

# **Bewilligungsrichtlinien der Gemeinde Ubstadt-Weiher zur Förderung von Privatmaßnahmen im Rahmen der Sanierungsmaßnahme „Ortskern Zeutern“**

## **P r ä m b e l**

Grundlage für die Förderfähigkeit einzelner Sanierungsmaßnahmen über das Landessanierungsprogramm „Ortskern Zeutern“ ist die „Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Förderung städtebaulicher Erneuerungs- und Entwicklungsmaßnahmen (Städtebauförderrichtlinien – StBauFR)“ vom 24.11.2006 in der Fassung der letzten Änderung.

In Ergänzung zu diesen Städtebauförderrichtlinien hat der Gemeinderat der Gemeinde Ubstadt-Weiher in seiner Sitzung vom 25.11.2014 die nachfolgend aufgeführten Richtlinien bezüglich der Förderung von privaten Sanierungsmaßnahmen im Landessanierungsgebiet „Ortskern Zeutern“ beschlossen:

### **1.1 Baumaßnahmen (§ 148 BauGB – Erneuerung von Gebäuden durch Modernisierungsmaßnahmen):**

Eine Förderung kommt grundsätzlich nur dann in Betracht, wenn dabei die Vorgaben der aktuellen Energieeinsparverordnung (EnEV 2014) berücksichtigt bzw. bei der Energieversorgung nachwachsender Rohstoffe eingesetzt werden. Das bedeutet insbesondere, dass bei Modernisierungsmaßnahmen die energetischen Vorgaben zur Erneuerung der äußeren Gebäudehülle (Dach, Fassade, Fenster und Tür) zu beachten sind.

Voraussetzung einer Förderung ist der Abschluss einer entsprechenden Modernisierungsvereinbarung zwischen dem Grundstückseigentümer und der Gemeinde Ubstadt-Weiher nach entsprechender Prüfung der Modernisierungsfähigkeit und -würdigkeit, ggf. unter Beachtung gestalterischer Vorgaben und baugenehmigungsrechtlicher bzw. denkmalschutzrechtlicher Bestimmungen.

Folgende Fördergrenzen (maximaler Kostenerstattungsbetrag) für Maßnahmen auf Grundstücken in privatem Eigentum werden gefördert:

- a) Die Erneuerung von Gebäuden (Modernisierungsmaßnahmen) mit maximal 20 % der zuwendungsfähigen Kosten.
- b) Die Modernisierung von Gebäuden, die wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben sollen, vor allem bei denkmalgeschützten Gebäuden mit einem erhöhten Fördersatz von maximal 35 % der zuwendungsfähigen Kosten.
- c) Der Förderhöchstbetrag pro Grundstück beträgt in Fällen der Ziff. 1.1a) 20.000 €.
- d) Der Förderhöchstbetrag pro Grundstück beträgt in Fällen der Ziff. 1.1b) 30.000 €.
- e) Bagatellgrenze: Die vereinbarte Modernisierungsvereinbarung muss zuwendungsfähige Kosten von mindestens 5.000 € aufweisen. Maßnahmen mit geplanten zuwendungsfähigen Kosten unterhalb dieser Grenze werden nicht gefördert.

### 1.1.1 Insbesondere folgende Maßnahmen sind grundsätzlich förderfähig:

- Verbesserung der Wärmedämmung an Außendecken und untersten sowie obersten Geschossdecken.
  - Wärmedämmung des Daches mit Neueindeckung.
  - Verbesserung des Grundrisszuschnittes zur Verbesserung der Funktionsabläufe in einer Wohnung.
  - Erneuerung der Heizungsanlage .
  - Neugestaltung der Fassade (nicht nur Anstrich).
  - Verbesserung der Belichtung und Belüftung, insbesondere durch Einbau neuer Fenster zur Energieeinsparung und zur Verbesserung des Schallschutzes.
  - Verbesserung der elektrischen Installation.
  - Verbesserung der Wasserversorgung und Entwässerung.
  - Errichtung zeitgemäßer sanitärer Anlagen (z.B. seniorengerechter Badausbau).
- Werden eigenständige Nutzungseinheiten, z.B. abgeschlossene Wohnungen oder Gebäude, um bisher nicht oder anderweitig genutzte Räume oder untergeordnete Umbauten erweitert, so gelten die damit zusammenhängenden Maßnahmen als Modernisierung, sofern 50% der bisherigen Wohnfläche nicht überschritten werden.

Zuwendungsfähig sind auch Umnutzungsmaßnahmen bislang gewerblich genutzter Gebäude oder Nebengebäude zu Wohnzwecken zur Stärkung der Innenentwicklung.

### 1.1.2 Folgende Maßnahmen sind nicht förderfähig:

Nicht gefördert werden reine Instandhaltungsmaßnahmen (Unterhaltungsmaßnahmen). Konkret sind damit reine Schönheitsreparaturen wie z.B. der Anstrich einer Fassade ohne Wärmedämmung oder die Neueindeckung eines Wohnhausdaches mit Ziegeln, ebenfalls ohne Wärmedämmung, nicht förderfähig.  
Diese Maßnahmen sind nur dann förderfähig, wenn sie Teil einer Modernisierung oder Instandsetzung sind.

### 1.1.3 Ordnungsmaßnahmen (§ 147 BauGB):

- Abbruchmaßnahmen, Freilegungen:
  - a) Abbruchmaßnahmen, sofern diesen der Zielen der Sanierung entsprechen (Notwendigkeit aufgrund städtebaulicher Gründe) mit maximal 50 % Entschädigung der Abbruch- und Abbruchfolgekosten.
  - b) Keine Entschädigung von Gebäuderestwerten für untergehende Bausubstanz.
  - c) Der Förderhöchstbetrag wird auf maximal 20.000 € pro Grundstück begrenzt.

## 1.2 Ausnahmen:

Ausnahmen von den vorstehend genannten Regelungen sind nur in begründeten Einzelfällen möglich.

## 1.3 Zuständigkeit:

a) Die Zuständigkeit für die Bewirtschaftung der Mittel bis zu den jeweils in den Ziffern 1.1 und 1.2 festgelegten Förderhöchstbeträgen pro Grundstück liegt im Rahmen der Geschäfte der laufenden Verwaltung, beim Bürgermeister. Der Gemeinderat wird über die geförderten Maßnahmen informiert (Offenlage/Information).

b) Die Zuständigkeit für die Genehmigung von Ausnahmen gemäß Ziffer 1.3 liegt beim Gemeinderat.

## 1.4 Verfahren:

Bei der Sanierungsstelle der Gemeinde ist unter Verwendung des amtlichen Antragsformulars, ein Antrag auf finanzielle Unterstützung durch das Landessanierungsprogramm zu stellen. Teil des Antrages muss insbesondere eine Baubeschreibung und eine Kostenschätzung sein.

Nach Prüfung des Antrages ist zwischen dem Antragsteller und der Gemeinde eine vertragliche Vereinbarung (Modernisierungsvereinbarung) zu schließen. Vor Abschluss dieser Vereinbarung und falls erforderlich, vor Erteilung einer Baugenehmigung bzw. einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung, darf mit der Maßnahme noch nicht begonnen werden.

Auf eine Förderung im Rahmen dieses Sanierungsprogramms besteht kein Rechtsanspruch.