sich langjährige Leerstände zu Schandflecken, sind die unmittelbare Nachbarschaft, die umgebende Straße und das ganze Quartier betroffen. „Notleidende" Immobilien sind für das direkte Umfeld ansteckend, die Symptome sind bekannt: Das Interesse weiterer Neuansiedlungen geht spürbar zurück, die Stabilität und Werthaltigkeit der eigenen Immobilien leidet, weitere Leerstände können folgen, die Wohnqualität wird reduziert, Funktionsverluste treten ein. Jeder in der direkten Umgebung ist von einem instabilen Umfeld unmittelbar belastet und betroffen!

Gerade dort sind die Bürger die Experten der alltäglichen Praxis und wollen der drohenden Abwärtsspirale nicht tatenlos zusehen. Niemand kennt die Nachbarschaft, die Straße und das Quartier so gut, wie die eigenen Bürger.

Durch ihr privates Engagement können Funktionen und Nutzungen erfolgsversprechend vitalisiert werden. Nur so wird dies auch langfristig gelingen. Wille und Tatkraft zur Veränderung sind ideale Voraussetzungen den Zukunftsherausforderungen mit eigenen Zukunftsideen zu begegnen. Chance hierzu bietet der Wettbewerb „Gemeinsam vitalisieren".

Ziel des Wettbewerbes ist die Entwicklung und Realisierung kreativer, zukunftsorientierter und origineller Ideen für „neues Leben" in der eigenen Nachbarschaft, der eigenen Straße und im eigenen Quartier. Dies bietet Chance auf Neuordnung, Chance auf Gewinnung neuer Nachbarn, Chance zur Stabilisierung des Quartieres und der Steigerung der Wohn- und Umfeldqualität und damit des Wertes der eigenen Immobilie. Interessierte können sich bei der Verbandsgemeinde Kaisersesch bewerben.

DER TATORT DES BÜRGERPROJEKTES

Voraussetzung ist, dass

- es sich um einen zentralen Bereich handelt,
- notleidende Immobilien mit ansteckender Wirkung auf das Erscheinungsbild vorhanden oder zu erwarten sind,
- (drohende) Funktionsverluste absehbar sind und
- Reaktivierungsversuche bisher nicht zum gewünschten Erfolg geführt haben.

WER KANN MITMACHEN?

- Der Wettbewerb richtet sich an alle betroffenen Anwohner, Bürger und Interessierte, die sich zu einer Projektgruppe zusammenschließen. Eine intakte Nachbarschaft, Ideen, Experimentierfreudigkeit, das Bündeln von Energie, Mut, Gemeinschaftsgefühl, sozialer Zusammenhalt, Eigendynamik und Ausdauer sind Erfolgsfaktoren dieses Wettbewerbes. Kreativität und individuelles Interesse sind ideale Ausgangsbedingungen.
- Die Projektgruppe kann der Verbandsgemeinde entweder einen „Tatort" vorschlagen oder
- die Projektgruppe entwickelt kreative Ideen für die von der Verbandsgemeinde definierten Problemgebiete.

FOLGENDE MASSNAHMEN SIND BEISPIELSWEISE REALISIERUNGSFÄHIG:

Der Kreativität bei der Ideenfindung sind keine Grenzen gesetzt. Nachfolgender Katalog soll deshalb nur als Anreiz und Einstieg in die vielfältigen Möglichkeiten zur Vitalisierung dienen. Hierzu gehören

- Ideen, die Eigentümer der „Problemimmobilien" zum Verkauf, Rückbau oder zur Modernisierung bewegen,
- die Entwicklung von Finanzierungsmodellen zur Vorbereitung einer attraktiven Nachnutzung,
- Impulse zu möglichen Nachverdichtungsoptionen oder der Gestaltung entstehender Freiflächen nach Abriss eines Leerstandes (Stellplätze, Grünflächen, „Neue Mitte" als Kommunikationsfläche, etc.).

Fazit:

Identitätsstiftende Gemeinschaftsaktionen und gemeinschaftlich getragene Nachnutzungskonzepte steigern die Aufenthalts- und Wohnqualität langfristig.

Sanfte Mischung „alter“ neuer Nutzungen: Wohnen mit Tieren, …

KANN ICH PROFITIEREN?

- In einem ersten Schritt ist es wichtig, das bestehende Interesse der Verbandsgemeinde Kaisersesch mitzuteilen. Denn nur wenn Bedarf besteht, wird die Verbandsgemeinde einen entsprechenden Bebauungsplan aufstellen.
- Von dem Bebauungsplan „Wohnen, Freizeit und sanfte Landwirtschaft“ wird dann jeder interessierte Bürger / Ansiedlungswillige, der besondere Umnutzungsideen oder auch Investitionsabsichten im Bereich landwirtschaftlicher, gewerblicher oder touristischer Nutzungen zur Revitalisierung der ehemaligen Funktionsvielfalt hat, profitieren können.

WAS MUSS ICH BEACHTEN?

- Voraussetzung ist, dass das Grundstück innerhalb des zukünftigen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen muss und
- dass das Grundstück bzw. das Objekt für eine entsprechende Wiedernutzung geeignet ist.

i

- **Die sanfte Nutzungsmischung und dorftypische Revitalisierung ist ein individuelles Aushängeschild für besondere Umnutzungsideen, Ansiedlungs- und Investitionsentscheidungen, nicht nur für Leerstände und Baulücken.**
- **Das Nebeneinander „alter“ neuer Nutzungen wird zu einem attraktiven Standortfaktor.**

Sanfte Mischung „alter“ neuer Nutzungen: Wohnen mit Tieren,...

Die Mischung der Funktionen „Wohnen, Arbeiten und Freizeit“ unter einem Dach und innerhalb eines Dorfes - in der Vergangenheit üblich - ist heute nur noch selten vorzufinden. Dörfer mit ausgeprägter Landwirtschaft und Wohnen mit Tieren, mit kleineren Handwerksbetrieben, Gaststätten und kleinen Läden zur Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs kennzeichneten viele vitale Dörfer in der Verbandsgemeinde Kaisersesch. Heute existiert diese Nutzungsmischung bedauerlicherweise oft nur noch auf Bildern oder in der Vorstellung.

Mittlerweile haben sich viele Dörfer in der Eifelgemeinde zu reinen Wohnstandorten und „Schlafstätten“ entwickelt. Nur noch die z.T. gut erhaltenen landwirtschaftlichen Anwesen mit ihren großen Wirtschaftsgrundstücken und die wenigen historischen Bauernhäuser erinnern in der Verbandsgemeinde Kaisersesch an die Nutzungsmischung der Vergangenheit. (Leer stehendes) Potenzial für eine dorftypische Revitalisierung und vielfältige Möglichkeiten für kreative Wieder- und Umnutzungsideen ist hier ausreichend vorhanden (Landwirtschaft, Tourismus, Gewerbe).

Aber: Die landwirtschaftliche Nutzung eines ehemals diesem Zweck dienenden Gebäudes, die Errichtung eines Stalles beispielsweise zur Hobbypferdehaltung neben dem Wohngebäude oder auch die Eröffnung eines kleinen Ladens zum Verkauf von Regionalprodukten, scheitert (oft) am Planungsrecht.

Doch dies will die Verbandsgemeinde Kaisersesch mit einem Bebauungsplan ändern.

Fazit:

Durch das zielgruppenspezifische Angebot erhält Kaisersesch ein besonderes Image. Damit kann sowohl dem Funktionsverlust der Dörfer als auch den drohenden Leerständen, insbesondere landwirtschaftlicher Anwesen mit ihren großen Wirtschaftsgrundstücken und leer stehenden historischen Bauernhäusern, Rechnung getragen werden. Gleichzeitig wird für die Ansiedlungsinteressierten Rechtssicherheit geschaffen. Mit dem Bebauungsplan sind Nutzungen, die bis vor wenigen Jahren selbstverständlich waren, auch zukünftig zu realisieren.

DER BEBAUUNGSPLAN „WOHNEN, FREIZEIT UND SANFTE LANDWIRTSCHAFT“

- Auf Basis des aktuell gültigen Planungsrechts lässt sich die gewünschte Nutzungsmischung von Wohnen, Freizeit und sanfter Landwirtschaft kaum realisieren. Gibt es keinen Bebauungsplan, beurteilt sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens nach den Vorschriften des § 34 BauGB. Danach richtet sich - vereinfacht beschrieben - die geplante Nutzung eines Gebäudes nach der Nutzung in der Nachbarschaft. Ist die Art der baulichen Nutzung im unmittelbaren Umfeld nur durch eine einzige Nutzung, z.B. Wohnen geprägt, schreibt § 34 BauGB diese Nutzung planungsrechtlich fest.
- Doch dem kann Abhilfe geschaffen werden. Besteht Bedarf, wird die Verbandsgemeinde Kaisersesch einen entsprechenden Bebauungsplan zur Realisierung der Nutzungsmischung aus „Wohnen, Freizeit und sanfter Landwirtschaft“ im Dorf aufstellen.

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen und damit Rechtssicherheit für das verträgliche Nebeneinander dieser „alten“ neuen Nutzungen.

BEISPIELSWEISE REALISIERUNGSFÄHIG:

- Freizeitlandwirtschaft und Pensionstierhaltung, sanfte Landwirtschaft,
- umfeldverträgliche Tierhaltung (Pferde, etc.)
- Wohnungen und Wohngebäude sowie der Bau von Nebengebäuden und Wirtschaftsstellen, Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung landwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- kleinere Einzelhandelsbetriebe zur unmittelbaren Nahversorgung, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Besondere Umnutzungsideen für Wohngebäude durch anderweitige Nutzungen, die typischerweise mit den Funktionen des Dorfes verträglich sind (sanfte Nutzungsmischung), werden in der Verbandsgemeinde Kaisersesch besonders unterstützt und gezielt gefördert.

Standortfaktor Breitband - der Zeit voraus

- **Die Ausstattung mit Breitband wird zum entscheidenden Marketingelement.**
- **Breitband ist ein entscheidender Standortfaktor mit besonderer Attraktivität für die Verbindung von Wohnen und Arbeiten.**
- **Finanzielle Anreize für den Anschluss an Hochleistungsnetze sorgen für den Schutz der Vitalität der Stadt und der Dörfer.**

Standortfaktor Breitband - der Zeit voraus

Mit der nahezu flächendeckenden und lückenlosen Breitbandversorgung, hat die Verbandsgemeinde Kaisersesch einen ganz besonderen Standortfaktor zu bieten.

Hochleistungsnetze sorgen in der Eifelgemeinde für erheblichen Komfort in der digitalisierten Welt. Zugang zu Information, Wissen und neuen Kommunikationstechniken sind nicht nur in der Wirtschaft, sondern auch für die privaten Haushalte mittlerweile ein wichtiges Qualitätskriterium.

Die schnelle Internetverbindung eröffnet zahlreiche neue Möglichkeiten - sowohl zur Steigerung der Wohnqualität als auch in der Arbeitswelt: Die Bandbreite reicht von Telearbeit mit Videokonferenzen und E-Learning über Internet-Telefonie bis hin zu Online-Shopping.

Als wichtiger Standortfaktor und zentrales Kriterium bei Standortentscheidungen leistet die fast flächendeckende und lückenlose Breitbandversorgung der Verbandsgemeinde Kaisersesch insbesondere auch einen wichtigen Beitrag zur Wahrung der Vitalität der Stadt und der Dörfer.

Aus diesem Grund unterstützt die Verbandsgemeinde Kaisersesch den Anschluss an das Breitbandnetz. Beim Erwerb langjährig leer stehender Objekte werden finanzielle Anreize für die Nutzung des Hochleistungsnetzes gezahlt.

Fazit:

Die Ausstattung mit Breitband ist ein entscheidendes Qualitätskriterium - sowohl für die Bürger, für Ansiedlungswillige als auch die Wirtschaft. Hochleistungsnetze sind ein wichtiger Standortfaktor und kennzeichnen die Zukunftsfähigkeit der Verbandsgemeinde Kaisersesch. Zukunftsfähige Kommunen sind vital und werden dies auch bleiben.

Die Verbandsgemeinde Kaisersesch ist auf dem richtigen Weg. Die finanziellen Anreize zur Nutzung des schnellen Internetzugangs kommt v.a. der Vitalität ihrer Stadt und Dörfer zugute.

WAS WIRD GEFÖRDERT?

Beim Kauf und der anschließenden Vitalisierung einer langjährig leer stehenden Immobilie (mindestens 2 Jahre leer stehend), wird der Anschluss an das Breitbandnetz finanziell unterstützt.

BIN ICH FÖRDERBERECHTIGT?

Die Förderung richtet sich insbesondere an Erwerber eines leer stehenden Objektes innerhalb des definierten Förderbereiches. Voraussetzung ist, dass das Objekt mind. 5 Jahre dauerhaft und unmittelbar von dem Erwerber selbst genutzt wird (Hauptwohnsitz, mind. zu 50%).

WIE HOCH IST DIE FÖRDERUNG?

- Die Verbandsgemeinde Kaisersesch übernimmt für die Dauer eines Jahres die Kosten des Internetzugang, maximal 500 Euro. Die Zuschüsse werden nach Vorlage von Rechnungen, entweder monatlich oder am Ende des Jahres ausgezahlt.

WAS MUSS ICH BEACHTEN?

- Der Antrag ist schriftlich zu stellen.
- Ein Anspruch auf Förderung besteht nicht (Finanzierungsvorbehalt).

Banner - die informative Außendarstellung

Die Verbandsgemeinde Kaisersesch behandelt das Thema Leerstand nicht als Tabu. Gerade das Anbringen von Bannern sorgt für einen offensiven Umgang und bescheinigt der Verbandsgemeinde Zukunftsdenken.

Marketing muss aktivieren: Banner an allen Einsatzorten informieren über die erfolgreiche Anwendung der innovativen Förderprogramme, Ideen, vorbeugenden Instrumente, Aktionen, etc., geben Auskunft über den Stand der Dinge, sind Aufruf und Einladung zum Mitmachen vor Ort und Impulsgeber für weitere kreative Produkt- und Projektideen. Mit den Bannern werden die „Macher" und „Vormacher" zum Vorbild und Anreiz für „Nachmacher".

Folgende Banner stehen für Zukunftsdenken:

- „Ich bin als nächstes dran" (Kommunales Förderprogramm „Abriss")
- „Mich hat`s erwischt" (Kommunales Förderprogramm „Vitalisierung"; Energiegeladen: Energieeffizient sanieren und bauen; Besondere Wohnqualität: Barrierefreiheit und Generationenwohnen)
- „Wir schaffen gemeinsam Platz – Tatort Abriss" (Tatort Abriss – Bürgerprojekt)
- „Wir vitalisieren gemeinsam" (Wettbewerb: Gemeinsam vitalisieren)
- „Aus alt mach neu" (Sanfte Mischung „alter" neuer Nutzungen)

i

- **Informationsmedium und Marketingaktion.**
- **Sichtbare Ergebnisse werden kommuniziert.**
- **Nach dem Motto „Tue Gutes und rede darüber" wird der Erfolg immer wieder geteilt.**

Gebäudebörse im Internet

Der Immobilienmarkt lebt von erfolgreicher Vermarktung. Doch wenn das (leer stehende) Objekt auf dem Immobilienmarkt auch nach ausreichender Zeit nicht eigenständig und zufriedenstellend vermarktet werden konnte, sind neue Ideen, Ansätze und externe Unterstützung gefragt.

Die Verbandsgemeinde Kaisersesch unterstützt Eigentümer bei der Vermarktung ihrer (leer stehenden) Objekte über eine Gebäudebörse - einfach und unkompliziert.

Durch Kooperation mit den bekannten Immobilienportalen - immoscout, my next home, etc. - werden gleichzeitig viele Interessenten in der ganzen Region angesprochen. Die Objektinformationen sind kompakt und schnell abrufbar. Die Vermarktungschancen und Erfolgsausichten werden über professionelle Exposés gesteigert.

Wichtig

- Der Aufwand ist gering: Die Verbandsgemeinde Kaisersesch (Leerstandsmanager) benötigt lediglich ein Objektdatenblatt und Fotos des Objektes. Dieser Kurzfragebogen könnte auf der Homepage der Verbandsgemeinde verfügbar sein.
- Das Immobilienportal kann über einen Link auf der Internetpräsenz der Verbandsgemeinde Kaisersesch besucht werden. Die Objekte der Eifelgemeinde werden entsprechend selektiert.

www.immobilienscout24.de; Screenshot vom 26.06.2012

i

- **Kostenlose Serviceleistung: Die Verbandsgemeinde Kaisersesch unterstützt die Vermarktung über bekannte Gebäudebörsen (keine Maklertätigkeit).**
- **Geringer Aufwand: Ein Objektdatenblatt liefert die erforderlichen Informationen.**

Objekt des Monats

Die Rubrik „Objekt des Monats" des amtlichen Mitteilungsblattes der Verbandsgemeinde Kaisersesch stellt regelmäßig wechselnd leer stehende „Premium-Objekte" vor.

Das amtliche Mitteilungsblatt unterstützt damit als Vermarktungsplattform die bisherigen Vermarktungsaktivitäten der Eigentümer.

Durch die Verteilung des Informationsblattes in der gesamten Verbandsgemeinde wird eine Vielzahl interessierter Bürger und Bürgerinnen angesprochen. Gleichzeitig werden Immobilien in jeder Lage und Preisklasse beworben.

Die Vermarktungschancen werden um ein Vielfaches gesteigert.

Wichtig

- Die Eigentümer können der Verbandsgemeinde ihr Objekt zur Veröffentlichung vorschlagen. Hierzu ist lediglich der Kurzfragebogen zu beantworten und beim Leerstandsmanager abzugeben.
- Ein Objektdatenblatt mit Fotos liefert den Interessierten die wichtigsten Informationen.
- Zur Steigerung der Vermarktungschancen wird zusätzlich auf Makler verwiesen.

i

- **Das Mitteilungsblatt wird zur Werbeplattform und zum Medium der Immobilienvermarktung.**
- **Mit der Serie „Objekt des Monats" werden regelmäßig leer stehende Objekte vorgestellt.**

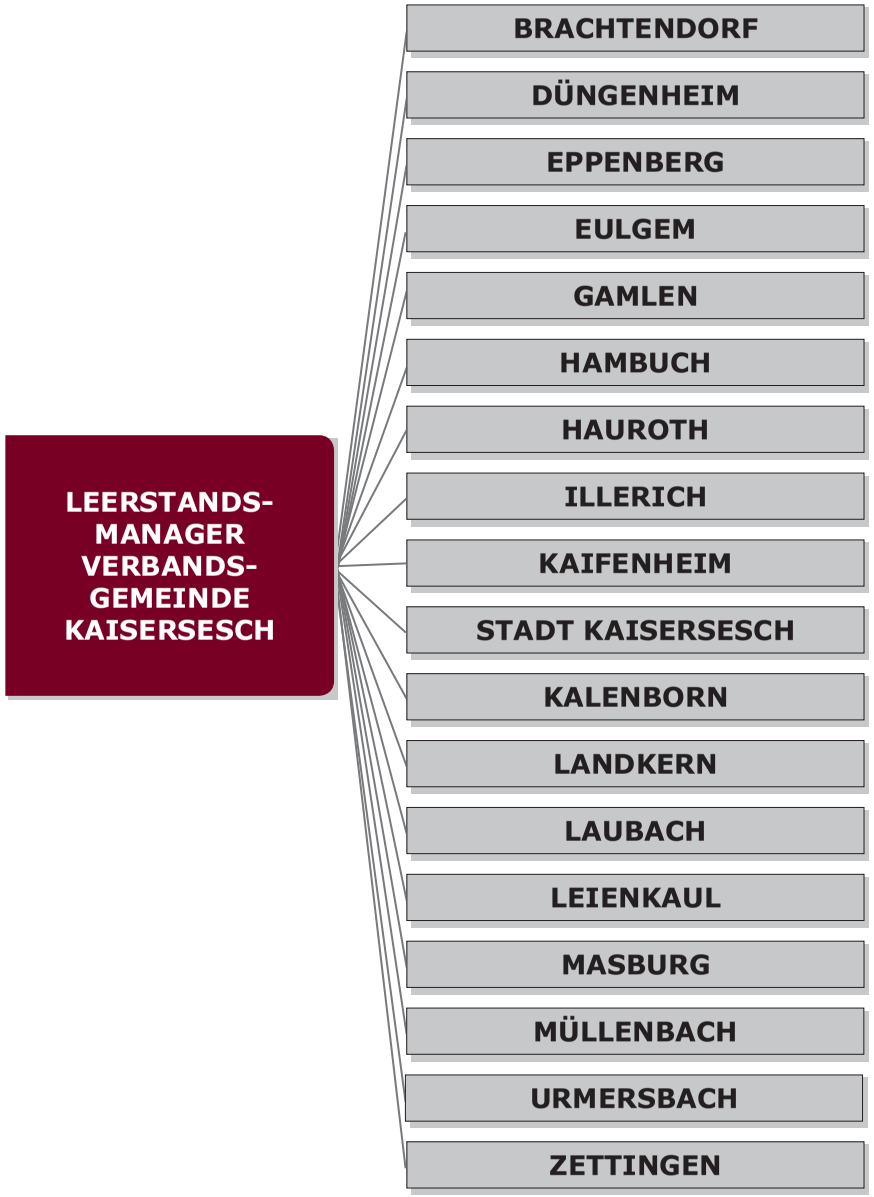
3 ANLAGEN UND INFORMATIONEN FÜR DIE VERWALTUNG

Teil 3 der Abschlussdokumentation beinhaltet Verwaltungsvorgaben und verwaltungsrelevante Informationen, um das Leerstandsmanagement in der Verbandsgemeinde zu vereinfachen. Zusätzlich zu den bereits vorgestellten, werden der Verbandsgemeinde weitere Vorlagen an die Hand gegeben.

AUFGABEN LEERSTANDSMANAGER DER VERBANDSGEMEINDE

Zentrale Aufgaben: intensives Kümmern, Einsatz und "Überzeugungsarbeit"

- Leerstandserfassung, -update, zeitnahe Auswertung
- Identifikation der Problemfälle
- Problemfälle: Prüfen der Anwendbarkeit und Einsatz der verschiedenen Instrumente, Ansätze
- Ansprechpartner und Berater für Eigentümer, Ansiedlungswillige und Ortsbürgermeister, Abstimmung der Produkte auf die individuelle Herausforderung, Auswahl und Einsatz passender Instrumente
- Hilfestellung und Begleitung bei der Anwendung der Programme
- Organisation Erfahrungsaustausch, Informationsveranstaltungen und Bürgeraktionen
- Verwaltung des Finanztopfes und Weitergabe an Stadt / Ortsgemeinden
- Organisation der Leerstandsbörse (falls diese mittel- bis langfristig zur Anwendung kommt)
- Information über neue Produkte, Ergänzungen der Produktpalette



AUFGABEN DER STADT- UND ORTS-BÜRGERMEISTER

Zentrale Aufgaben: Kommunikation- und Koordination

- Austausch und Abstimmung mit dem Leerstandsmanager
- Unterstützung des Leerstandsmanagers und Hilfe bei „Notfällen"
- Ansprechpartner für Eigentümer
- Kontakt, Kooperation mit den Eigentümern der „Problemfälle"

Leerstandserfassung und Update

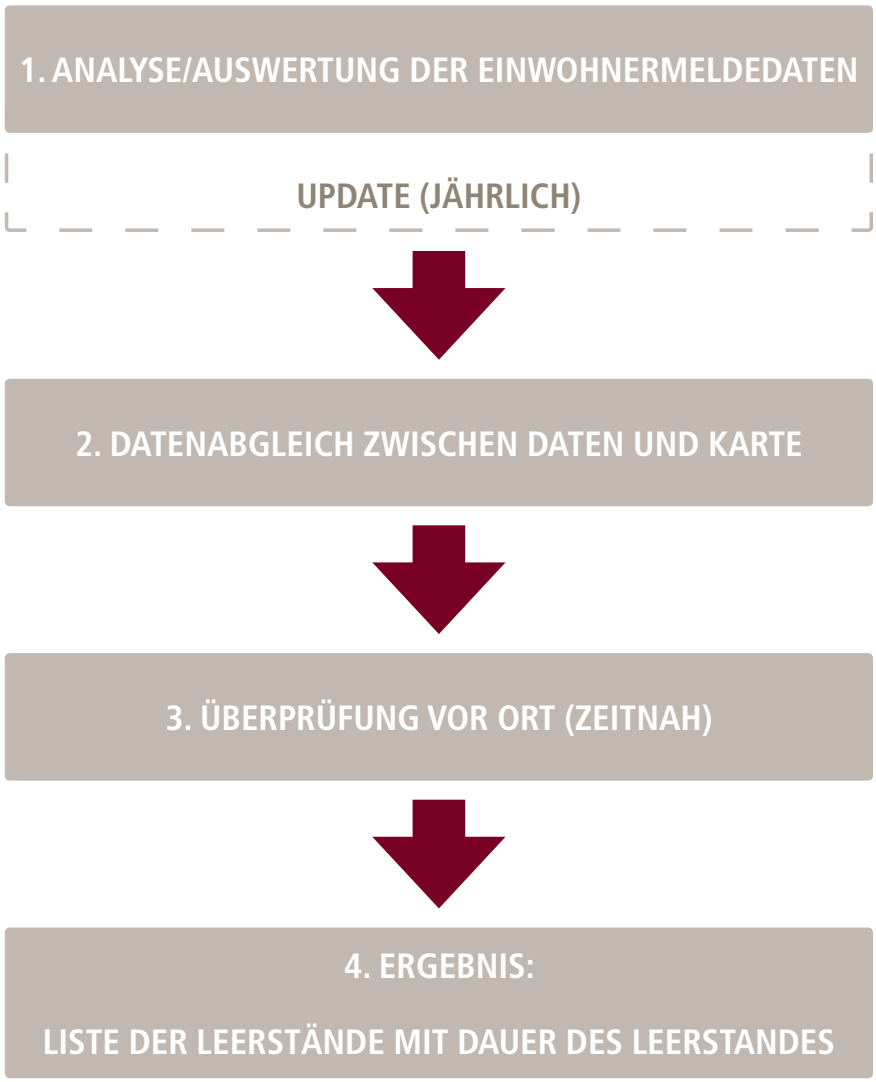
Eine systematische Erfassung und Analyse der Leerstände ist entscheidende Grundlage für ein erfolgreiches Leerstandsmanagement.

Die Leerstandserfassung ist immer nur eine Momentaufnahme (Abbild des Stichtages), die sich zwar täglich ändern kann. Vorliegend sind jedoch nur „dauerhafte" / langjährige Leerstände von Interesse. Daher ist eine regelmäßige Aktualisierung (Update) und Pflege der Datenbank dringend geboten, eine tagesaktuelle Erfassung jedoch nicht erforderlich. Ein jährliches Update der Leerstandserfassung ist ausreichend, denn der Immobilienmarkt unterliegt täglichen Schwankungen. So muss bei kurzzeitig leer stehenden Objekten genügend Zeit für eine eigenständige Vermarktung bleiben: Immobilien, die seit heute leer stehen, können morgen nicht erfasst oder schon wieder vermarktet sein.

Folgende „Musterlösung", bestehend aus drei Arbeitsschritten, erlaubt dabei eine sehr effektive, einfache und schnelle Erfassung von Wohngebäudeleerstand.

Hinweis: Zwischen den einzelnen Arbeitsschritten und auch den Erfassungen in den einzelnen Ortsgemeinden und der Stadt Kaisersesch sollten keine größeren Zeitspannen liegen, da sich die Fehlerquote durch zwischenzeitliche Änderungen der Leerstandssituation erhöht (Festlegung von einheitlichen Zeitfenstern). Eine zeitnahe Abfolge der einzelnen Arbeitsschritte reduziert die Fehlerquote auf ein Minimum.

Neben dem Melderegister (Einwohnermeldedaten) als Basis der Leerstandserfassung, könnten als Alternative grundsätzlich auch Daten zum Wasserverbrauch oder zur Entsorgung, evtl. in Kombination, herangezogen werden. Untersuchungen und v.a. eigene Erfahrungen belegen jedoch, dass die Auswertung über Einwohnermeldedaten das qualitativ hochwertigste Ergebnis bei sehr einfacher Handhabung liefert. Die Trefferquote liegt hier bei mehr als 80 % (daher zusätzlich lokaler Abgleich erforderlich, dann > 90 %), während bei den übrigen Methoden Erfolgsquoten von max. ca. 70 % zu erzielen sind. (Eigene Erfahrung; ARL (Hrsg.) (2011): Leerstand von Wohngebäuden in ländlichen Räumen, Hannover).



Musterlösung zur Erfassung der Leerstände bzw. regelmäßigen Pflege der Datenbank

Schritt 1:
Analyse der Einwohnermeldedaten

- Die erstmalige Erfassung kann intensiv und ausführlich sein. Danach gilt es, sich auf die entscheidenden Kerndaten zu beschränken.
- Voraussetzung: Die Datenbank muss einfach, übersichtlich und verlässlich sein. Dabei besteht Pflicht zum Datenschutz (sensible Vorgehensweise).

- Die Basis bilden **digitalisierte, aktuelle Einwohnermeldedaten** (Wohnraumstatistik): Anonymisierte, tabellarische (Excel-)Datei mit Ortsteil, Straße, Hausnummer (evtl. Hausnummernzusatz), Geburtsjahr
- Weitere Datensätze werden für eine erfolgreiche Leerstandserfassung nicht benötigt!
- Empfehlenswert ist eine **Excel-Tabelle**, um die Datenbearbeitung zu erleichtern: Filterung, Abfrage von Suchkriterien (z.B. Gebäude, in denen der jüngste Bewohner 70 Jahre ist)
- Fehlen in der fortlaufenden Listung der Einwohnermeldedatei Hausnummern, ist dies entweder ein Hinweis auf Baulücken / Freiflächen, erstes Zeichen für einen Leerstand oder nur das Straßenende (Sicherheit durch Datenabgleich).
- **Update** (Wiederholungserfassung): Vergleich der aktuellen Einwohnermeldedaten mit denen des Vorjahres, um die Häuser zu identifizieren, aus denen die Bewohner ausgezogen sind, aber kein Neueinzug zu verzeichnen ist (Leerstand).

Schritt 2: Datenabgleich

- Um die Fehlerquote zu reduzieren und größtmögliche Sicherheit bei der Identifikation der Leerstände zu erzielen, ist ein **Abgleich** der Einwohnermeldedaten mit einem System erforderlich, in dem die Hausnummern der Objekte verortet sind (GIS-System).
- Damit können Baulücken / Freiflächen ausgeschlossen werden und die letzte Hausnummer einer Straße ermittelt werden. Das Ergebnis sind **Leerstandsverdachtsfälle**.
- Abgleich der Leerstandsverdachtsfälle mit der **Gewerbeliste und einer Liste kommunaler Einrichtungen** (z.B. Bücherei). Diese sind in der Einwohnermeldedatei nicht erfasst, dürfen aber keinesfalls als Leerstandsverdachtsfälle gewertet werden.
- Evtl. Punktierung der Leerstände zur Erfassung und Visualisierung der räumlichen Verteilung der Problematik und somit auch zur Sensibilisierung (Berücksichtigung des Datenschutzes).
- Achtung: Um Sonderfälle zu lokalisieren, ist ein Vor-Ort-Abgleich zusätzlich erforderlich (siehe Schritt 3).

Schritt 3: Abgleich vor Ort, Stadt-/Ortsbürgermeister und Leerstandsmanager als Schlüsselpersonen

- Um die Qualität und somit den Erfolg der Erfassung zu erhöhen, ist ein Abgleich der Leerstandsliste mit der Ist-Situation **vor Ort** geboten. Diese **Gegenprüfung der Liste** der Leerstandsverdachtsfälle sollte durch eine qualifizierte, ortskundige Person erfolgen (Verwaltung oder Stadt-/Ortsbürgermeister).
- Die Gegenprüfung / Begutachtung vor Ort muss **sehr zeitnah** erfolgen. Liegt zwischen der Datenanalyse und dem Vor-Ort-Vergleich / der Gegenprüfung eine größere Zeit-

LEERSTANDSERFASSUNG

Die Leerstandskartierung zeigt leer stehende Wohngebäude (rot) und potenzielle Leerstände (gelb). Bei einem regelmäßigen Update können „Problemfälle" identifiziert werden.

Abbildung: Verbandsgemeinde Kaisersesch

spanne, können als leer stehend klassifizierte Objekte zwischenzeitlich wieder genutzt bzw. ein neuer Leerstand entstanden sein.

- Nur so können **Sonderfälle** identifiziert werden, die aus der Listung der Leerstandsverdachtsfälle wieder zu streichen sind (z.B. leer stehende Scheune mit Hausnummer).
- Im Ergebnis zeigen sich so die **Leerstände** in der jeweiligen Ortsgemeinde / Stadt.
- Dabei sind **Interpretationen nicht erlaubt**, was zum Stichtag leer steht, ist auch ein Leerstand.

Spezialfall Baulücken

Im Rahmen der Leerstandserfassung kann auch eine Erfassung der Baulücken erfolgen, beispielsweise um das Innenentwicklungspotenzial ermitteln zu können und die Verkaufsbereitschaft abzufragen. Dabei gilt:

- Baulücken müssen nur **einmalig exakt erfasst** und gelistet werden.
- Aufgrund des Verzichtes auf die Ausweisung von Neubaugebieten nimmt die **Zahl der Baulücken tendenziell ab**.
- Eine Aktualisierung des Baulückenkatasters sollte regelmäßig (halbjährlich / jährlich) über eine **Meldung der Baugenehmigung** erfolgen.

Das Ergebnis

Ohne ein Leerstandskataster und regelmäßiges Update werden die Instrumente und Ansätze nicht zum gewünschten Erfolg verhelfen. Langjährige Leerstände bis hin zu „Schrottimmobilien" werden dabei wiederkehrend gelistet sein - d.h. erst jährliche Updates liefern diese Problemfälle, um die sich die öffentliche Hand dann intensiv kümmern muss.

Leer stehende Objekte, die noch nutzbar und vermarktbar sind, werden hingegen nur vorübergehend in der Leerstandsliste enthalten sein. Kurzfristige Gebäudeleerstände sind ein normaler Prozess (Fluktuation), der kein intensives Kümmern fordert.

Die Verortung der Leerstände liefert dabei - insbesondere bei Konzentration - Hinweise auf Problembereiche. Das bedeutet aber auch, dass gerade dort enormes Entwicklungspotenzial liegen kann. Diese Bereiche sind die künftigen „Handlungs- und Aktionsbereiche".

Für potenzielle Leerstände gibt es keine erfolgsversprechenden Gegensteuerungsmaßnahmen (auch aufgrund der gebotenen Sensibilität; so verbietet sich die Frage nach der Nachnutzung der Immobilie nach dem Tod des noch lebenden Eigentümers). Die Erfassung der potenziellen Leerstände dient lediglich der Bewusstseinsbildung und Sensibilisierung, da die absolute Zahl der tatsächlichen Leerstände oftmals noch nicht zu einem Nachdenken bewegt (die potenziellen Leerstände sind die Leerstände von morgen!). Der Handlungsdruck wird fälschlicherweise noch als „zu gering" eingestuft. Ein Update in einem Rhythmus von zwei Jahren ist bei den potenziellen Leerständen ausreichend.

PRÜFLISTE FÖRDERPROGRAMM "ABRISS" (INTERN)

PRÜFLISTE ZUR BEURTEILUNG DER AUFNAHME IN DAS KOMMUNALE FÖRDERPROGRAMM „ABRISS"	JA	NEIN
Ist das Gebäude im Leerstandskataster als Leerstand erfasst?	☐	☐
Lässt die Lage und der optische Eindruck negative Auswirkungen auf die Umgebung erwarten?	☐	☐
Steht das Objekt mehr als 5 Jahre leer?	☐	☐
Wurden Maßnahmen für eine Revitalisierung des Gebäudes unternommen: Makler / Internetbörse	☐	☐
Handelt es sich um ein denkmalgeschütztes Gebäude?	☐	☐
Handelt es sich um ein Ortsbild prägendes Gebäude, das laut Dorfentwicklungsplan als solches aufgeführt ist?	☐	☐
Wurden Maßnahmen an der Bausubstanz oder an der Gebäudehülle in den vergangenen Jahren mit öffentlichen Mitteln gefördert? Wenn ja, welche Maßnahmen? Welche Fördermittel?	☐	☐
Handelt es sich bei dem Leerstand um ein Gebäude, das deutliche städtebauliche Missstände aufweist, die einen Abriss nicht nur aus privaten Interessen heraus begründen?	☐	☐
Handelt es sich bei dem Umfeld des Leerstandes um einen Bereich, der soziale, wirtschaftliche oder ähnliche Missstände aufweist, die einen Abriss und eine abgestimmte Folgenutzung zur Aufwertung des Bereiches begründen?	☐	☐
Sind Ausnahmen für die Lage des Objektes außerhalb des Programmgebietes begründbar, wenn ja, wie?	☐	☐
Liegt das Gebäude in einem besonderen städtebaulichen Bereich wie förmlich festgesetztes Sanierungsgebiet, Soziale Stadt oder Stadtumbau West, etc.?	☐	☐
Steht der Restwert des Gebäudes in einem angemessenen Verhältnis zur Abrissmaßnahme?	☐	☐
Kann das Ziel des Abrisses mit sonstigen Instrumenten und Mitteln in gleicher oder sehr ähnlicher Form erreicht werden?	☐	☐
Sind baulich bedingte Altlasten (Tanks, Ölabscheider, Asbestplatten, ...) zu erwarten? Wenn ja, in welchem Ausmaß?	☐	☐
Welche Folgenutzung ist für die Abrissfläche vorgesehen? Entspricht die vorgesehene Folgenutzung den kommunalen Interessen der Stärkung der vorhandenen Infrastrukturen und der Sicherung der Funktionalität der Kommune?	☐	☐
Hat der Eigentümer einen Antrag auf Förderung der Abrissmaßnahme gestellt?	☐	☐
Können die erforderlichen Kosten für die Verbandsgemeinde sichergestellt werden?	☐	☐
Kann der Eigentümer oder ein von ihm beauftragter Dritter eine zügige, sichere und qualitative Durchführung der Abrissmaßnahmen garantieren?	☐	☐
Wird wertvoller/notwendiger Freiraum geschaffen für die Durchgrünung der Ortes?	☐	☐
Wie hoch sind die geschätzten Abrisskosten incl. der erforderlichen Begleitmaßnahmen.	_____	

FÖRDERPROGRAMM "ABRISS" – ANTRAGSFORMULAR AUF ZUWENDUNG VON ZUSCHÜSSEN

Von der Verbandsgemeinde auszufüllen

Geltungsbereich:

___ Der Leerstand liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Förderprogramms der Verbandsgemeinde Kaisersesch.

___ Der Leerstand liegt nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Förderprogramms, dem Antrag auf Förderung kann jedoch ausnahmsweise stattgegeben werden.

Begründung des Ausnahmetatbestandes:

_____

_____

_____

_____

Leerstandsbedingter Problembereich:

Der Leerstand liegt in einem Stadt-/Gemeindebereich, wo leerstandsbedingte Problemsituationen bereits bestehen oder kurz- bis mittelfristig absehbar sind. Mit der Beseitigung des Leerstandes wird das Wohnumfeld qualitativ aufgewertet.

___ Ja

___ Nein

Ausschluss sonstiger Fördermittel:

Ist der Abriss unter Inanspruchnahme sonstiger Fördermittel, insbesondere Dorferneuerung, Stadtumbau West, Soziale Stadt oder Sanierungsgebiete, etc. durchführbar?

___ Ja

___ Nein

Entscheid:

Dem Antrag auf Zuwendungen gemäß dem Förderprogramm der Verbandsgemeinde Kaisersesch wird stattgegeben.

___ Ja

___ Nein

Verbandsgemeinde Kaisersesch, den __.__._____

Der Bürgermeister

FÖRDERPROGRAMM "VITALISIERUNG" – ANTRAGSFORMULAR AUF ZUWENDUNG VON ZUSCHÜSSEN

Von der Verbandsgemeinde auszufüllen

Geltungsbereich:

___ Der Leerstand liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Förderprogramms der Verbandsgemeinde Kaisersesch.

___ Der Leerstand liegt nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Förderprogramms, dem Antrag auf Förderung kann jedoch ausnahmsweise stattgegeben werden.

Begründung des Ausnahmetatbestandes:

_____

_____

_____

_____

Leerstandsbedingter Problembereich:

Der Leerstand liegt in einem Stadt-/Gemeindebereich, wo leerstandsbedingte Problemsituationen bereits bestehen oder kurz- bis mittelfristig absehbar sind. Mit der Vitalisierung des Leerstandes wird das Wohnumfeld qualitativ aufgewertet.

___ Ja

___ Nein

Ausschluss sonstiger Fördermittel:

Ist die Vitalisierung unter Inanspruchnahme sonstiger Fördermittel, insbesondere Dorferneuerung, Stadtumbau West, Soziale Stadt oder Sanierungsgebiete, etc. durchführbar?

___ Ja

___ Nein

Entscheid:

Dem Antrag auf Zuwendungen gemäß dem Förderprogramm der Verbandsgemeinde Kaisersesch wird stattgegeben.

___ Ja

___ Nein

Verbandsgemeinde Kaisersesch, den __.__._____

Der Bürgermeister

KURZFRAGEBOGEN ZU DEN OBJEKTDATEN

KURZFRAGEBOGEN ÜBER OBJEKTDATEN ZUR EINSTELLUNG IN DIE GEBÄUDEBÖRSE

Anschrift des (leer stehenden) Gebäudes: _____

Eigentümer (ggf. Adresse): _____

Erreichbar unter Telefon/Fax/email: _____

Lage des Gebäudes:

☐ Zentrum ☐ Neubaugebiet ☐ Ortsrand ☐ Außenbereich ☐ Sonstiges

Baujahr des Gebäudes: _____ geschätzt: _____

Größe des Grundstückes: _____ qm geschätzt: _____qm

Größe der Wohnfläche: _____qm geschätzt: _____qm

Verkauf (VK) oder Vermietung (VM) des Gebäudes: _____

Wünschen Sie eine Hilfestellung der Verbandsgemeinde?

☐ Ja, ich bitte um weitere Information/Beratung.

☐ Nein, ich benötige keine Hilfestellung.

Sonstige Fragen oder Anregungen: _____

_____

_____

Ich erkläre mich damit einverstanden, dass die Verbandsgemeinde die oben angegebenen Daten sowie ein Foto meines (leer stehenden) Objektes (siehe Adresse des Leerstandes) zur Veröffentlichung in der internetgestützten "Gebäudebörse" nutzt. Meine Daten werden zu keinem sonstigen Zweck verwendet. Meine Immobilie steht bereits länger als ein Jahr leer.

Ich habe keinen Makler beauftragt.

_____ _____

Name, Vorname Datum, Unterschrift

BITTE FOTO DES OBJEKTES BEIFÜGEN!

4 FAZIT

Die Verbandsgemeinde Kaisersesch hat mit dem Aufbau eines Leerstandsmanagements früh auf das Zukunftsproblem „Leerstand" reagiert.

Während bisher, wenn von „Leerstandsmanagement" die Rede war, meist nur die Erfassung von Leerständen und z.T. wenige Maßnahmen im Vordergrund standen, geht dieses Projekt mit seinem **innovativen Ansatz** über die Analyse des Problems hinaus, **einen Schritt weiter**.

Für die Vielzahl von Herausforderungen, die die Leerstandsproblematik mit sich bringt, wurde eine Vielzahl von innovativen Instrumenten zur Leerstandsbewältigung entwickelt: **Förderprogramme zur Beseitigung und Wiedernutzung von langjährig leer stehenden Gebäuden, Beratungsangebote, Ideen und Aktionen zur Einbindung der Bürger, marktorientierte Ansätze und Aktionen zur gezielten Vermarktung**.

All diese Instrumente weisen eine unkomplizierte Struktur auf und sind einfach zu handhaben. Eine einzige Universallösung mit Erfolgsgarantie zur Bewältigung der Leerstandsproblematik gibt es nicht.

Doch die vielen Instrumente sind ohne Leerstandsmanager nicht zielführend. Aber auch ein Leerstandsmanager ohne Instrumente kann die Probleme nicht lösen. Kommunales Leerstandsmanagement ist keine Angelegenheit von wenigen Jahren, sondern erfordert kontinuierliche Arbeit und Engagement. **Leerstandsmanagement ist eben Chefsache.**

Bei einem situationsadäquaten und einzelfallorientierten Einsatz erlauben die Instrumente dabei - sowohl im Einzelfall als auch im Zusammenspiel - eine **zufriedenstellende Lösung der Leerstandsproblematik**.

Damit ist die Verbandsgemeinde Kaisersesch **Vorreiter bei der Bewältigung des Zukunftsthemas.**

Im Fokus des Handlungsprogrammes stehen Objekte, die mindestens seit zwei Jahr leer stehen. Im ersten Jahr ist Leerstandsbewältigung keine gesellschaftliche Aufgabe. Genügend Zeit für eine eigenständige, erfolgreiche Vermarktung auf dem Immobilienmarkt muss Prämisse sein. Aus diesem Grund enthält das vorliegende Handlungsprogramm für die ersten beiden Jahre des Leerstandes keine Programme, Vermarktungsaktivitäten und sonstige Ansätze. Lediglich die Erfassung muss direkt erfolgen, um zu erkennen, ab wann eine Immobilie längere Zeit leer steht.

Die vorgestellten Förderprogramme und Instrumente sind innovative Ansätze, die bei vergleichsweise **geringem Aufwand maximale positive Effekte** erwarten lassen. Damit kann **professionelles Leerstandsmanagement mit hohen Erfolgsquoten** betrieben werden.

Dass sich **nach kurzer Projektlaufzeit** (nach 10 Wochen der „Testphase") bereits erste **Erfolge** einstellen, zeigt somit, dass die Verbandsgemeinde Kaisersesch **zum richtigen Zeitpunkt die Initiative** ergriffen und **den richtigen Weg** gewählt hat.

Wichtig ist neben all diesen Aspekten ein professionelles Marketing und v.a. die Kommunikation dieses Themas in der Öffentlichkeit.

Aufgrund seines übergreifenden Ansatzes werden von den Ergebnissen und Erfahrungen des Konzeptes auch **andere profitieren** können.

Die dargelegten Förderprogramme, Instrumente und Ansätze sowie die Vorschläge im Bereich Marketing und Vermarktung entsprechen dem **aktuellsten Stand der Diskussion**. Doch die Wissenschaft und die Praxis schreiten bei der Bewältigung des Zukunftsthemas mit innovativen Ideen, neuen Instrumenten und Ansätzen immer weiter voran.

Um der Leerstandsproblematik auch künftig erfolgreich zu begegnen und weiterhin Vorreiter bei der Bewältigung der Zukunftsherausforderung „Leerstand" zu sein, ist es wichtig, das Handlungsprogramm zum Leerstandsmanagement **ständig fortzuschreiben und zu aktualisieren.**

Illingen, den 28.03.2013

Dipl.-Ing. Hugo Kern
Geschäftsführender Gesellschafter

Dipl.-Ing. Sarah End
Abteilungsleiterin Städtebau, Dorfentwicklung, Leerstandsmanagement