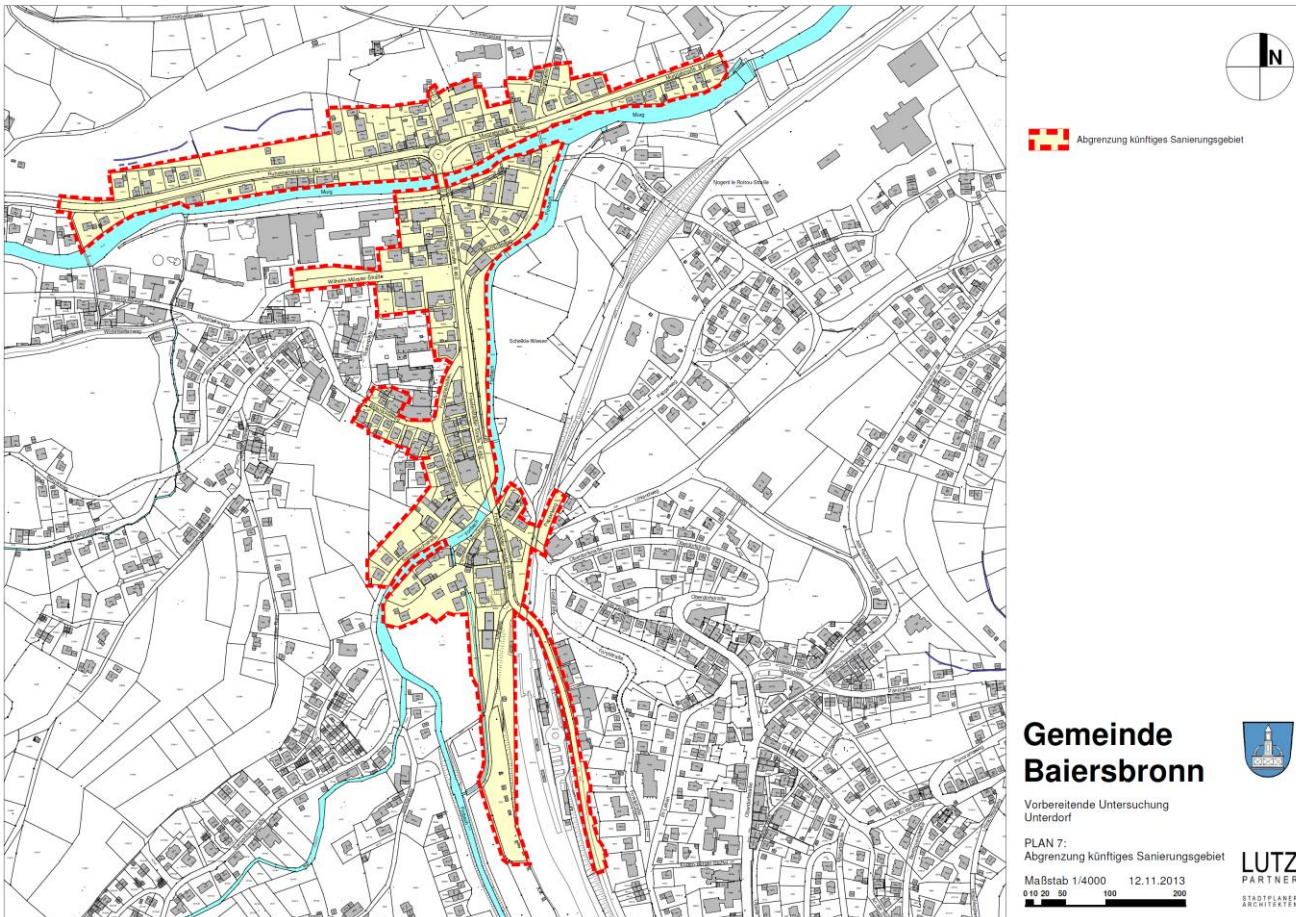




## Sanierungsgebiet „Unterdorf“



## Informationen für private Eigentümer zur Modernisierung von Gebäuden im Sanierungsgebiet



Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH



Wünsche werden Wirklichkeit.

Sehr geehrte Eigentümer,

das Sanierungsgebiet „Unterdorf“ wurde im März 2013 in das Landessanierungsprogramm aufgenommen.

Nach Fertigstellung der Vorbereitenden Untersuchungen hat der Gemeinderat am 28.01.2014 die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes beschlossen.

Die damit verbundene finanzielle Unterstützung des Landes Baden-Württemberg ermöglicht der Gemeinde die Wohn- und Lebensqualität in Baiersbronn durch die Behebung von städtebaulichen Missständen, nachhaltig zu erhöhen. Wichtiger Bestandteil bei der Umsetzung eines Sanierungsgebietes ist die Unterstützung der **Modernisierungsvorhaben privater Eigentümer**.

Neben der Verbesserung der Wohnqualität und der Reduzierung der Energiekosten können die Eigentümer von einer anteiligen Förderung durch die Gemeinde sowie von den erhöhten steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten umfassend profitieren.

Haben Sie Interesse an **weiteren Informationen oder einer persönlichen Beratung**, so stehen Ihnen Ihre Ansprechpartner, Herr Warth von der Gemeinde Baiersbronn sowie Herr Menzel von der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH sehr gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Michael Ruf  
Bürgermeister



## ➔ Welche privaten Maßnahmen sind förderfähig?

### 1. Modernisierungsmaßnahmen

- Modernisierung des Heizsystems
- Erneuerung der Sanitäranlagen sowie -leitungen
- Erneuerung der Elektroanlagen sowie -leitungen
- Malerarbeiten
- Erneuerung von Bodenbelägen
- Modernisierung von Außenanlagen
- Erstellung von Stellplätzen (falls keine Stellplatzverpflichtung besteht)
- Energetische Modernisierungen (bspw. Fassaden- und Dachdämmung, Erneuerung der Fenster)

### 2. Ordnungsmaßnahmen

- Abbruch mit anschließendem Neubau

## ➔ Welche Voraussetzungen müssen erfüllt sein?

- Lage des Objektes innerhalb des Sanierungsgebietes
- Modernisierung wurde noch nicht begonnen
- Maßnahme muss mit den Zielen und Zwecken der Sanierung übereinstimmen
- Modernisierung muss wirtschaftlich vertretbar sein
- Umfassende Modernisierung, keine reine Instandhaltungsmaßnahme
- Modernisierung gemäß Energieeinsparverordnung (EnEV)
- Fördermittel stehen haushaltsrechtlich zur Verfügung
- Doppelförderung ist unzulässig



### Wichtiger Hinweis:

Um eine Förderung sowie eine erhöhte steuerliche Abschreibung geltend machen zu können, muss **vor** Beginn der geplanten Maßnahme eine entsprechende Vereinbarung mit der Gemeinde Baiersbronn abgeschlossen werden.

## ➔ Förderkriterien

### 1. Modernisierungsmaßnahmen

- Der Förderzuschuss beträgt im Regelfall **15 %** der anerkennungsfähigen Kosten (max. 30.000 €).
- Wird zusätzlich eine Fassade mit Schindeln erneuert, kann der Zuschuss auf bis zu **20 %** erhöht werden.
- In besonderem Maße ortsbildprägende Gebäude können mit einem Zuschuss von bis zu **40 %** der anerkennungsfähigen Kosten (max. 75.000 €) gefördert werden.

### 2. Ordnungsmaßnahmen

- Gebäudeabbrüche können mit bis zu 100 % der anerkennungsfähigen Kosten gefördert werden.

Für Fragen zum Sanierungsgebiet stehen Ihnen folgende Ansprechpartner gerne zur Verfügung:

### Gemeinde Baiersbronn

**Gerhard Warth**  
Bauamt  
Oberdorfstraße 53  
72270 Baiersbronn

Tel.: 07442 8421-214  
Fax: 07442 8421-401  
E-Mail: warthgerhard@gemeindebairersbronn.de

### Sanierungsbetreuerin, Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH

**Melina Krapf**  
Hohenzollernstraße 12 – 14  
71638 Ludwigsburg

Tel.: 07141 16-757284  
E-Mail: melina.krapf@wuestenrot.de

Gemeinde Baiersbronn

Landkreis Freudenstadt

# **Sanierungsmaßnahme "Unterdorf"**

**in der Gemeinde Baiersbronn**

**hier: Festlegung von Fördergrundsätzen für private Maßnahmen**

## **A. Gesetzliche Rahmenbedingungen (max. mögliche Förderung)**

Nach den Städtebauförderungsrichtlinien (StBauFR) über die Förderung städtebaulicher Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen vom 23. September 2013 Abschnitt B Nr. 10.2.2.1 und 10.2.2.3 gelten für private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen allgemein folgende Förderobergrenzen:

- Der Kostenerstattungsbetrag kann bis zu 35 % der berücksichtigungsfähigen Kosten betragen.
- Bei städtebaulich bedeutenden Gebäuden und bei denkmalgeschützten Gebäuden kann der Kostenerstattungsbetrag um bis zu 15 % der berücksichtigungsfähigen Kosten erhöht werden.

Für die Sanierungsdurchführung im Sanierungsgebiet „Unterdorf“ steht insgesamt ein Förderrahmen von 1.333.333 € zur Verfügung.

Es ist bereits jetzt absehbar, dass der zur Verfügung stehende Finanzrahmen sehr knapp bemessen ist. Daher wird vorgeschlagen, nachstehende Fördergrundsätze zu beschließen.

## **B. Fördergrundsätze für private Maßnahmen**

### **1. Grundlage der Förderung**

Grundlage der Förderung bildet die StBauFR vom 23. September 2013.

### **2. Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden**

#### **2.1 Beurteilungsgrundlagen/Fördervoraussetzungen**

Eine Förderung wird nur gewährt, wenn eine **Gesamtmaßnahme** am Gebäude durchgeführt wird. Zur Beurteilung der Förderfähigkeit und zur Berechnung der genauen Zuschusshöhe sind vom Bauherren folgende Unterlagen einzureichen:

- Maßnahmenbeschreibung,
- Fachmännische Kostenschätzung durch einen Architekten oder durch Kostangebote (3 je Gewerk) von Fachhandwerkern,
- Berechnung der Wohn-/Gewerbeflächen im Gebäude nach DIN, sofern keine reine Wohnnutzung vorliegt,
- Bei Veränderung von Bauteilen, die von außen sichtbar sind: Plan Gebäudeansicht (nach Erfordernis) und zustimmende Stellungnahme des Stadtplaners zur Maßnahme,
- Ggf. Vorlage eines Modernisierungsgutachtens durch einen Architekten mit detaillierter Kostenschätzung (ersetzt die ersten 3 Punkte oben),
- Ggf. Anträge/Bewilligungen aus anderen Förderprogrammen, insbesondere Denkmalschutz,
- Die Einhaltung aller Durchführungs-/Gestaltungsaufgaben der Gemeinde Baiersbrunn.

#### **2.2 Förderhöhe**

- a) Die Förderhöhe hat mindestens € 4.000,-- zu betragen. Bei Maßnahmen mit geringeren Kosten und daraus resultierendem Förderzuschuss unter € 4.000,-- erfolgt keine Förderung.
- b) Der Förderzuschuss beträgt im Regelfall maximal 15 %.
- c) Für die Instandsetzung, Erneuerung und Herstellung von Fassaden mit Schindeln bzw. eines Schindelschirmes kann der Zuschuss um maximal 5 % auf insgesamt bis zu 20 % erhöht werden.
- d) Bei Gebäuden, die in besonderem Maße ortsbildprägend und städtebaulich wertvoll sind, kann der Förderzuschuss im Einzelfall auf maximal 40 % erhöht werden. Die ausnahmsweise Fördererhöhung ist im Einzelfall zu begründen (z.B. besondere städtebauliche Bedeutung des Gebäudes, wird festgelegt durch die Gemeinde).



Zuschussgrundlage sind die berücksichtigungsfähigen Kosten nach der StBauFR.

### 2.3 Beschränkung der Förderhöhe im Einzelfall

Bei einer Förderung nach Ziff. 2.2 a) wird der Zuschuss betragsgemäß im Regelfall auf € 30.000,-- beschränkt.

Bei einer erhöhten Förderung nach Ziff. 2.2 d) wird die Förderung betragsmäßig auf € 75.000,-- beschränkt.

## **3. Neuschaffung von Wohnraum**

Die Förderung richtet sich nach den Bestimmungen der StBauFR und wird im Einzelfall entschieden.

## **4. Abbruch von Gebäuden (Ziffer 9.4 StBauFR)**

### 4.1 Beurteilungsgrundlagen/Fördervoraussetzungen

- Drei vergleichbare Abbruchangebote von verschiedenen Unternehmen (bei einem Zuschuss über 100.000 € ist der Abschnitt I der Vergabe- und Vertragsordnung von Bauleistungen (VOB) anzuwenden),
- Vorschlag für die Neubebauung des geräumten Grundstücks bzw. zur Freiflächengestaltung,
- Zustimmung der Stellungnahme des Gemeindeplaners zur Neubebauung bzw. Freiflächengestaltung,
- Erforderlichenfalls denkmalschutzrechtliche Genehmigung für den Abbruch und/oder Neubebauung,
- Die Einhaltung aller Durchführungs-/Gestaltungsaufgaben der Gemeinde Baiersbrunn.

### 4.2 Förderhöhe

- a) Bei Einhaltung der Festsetzungen des Neuordnungskonzepts: Maximal 100 % der nachgewiesenen Abbruch- und Beseitigungskosten, jedoch maximal bis zur Höhe der Angebotssumme des günstigsten Anbieters.
- b) Sofern trotz im Neuordnungskonzept festgesetzter Neubebauung keine erfolgen soll: in der Regel max. 50 % wie bei a); im Einzelfall kann die Förderung auf bis zu 100 % erhöht werden.
- c) Entschädigungen für Gebäudesubstanzwertverluste erfolgen im Einzelfall auf der Grundlage eines Gutachtens durch den Gutachterausschuss der Gemeinde Baiersbrunn. Die Auszahlung erfolgt nach Fertigstellung eines Ersatzneubaus.

## 5. Zuständigkeiten

Über die Förderung von Einzelmaßnahmen entscheidet grundsätzlich der technische Ausschuss (TA) bis zu einer Bewirtschaftung vom Mitteln bis zu 75.000 EURO.

Im Übrigen und in dringenden Fällen zwischen den Sitzungen des technischen Ausschusses entscheidet der Gemeinderat, soweit eine rechtzeitige Entscheidung des TA nicht herbeigeführt werden kann.

## 6. Beispiel für eine private Modernisierungsmaßnahme

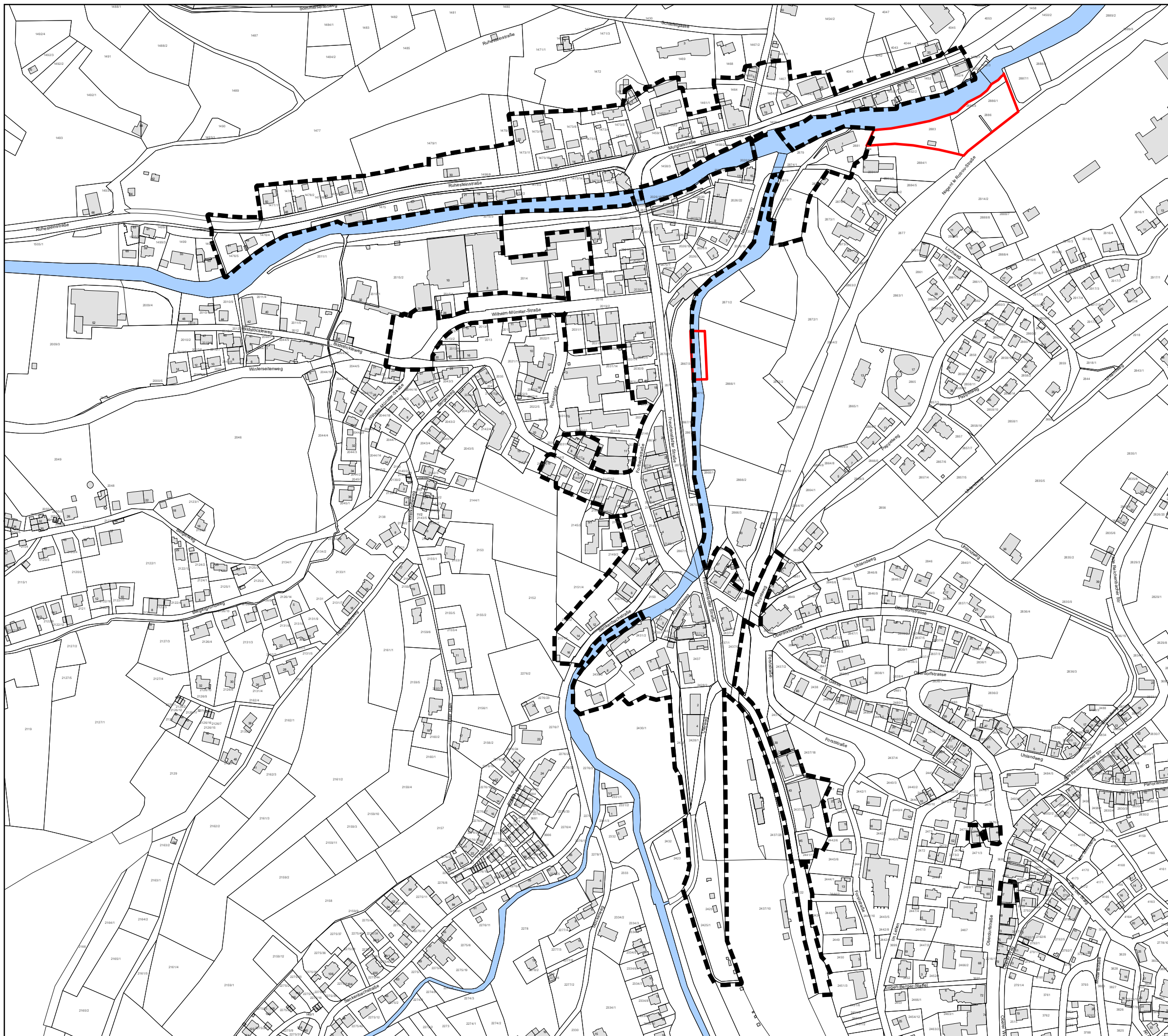
Unter der Annahme, dass ein Privateigentümer 100.000 € in die Modernisierung seines Gebäudes investiert, sollen die Fördergrundsätze, wie sie in Ziffer 2.2 genannt wurden, beispielhaft erläutert werden.

Berücksichtigungsfähige Kosten (Annahme): 100.000 €

Wird ein Privatgebäude ohne Schindelschirm, das nicht unter Denkmalschutz steht, modernisiert, so erhält der Eigentümer einen Zuschuss von 15 % (siehe Zif. 2.2 b)): 15.000 €

Wird ein Privatgebäude, das eine Fassade mit Schindeln bzw. einen Schindelschirm besitzt, modernisiert, so erhält der Eigentümer einen Zuschuss von 20 % (siehe Zif. 2.2 c)): 20.000 €


Wird ein Privatgebäude, das in besonderem Maße ortsbildprägend und städtebaulich wertvoll ist, modernisiert, so kann dem Eigentümer ein Zuschuss von max. 40 % gewährt werden (siehe Zif. 2.2 d)): 40.000 €




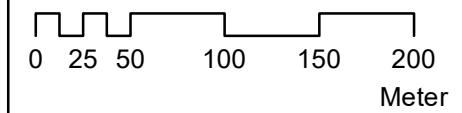
# Gemeinde Baierbronn

## Sanierungsgebiet "Unterdorf"

### Gebietserweiterung

 Abgrenzung Sanierungsgebiet (16,3 ha)

 Geplanter Erweiterungsbereich (ca. 0,6 ha)



Oktober 2022