

Bewilligungsrichtlinien der Gemeinde Wiernsheim für die Förderung von Privatmaßnahmen im Sanierungsgebiet „Alter Ortskern Iptingen“

Präambel

Grundlage für die Förderfähigkeit einzelner Sanierungsmaßnahmen über das Landessa-
nierungsprogramm ist die „Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landesentwick-
lung und Wohnen Baden-Württemberg über die Förderung städtebaulicher Sanierungs-
und Entwicklungsmaßnahmen“ (Städtebauförderungsrichtlinien - StBauFR 2019) vom 1.
Februar 2019 - Az.: 5-2520.2/17.

Generell können nur Maßnahmen gefördert werden, die den Sanierungszielsetzungen
der Gemeinde entsprechen. Ortsbildgerechte und umweltfreundliche Baukonzeption und
Materialien werden grundsätzlich vorausgesetzt.

Ein Rechtsanspruch für Private auf Gewährung von Sanierungsfördermitteln gegenüber
der Gemeinde besteht nicht.

1. Private Erneuerungsmaßnahmen an Wohngebäuden

a) Umfassende Modernisierung mit städtebaulicher Aufwertung

Förderung im Regelfall durch verlorene Zuschüsse mit dem Fördersatz von 25% der förder-
fähigen Kosten über eine Modernisierungsvereinbarung gemäß StBauFR, für die Durchfüh-
rung umfassender Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Erneuerungsmaßnahmen, bis zu
einem Förderhöchstbetrag von 50.000 € pro Gebäude. Neben der funktionalen Aufwertung
wird hierbei auch eine optimale städtebaulich-gestalterische Aufwertung des Gebäudes er-
wartet. Im Falle historisch und städtebaulich besonders bedeutender Einzelobjekte (Denk-
malobjekte, historisch bedeutsame, ortsbildprägende Anwesen) mit nachweislich erhöhtem
spezifischen Aufwand kann ein um bis zu 10.000 € höherer Förderhöchstbetrag festgelegt
werden.

b) Teil- oder Restmodernisierung

Förderung im Regelfall durch verlorene Zuschüsse mit dem Fördersatz von 15% der
förderfähigen Kosten über eine Modernisierungsvereinbarung gemäß StBauFR, für die
Durchführung von Teil- oder Restmodernisierungs-, Instandsetzungs- und Erneue-
rungsmaßnahmen bis zu einem Förderhöchstbetrag von 15.000 € pro Gebäude.

2. Neuschaffung von Wohnraum in Bestandsgebäuden

Förderung im Regelfall durch verlorene Zuschüsse mit dem Fördersatz von 25% der
förderfähigen Kosten über eine Modernisierungsvereinbarung gemäß StBauFR, für die
Neuschaffung von abgeschlossenen Wohneinheiten durch Ausbau- oder Umnutzungs-
maßnahmen (einschl. untergeordneten Anbauten) bis zu einem Förderhöchstbetrag von
35.000 € pro Wohneinheit. Dabei wird von einer Wohnungsgröße von 90 m² ausgegan-
gen. Bei Unterschreitung der Wohnungsgröße wird ein entsprechend niedrigerer Förder-
höchstbetrag festgelegt. Die adäquate Belegung der Wohnung ist Förderungsgrundlage.

Die Kumulierung mit Modernisierungszuschüssen nach Nr. 1 für das Bestandsgebäude
ist möglich. Der Förderhöchstbetrag beträgt in diesem Fall 25.000 € pro Wohneinheit mit
90 m².

3. Private Erneuerungsmaßnahmen an gewerblich genutzten Gebäuden

Die Förderung erfolgt im Regelfall entsprechend Nr. 1, sofern die künftige gewerbliche oder sonstige Nutzung des Gebäudes im positiven Sinne den Sanierungszielsetzungen der Gemeinde für das Sanierungsgebiet entspricht (Belebung des Ortskerns etc.). Unerwünschte Nutzungen werden nicht bezuschusst.

4. Private Abbruch- und Neubaumaßnahmen (Ordnungsmaßnahmen)

a) Erstattung für Abbruch- und Abbruchfolgekosten

Gewährt wird im Regelfall eine Kostenerstattung über eine Ordnungsmaßnahmenvereinbarung in Höhe von 80% der notwendigen Abbruchkosten (auf Grundlage Angebot des günstigsten Bieters), ohne Förderhöchstbetrag. Abbruchfolgekosten werden im Einzelfall geregelt.

b) Erstattung für untergehenden Gebäuderestwert (bei Neubau)

Gewährt wird bei Wiederbebauung im Regelfall eine Kostenerstattung über eine Ordnungsmaßnahmenvereinbarung in Höhe von 100% des Gebäuderestwertes der untergehenden Bausubstanz (auf Grundlage Gutachten Gutachterausschuss bzw. eines von der Gemeinde bestellten oder bestätigten Sachverständigen) bis zu einem Förderhöchstbetrag von 20.000 € pro Gebäude und Grundstück, als Finanzierungshilfe für das konsensfähige Neubauvorhaben. Verträgliche Nutzung, ortsbildgerechte und umweltfreundliche Baukonzeption und Materialien beim Neubau werden vorausgesetzt.

c) Weiteres zu Ordnungsmaßnahmen

Bei ersatzlosem Abbruch beträgt die Förderung 50% der nach a) und b) resultierenden Beträge, aber nur, wenn dieser ersatzlose Abbruch den Sanierungszielen der Gemeinde entspricht.

Der Abbruch erhaltungswürdiger und noch erhaltungsfähiger Bausubstanz wird grundsätzlich nicht gefördert. Ebenso Abbrüche, welche nicht den städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde entsprechen. Wird ein solcher Abbruch von der Gemeinde toleriert, behält sie sich vor, keine Förderung, insbesondere keine Restwerterstattung zu leisten.

Im Falle gewerblicher Bauträgerprojekte, deren wirtschaftliche Rentierlichkeit angenommen werden kann, behält sich die Gemeinde vor, keine Kostenerstattung für Ordnungsmaßnahmen, insbesondere keine Gebäuderestwerterstattung, zu gewähren.

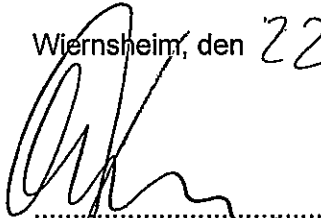
5. Einzelfallklausel

Die Gemeinde behält sich vor, in besonders gelagerten, atypischen Ausnahmefällen abweichende Einzelfallregelungen im Rahmen der StBauFR zu treffen.

6. Inkrafttreten

Die Bewilligungsrichtlinien der Gemeinde treten am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft und gelten für alle künftigen und noch nicht abgeschlossenen Förderanträge. Rechtsverbindlich abgeschlossene Sanierungsverträge bleiben unberührt.

Wiernsheim, den 22.02.22



.....
Karlheinz Oehler
Bürgermeister

Anlage 1b

Abgrenzungsplan des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Alter Ortskern Iptingen“
in Wiernsheim (Satzungsbeschluss vom 04.09.2019, rechtsverbindlich seit 19.09.2019)

