

Kommunales Förderprogramm der Gemeinde Wülfershausen a. d. Saale

in Verbindung mit der Gestaltungssatzung für Wülfershausen a. d. Saale

zur Durchführung privater Fassadengestaltungs- und Sanierungsmaßnahmen im Rahmen des Sanierungsgebietes „Altort Wülfershausen a. d. Saale“

Der Gemeinderat von Wülfershausen a. d. Saale erlässt folgendes Kommunales Förderprogramm:

1 Ziel und Zweck des Förderprogrammes

Präambel

Ziel und Zweck des Kommunalen Förderprogramms ist die Förderung der Baukultur und der Erhalt des ortstypischen, eigenständigen Charakters des Ortsbildes des Altortes von Wülfershausen a. d. Saale. Die Erhaltung und Weiterentwicklung des Altortes soll durch geeignete Erhaltungs-, Sanierungs- und Gestaltungsmaßnahmen unter Berücksichtigung des typischen Ortsbildes auf der Grundlage der Gestaltungssatzung für das Sanierungsgebiet „Altort Wülfershausen a. d. Saale“ unterstützt werden. Die Förderung will die Bereitschaft der Eigentümer zur Ortsbildpflege stärken und unterstützen. Der Mehraufwand für eine ortsgerechte Gestaltung soll gemindert werden. Auch bei der Errichtung von Ersatzgebäuden und Neubauten sollen die vorgenannten Ziele zur Geltung kommen.

2 Räumlicher und sachlicher Geltungsbereich

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes „Altort Wülfershausen a. d. Saale“ der Gemeinde Wülfershausen a. d. Saale bildet das Fördergebiet dieses Programmes. Die räumliche Abgrenzung ist dem beiliegenden Lageplan zu entnehmen.

§ 2 Gegenstand der Förderung

(1)

Im Rahmen des Kommunalen Förderprogramms können im Allgemeinen Maßnahmen, die nachhaltig die Erhaltung, Instandsetzung und Verbesserung des gewachsenen typischen städtebaulichen Charakters des Ortsbildes zum Zweck haben, gefördert werden. Im Wesentlichen kommt es auf das vom öffentlichen Raum aus sichtbarem Erscheinungsbild der einzelnen Anwesen an.

(2)

Förderfähig sind folgende Maßnahmen:

1. Maßnahmen zur Erhaltung vorhandener Wohn-, Betriebs- und Nebengebäude mit ortsbild- und ortstrukturprägendem Charakter. Das sind insbesondere Maßnahmen an Fassaden, Fenstern und Türen, an Dächern, Dachaufbauten und Dacheindeckungen, Werbeanlagen, Hoftoren und Hofeinfahrten, Einfriedungen und Treppen.
Nicht zuwendungsfähig sind konstruktive und wärmedämmtechnische Maßnahmen sowie technische und energetische Anlagen.
Innendämmungsmaßnahmen sind ausnahmsweise förderfähig, sofern eine Außenfassadendämmung aus Gestaltungsgründen nicht zielführend ist.
2. Gerüstbauarbeiten für die vorgenannten Maßnahmen.
3. Rückbaumaßnahmen von vorhandenen städtebaulich-architektonischen Missständen an der Fassade.
4. Anlage bzw. Neugestaltung von Außenanlagen mit öffentlicher Wirkung (Vor- und Hofräume – ortstypische Begrünung und Befestigung sowie Entsiegelung), wenn sie vom öffentlichen Raum einsehbar sind. Tiefbauarbeiten im Rahmen der Maßnahme (Unterbau, Fundamente etc.) werden nicht gefördert.
5. Gestalterische Mehraufwendungen bei energetischen Sanierungen.
6. Gestalterische Mehraufwendungen bei Neubauten, wenn eine harmonische Einbindung des Neubaus in die Umgebung durch ein Gebäude mit maßstäblicher und ortsspezifischer Architektur erfolgt.

3 Förderung

§ 3 Grundsätze der Förderung

(1)

Die Gemeinde Wülfershausen a. d. Saale gewährt Zuschüsse im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel. Es handelt sich um freiwillige Leistungen der Gemeinde, auf deren Gewährung kein Rechtsanspruch besteht. Über die Höhe der einzelnen Zuschüsse entscheidet der Gemeinderat Wülfershausen a. d. Saale nach Empfehlung durch den Sanierungsbeauftragten. Die Mittelbereitstellung erfolgt nach Haushaltslage.

(2)

Die Fördermittel werden natürlichen und juristischen Personen sowie Personengesellschaften gewährt. Antragsberechtigt sind die Eigentümer der Objekte / Anwesen, die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Kommunalen Förderprogrammes liegen.

(3)

Die geplanten Maßnahmen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches müssen den allgemeinen Zielen der Altortsanierung und den Grundzügen der Gestaltungssatzung für das Sanierungsgebiet „Altort Wülfershausen a. d. Saale“ entsprechen. Die Maßnahmen müssen rechtzeitig mit der Gemeinde Wülfershausen a. d. Saale abgestimmt werden. Mit der Baumaßnahme darf nicht vor der schriftlichen Förderzusage begonnen werden.

(4)

Werden an einem Objekt (Grundstück bzw. wirtschaftliche Einheit) mehrere Teilmaßnahmen durchgeführt (zeitlich versetzte Bauabschnitte), z.B. Sanierung der Fenster und Dacheindeckung, so gilt dies als Gesamtmaßnahme, wenn ein zeitlicher Zusammenhang besteht.

(5)

1. Objekte bzw. Anwesen, für die Zuschüsse in Form einer Kostenerstattung nach den Städtebauförderungsrichtlinien gegeben werden, sind nach dem Kommunalen Förderprogramm nicht zuwendungsfähig.
2. Objekte bzw. Anwesen innerhalb des Geltungsbereiches dieses Kommunalen Förderprogrammes sind ab dessen Inkrafttreten durch das „Förderprogramm der Gemeinde Wülfershausen a. d. Saale für Investitionen zur Nutzung vorhandener Bausubstanz“ nicht mehr zuwendungsfähig. Doppelförderungen sind somit nicht möglich.

Eine erneute Förderung für bereits durchgeführte Maßnahmen an gleichen Bauteilen eines Anwesens bzw. Objektes, die vor Inkrafttreten dieses Kommunalen Förderprogrammes Mittel des „Förderprogrammes der Gemeinde Wülfershausen a. d. Saale für Investitionen zur Nutzung vorhandener Bausubstanz“ in Anspruch genommen haben, ist erst nach einer Frist von 10 Jahren möglich.

Eine Antragsstellung im Rahmen des Kommunalen Förderprogrammes für Maßnahmen an anderen Bauteilen des vorgenannten Anwesens bzw. Objektes ist möglich.

(6)

Ergeben sich während der Umsetzung Abweichungen gegenüber der dem Antrag zugrunde liegenden Planung, so ist die Gemeinde Wülfershausen a. d. Saale umgehend zu informieren.

Änderungen bedürfen vor der Ausführung der Zustimmung der Gemeinde, ansonsten wird kein Zuschuss gewährt.

(7)

Die Gemeinde Wülfershausen a. d. Saale behält sich die Rücknahme der Förderung vor, wenn die Ausführung nicht oder teilweise nicht voll der Bewilligungsgrundlage entspricht, oder wenn der Zuschuss zu Unrecht, insbesondere durch unzutreffende Angaben, erlangt wurde.

Maßgeblich ist die städtebauliche Würdigung der Maßnahme durch den von der Gemeinde beauftragten städtebaulichen Berater zur Altortsanierung (Sanierungsbeauftragter).

(8)

Im Falle einer widerrufenen Bewilligung ist ein bereits ausbezahlter Zuschuss unverzüglich der Gemeinde zurückzuerstatten und nach Maßgabe des Art. 49a BayVwVfG zu verzinsen.

§ 4 Förderfähige Kosten / Zuwendungshöhe

(1)

Förderfähig sind die Kosten der Maßnahmen gemäß § 2, die bei Einhaltung dieser Richtlinie und in sach- und fachgerechter Erfüllung der Gestaltungssatzung der Gemeinde Wülfershausen a. d. Saale entstehen. Der Sanierungsbeauftragte prüft die Förderfähigkeit der Maßnahme.

(2)

Bei der Berechnung der förderfähigen Kosten wird das wirtschaftlichste Angebot zugrunde gelegt. Wurde das wirtschaftlichste Angebot bei Auftragsvergabe nicht berücksichtigt, so wird bei der Prüfung des Verwendungsnachweises der prozentuale Kostenunterschied des ausführenden Anbieters zum wirtschaftlichsten Anbieter in Abzug gebracht.

(3)

Die erforderlichen Architekten- und Ingenieurleistungen werden mit bis zu 10 v. H. der Baukosten einschließlich Material anerkannt.

(4)

Die förderfähigen Gesamtbaukosten müssen mindestens 5.000,00 € betragen (Bagatellgrenze). Bei Vorsteuerabzugsberechtigten wird die entsprechende Nettosumme zu Grunde gelegt.

(5)

Die Gemeinde Wülfershausen a. d. Saale gewährt nach Maßgabe dieser Richtlinie einen Zuschuss in der Höhe von 30 % der förderfähigen Kosten, höchstens jedoch 25.000,00 € je Grundstück bzw. wirtschaftlicher Grundstückseinheit.

Eigenleistungen werden nicht gefördert, Sach- und Materialkosten sind hierbei jedoch förderfähig.

Sofern der maximale Förderbetrag von 25.000,00 € erreicht wurde, so ist frühestens zehn Jahre nach der letzten Antragstellung eine erneute Förderung möglich.

§ 5 Zuständigkeit

Bewilligungsstelle ist die Gemeinde Wülfershausen a. d. Saale. Die Gemeinde ist zuständig für alle Entscheidungen hinsichtlich Art und Umfang der Förderung.

§ 6 Verfahren

(1)

Anträge auf Förderung sind vor Maßnahmenbeginn nach fachlicher und rechtlicher Beratung durch die Gemeinde Wülfershausen a. d. Saale und des von ihr bestellten gemeindlichen Sanierungsbeauftragten bei der Gemeinde schriftlich einzureichen. Vorher begonnene Maßnahmen werden nicht bezuschusst.

(2)

Die vorzulegenden Antragsunterlagen umfassen:

1. Ausgefüllter Vordruck Antrag
2. Eine Beschreibung der geplanten Maßnahme mit Angabe über den voraussichtlichen Beginn und das voraussichtliche Ende
3. Eine ggf. erforderliche Baugenehmigung oder die Erlaubnis nach dem Denkmalschutzgesetz
4. Die ggf. notwendigen Baupläne (z.B. Lageplan, Ansichtspläne, Grundrisse, Detailpläne oder Werkpläne)
5. Fotos des Anwesens / Objektes vor Maßnahmenbeginn
6. Ggf. Bewilligungsbescheide der weiteren Zuschussgeber gemäß Finanzierungsplan des Antragsvordruckes
7. Die Angebote der Firmen

Die Aufforderungen weiterer Angaben oder Unterlagen bleiben im Einzelfall vorbehalten.

(3)

Bei Einzelgewerken mit bis zu 10.000,00 € Gesamtkosten sind zwei, ansonsten drei Angebote ausführender Firmen einzuholen und der Gemeinde im Original zur Einsicht vorzulegen. Die jeweiligen Angebote / Leistungsverzeichnisse müssen die geplanten Leistungen umfassend darstellen und für den Vergleich untereinander eindeutig sein.

(4)

Im Verfahren wird durch den Sanierungsbeauftragten und der Gemeinde Wülfershausen a. d. Saale geprüft, ob und inwieweit die beantragten Maßnahmen den Zielen des Kommunalen Förderprogrammes sowie den baurechtlichen und ggf. denkmalschutzrechtlichen Erfordernissen entsprechen.

(5)

Mit der geplanten Maßnahme darf erst nach Erhalt der schriftlichen Bestätigung über die grundsätzliche Förderfähigkeit und der Baufreigabe begonnen werden. Diese Baufreigabe ersetzt nicht die sonstigen erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen bzw. Erlaubnisse.

(6)

Die Auszahlung des Zuschusses erfolgt nach der Prüfung des Verwendungsnachweises. Hierzu sind spätestens innerhalb von 3 Monaten nach Abschluss der Arbeiten die für die Prüfung benötigten Unterlagen und Nachweise in Abstimmung mit der Gemeinde vorzulegen:

1. Ausgefüllter Vordruck Verwendungsnachweis
2. Auflistung der Einzelmaßnahmen mit Kosten
3. Auf Anforderung prüffähige Aufmaße der Einzelmaßnahmen und soweit nötig, Planunterlagen, die erkennen lassen, wo genau die einzelnen Maßnahmen stattgefunden haben (Positionspläne etc.)
4. Die Rechnungen der ausführenden Firmen im Original
5. Die entsprechenden Quittungen / Überweisungsbelege im Original
6. Bei Eigenleistung: Aufstellung der tatsächlichen erbrachten Selbsthilfeleistungen mit Angabe über Zeitpunkt, Umfang / Dauer und Art der Arbeiten sowie Quittungen / Überweisungsbelege bezüglich Materialkosten im Original
7. Fotos des Anwesens / Objektes nach Beendigung der Maßnahme
8. Sonstige zur Prüfung notwendige Angaben und Unterlagen auf Aufforderung

Mit dem Verwendungsnachweis ist für CO₂-Einsparungen das ausgefüllte Beiblatt „Kommunales Fassadenprogramm“ und für Maßnahmen zur Klimaanpassung das ausgefüllte Beiblatt „Klimaanpassung“ einzureichen.

Bei der energetischen Sanierung einzelner Bauteile kann die Ermittlung der CO₂-Einsparung zur Entlastung der Bauherrschaft einer von der Gemeinde beauftragten Sanierungsberatung übertragen werden.

Der Verwendungsnachweis muss innerhalb von drei Jahren ab dem Datum des Zugangs der Bewilligung vorgelegt werden, da ansonsten keine Förderung erfolgen kann.

4 Zeitlicher Geltungsbereich

§ 7 Inkrafttreten

Dieses Kommunale Förderprogramm der Gemeinde Wülfershausen a. d. Saale in Verbindung mit der Gestaltungssatzung für Wülfershausen a. d. Saale tritt am 01.01.2026 in Kraft.

Wülfershausen a. d. Saale, den 16.12.2025


Wolfgang Seifert
1. Bürgermeister



Anlage: Plan des räumlichen Geltungsbereiches des Kommunalen Förderprogrammes vom 20.11.2025

Bekanntmachungsvermerk

Die Satzung wurde am 17.12.2025 in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Saal a.d. Saale niedergelegt. Hierauf wurde durch Anschlag an den Amtstafeln der Gemeinde Wülfershausen a.d. Saale hingewiesen. Die Anschläge wurden am 17.12.2025 angeheftet und am 09.01.2026 wieder abgenommen.



Büttner

Verwaltungsgemeinschaft Saal a.d. Saale



