

Der Gemeinderat der Stadt Oberkochen hat in seiner Sitzung am 20. Juni 2022 die nachfolgend abgedruckte Neufassung der Bewilligungsrichtlinien beschlossen. Sie ersetzt die seit dem 28. Juli 2018 geltenden Förderrichtlinien für private Sanierungsmaßnahmen (Bau- und Ordnungsmaßnahmen) innerhalb des Sanierungsgebietes „Neue Mitte“. Die Veröffentlichung der Neufassung erfolgte im Amtsblatt „Bürger und Gemeinde“ der Stadt Oberkochen vom 5. August 2022 (KW 31/2022).

## **Neufassung der Bewilligungsrichtlinien der Stadt Oberkochen für die Förderung von Privatmaßnahmen im Sanierungsgebiet „Neue Mitte“ Oberkochen vom 20. Juni 2022**

### **Präambel**

Grundlage für die Förderfähigkeit einzelner Sanierungsmaßnahmen über das Landessanierungsprogramm ist die „Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg über die Förderung städtebaulicher Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“ (Städtebauförderungsrichtlinien - StBauFR 2019) vom 1. Februar 2019 - Az.: 5-2520.2/17 - sowie der hierzu ergangenen Verwaltungsvorschriften.

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

Ein Rechtsanspruch für Private auf Gewährung von Sanierungsfördermitteln gegenüber der Stadt 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 förderfähigen Kosten über eine Modernisierungsvereinbarung gemäß StBauFR, für die Durchführung 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 erwartet.

#### **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 Erneuerungsmaßnahmen 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 Umnutzungsmaßnahmen (einschließlich untergeordneten Anbauten) bis zu einem Förderhöchstbetrag von 35.000 € pro Wohneinheit. Dabei wird von einer Wohnungsgröße von 90 m<sup>2</sup> ausgegangen. Bei Unterschreitung der Wohnungsgröße wird ein entsprechend niedrigerer Förderhöchstbetrag 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 m<sup>2</sup>.

## **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 Stadt für das Sanierungsgebiet entspricht (Belegung des Stadtkerns, Grundversorgung, Gastronomie 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 75 % der notwendigen Abbruchkosten (auf Grundlage Angebot des günstigsten Bieters), bis zu einem Förderhöchstbetrag von 25.000 €. 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 des Gebäuderestwertes der untergehenden Bausubstanz (auf Grundlage Gutachten Gutachterausschuss bzw. eines von der Stadt bestellten oder bestätigten Sachverständigen) bis zu einem Förderhöchstbetrag von 25.000 € pro Gebäude und Grundstück, als Finanzierungshilfe für das konsensfähige Neubaufvorhaben. 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 Stadt entspricht.

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

Im Falle gewerblicher Bauträgerprojekte, von deren wirtschaftlicher Rentierlichkeit ausgegangen werden kann, behält sich die Stadt vor, keine Kostenerstattung für Ordnungsmaßnahmen, insbesondere keine Gebäuderestwerterstattung, zu gewähren.

## **5. Einzelfallklausel**

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

## **6. Inkrafttreten**

Die neu gefassten Bewilligungsrichtlinien der Stadt treten am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft und gelten für alle künftigen und noch nicht abgeschlossenen Förderanträge. Sie können im Einvernehmen mit dem Eigentümer auch für laufende Sanierungsverträge, welche noch nicht schlussabgerechnet sind, angewandt werden. Andernfalls bleiben abgeschlossene Sanierungsverträge unberührt.

Oberkochen, den 4. Juli 2022



Peter Traub  
(Bürgermeister)

### Anlage

Abgrenzungsplan des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Neue Mitte“ in Oberkochen (Satzungsbeschluss vom 23.07.2018, rechtsverbindlich seit 28.07.2018)

### Anmerkungen

Der Gemeinderat hat ursprünglich, zusammen mit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „Neue Mitte“ Oberkochen, am 23.07.2018 Richtlinien zur Förderung privater Sanierungsmaßnahmen (Bau- und Ordnungsmaßnahmen) beschlossen.

Gemeinderat und Sanierungsträger, die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH (KE), haben die seither gewonnenen Erkenntnisse und die veränderten Rahmenbedingungen für private Baumaßnahmen der letzten Jahre, wie Baukostensteigerungen, bessere Zuschussmöglichkeiten aus Förderprogrammen der KfW und der Bafa sowie den noch größeren Bedarf der Bevölkerung an zusätzlichem Wohnraum analysiert und in eine Neufassung der städtischen Bewilligungsrichtlinien eingearbeitet. Die neuen Förderregelungen sind spezifisch auf die Anforderungen im Sanierungsgebiet „Neue Mitte“ Oberkochen zugeschnitten.

Insbesondere ist künftig kumulativ zu einem Zuschuss für die Modernisierung und Instandsetzung eines Bestandsgebäudes eine weitere Bezuschussung für Wohnraumschaf-

fung möglich. Diese erfolgt entsprechend den tatsächlich geschaffenen abgeschlossenen zusätzlichen Wohneinheiten im Gebäude.

**Nutzen Sie als Eigentümerin oder Eigentümer eines Gebäudes oder Grundstückes im Sanierungsgebiet „Neue Mitte“ in Oberkochen die Möglichkeit einer kostenlosen Sanierungsberatung!**

Auskünfte erhalten Sie zu:

*Planungs- und  
Genehmigungsfragen*

*Fragen zu Förderung und  
Gestaltungsvorgaben*

durch die

durch den Sanierungsträger

**Stadtverwaltung  
Oberkochen**

**LBBW Immobilien Kommunalentwicklung  
GmbH (KE)**

GB Stadtplanung und Bauwesen  
Eugen-Bolz-Platz 1  
73447 Oberkochen

Heilbronner Straße 28  
70191 Stuttgart

Frau Ina Wamsler  
Tel. 07364 27 - 403  
[ina.wamsler@oberkochen.de](mailto:ina.wamsler@oberkochen.de)

Herr Norbert Neuser  
Tel. 0711 6454 - 2139  
[norbert.neuser@lbbw-im.de](mailto:norbert.neuser@lbbw-im.de)

Frau Jennifer Eberhard  
Tel. 07364 27 - 404  
[jennifer.eberhard@oberkochen.de](mailto:jennifer.eberhard@oberkochen.de)

Frau Tanja Hetterich  
Tel. 0731 602 896 - 26  
[tanja.hetterich@lbbw-im.de](mailto:tanja.hetterich@lbbw-im.de)