

Der Gemeinderat der Stadt Waldenbuch hat in seiner Sitzung am 24.09.2019 folgende Förderbedingungen beschlossen:

## **Sanierungsgebiet „Erweiterter Altstadt kern“ Förderbedingungen**

Entsprechend dem aktuellen Förderschwerpunkt der Programme der Städtebauförderung

- „Schaffung von Wohnraum durch Umnutzung, Modernisierung und Aktivierung von Flächen und leerstehenden Immobilien“
- und entsprechend den Sanierungszielen der Vorbereitenden Untersuchungen
  - Verbesserung von Bausubstanz und Wohnqualität;
  - Schaffung neuen Wohnraums durch Behebung von Leerständen, Ausbau von Dachgeschossen und Scheunen

werden, analog zu den bewährten Förderhöhen im Sanierungsgebiet „Alfred-Ritter-Straße/Neuer Weg“,

folgende Fördersätze für private Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Ordnungsmaßnahmen festgelegt:

### **1. Umfassende Modernisierungs- und Instandsetzung**

Bei der Durchführung von Erneuerungsmaßnahmen am Gebäude durch Private können **maximal 25 %** der berücksichtigungsfähigen Gesamtkosten gefördert werden.

Für **Gemeinschaftsprojekte mehrerer Eigentümer** mit baulicher Verzahnung und zeitgleicher Umsetzung kann der Fördersatz auf **maximal 30 %** erhöht werden.

Voraussetzungen:

- Das Bauvorhaben muss den Sanierungszielen entsprechen
- Es muss sich um eine **umfassende Modernisierung** handeln (also nicht nur einzelne Fenster, z.B.).
- Es muss vor Beginn der Modernisierungsmaßnahmen ein **Modernisierungsvertrag** mit der Stadt Waldenbuch abgeschlossen werden.
- Es darf vor Vertragsabschluss noch nicht mit den Arbeiten begonnen werden
- Es muss eine fachmännisch erstellte Kostenschätzung nach DIN 276 vorliegen
- Das Baujahr des Gebäudes muss vor 1950 liegen

Zusätzlich besteht die Möglichkeit der **erhöhten steuerlichen Abschreibung nach §7h EStG**. Hier ist ebenfalls ein **Modernisierungsvertrag** mit der Stadt Waldenbuch **zwingend erforderlich**. Dem Antragsteller wird dringend empfohlen, sich hier steuerrechtlich beraten zu lassen.

### **2. Ordnungsmaßnahmen durch Private**

In begründeten Einzelfällen können bei sanierungsbedingten **Ordnungsmaßnahmen** (private Abbruchmaßnahmen o.ä.) mit Zustimmung des Gemeinderats die berücksichtigungsfähigen Kosten **zu 100%** erstattet werden.

Die **Förderobergrenze** pro Grundstück liegt bei 20.000 €.

Es gibt keine Entschädigung von Gebäuderestwerten für untergehende Bausubstanz.

#### Voraussetzungen

- Das Bauvorhaben muss den Sanierungszielen und den Zielen des Förderprogramms Städtebaulicher Denkmalschutz entsprechen. Vordringliches Ziel ist die Sanierung der Gebäude unter Erhalt der historischen und prägenden Bausubstanz.
- Es muss vor Beginn der Modernisierungsmaßnahmen ein **Ordnungsmaßnahmenvertrag** mit der Stadt Waldenbuch abgeschlossen werden.
- Eine Förderung kann nur bei Vorliegen eines mit der Stadtverwaltung abgestimmten Konzepts für einen Neubau oder die Entwicklung des Grundstücks erfolgen.
- Vorab muss der Erhalt der bestehenden Bausubstanz fachmännisch geprüft werden.

### **3. Baulückenschließung**

In begründeten Einzelfällen kann in den Bereichen A-C des Sanierungsgebiets für **einen ortsbildgerechten Neubau in Baulücken** mit Zustimmung des Gemeinderats eine Förderung von **20.000 € pro Wohneinheit** gewährt werden (entsprechend Städtebauförderrichtlinien Ziff. 10.5.2)

#### Voraussetzungen

- Das Bauvorhaben muss den Sanierungszielen und den Zielen des Förderprogramms Städtebaulicher Denkmalschutz entsprechen.
- Eine Baulückenschließung kann nur in einer **geschlossenen historischen Bebauung** gefördert werden.
- Es muss vor Beginn der Modernisierungsmaßnahmen ein **Fördervertrag** mit der Stadt Waldenbuch abgeschlossen werden.
- Eine Förderung kann nur bei Vorliegen eines mit der Stadtverwaltung abgestimmten **Konzepts für einen Neubau** erfolgen. Die Wohnungsgrößen sind mit der Stadtverwaltung abzustimmen. Es sollte sich um familiengerechte Wohnungen handeln.
- Vorab muss die Erhaltungsfähigkeit der bestehenden Bausubstanz fachmännisch geprüft werden.

Vordringliches Ziel ist die Sanierung der Gebäude unter Erhalt der historischen und prägenden Bausubstanz. Eine Förderung von Ordnungsmaßnahmen und für eine Baulückenschließung kann also nur in begründeten Einzelfällen erfolgen. Die komplette Neubebauung eines Quartiers ist keine Baulückenschließung und deswegen auch nicht förderfähig.

### **4. Allgemeine Hinweise**

Fördergrundlage sind die jeweils geltenden Städtebauförderrichtlinien, aktuell die Städtebauförderrichtlinie vom 1. Februar 2019.

Es besteht kein Rechtsanspruch auf Förderung.

aufgestellt:

URBA Architektenpartnerschaft Keinath und Dr. Dietl