

**Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Obereisesheim Freibrunnen“  
in Neckarsulm  
Förderrichtlinien für private Bau- und Ordnungsmaßnahmen**

Die Stadt Neckarsulm erhält im Sanierungsgebiet „Obereisesheim Freibrunnen“ Finanzhilfen aus einem Programm der Städtebauförderung. Ein Ziel der städtebaulichen Erneuerung ist, die Wohnqualität und die Arbeitsverhältnisse durch Ordnungs- und Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden zu verbessern.

Die Stadt hält für diesen Zweck Fördermittel bereit, die für die Grundstückseigentümer unter den folgenden Fördervoraussetzungen im Rahmen der jährlich zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel eingesetzt werden können.

**I. Allgemeine Fördervoraussetzungen**

- Das Gebäude befindet sich im Sanierungsgebiet.
- Die Maßnahme entspricht den Zielen der Sanierung und ist wirtschaftlich vertretbar.
- Vor Durchführung der Maßnahmen muss eine schriftliche Vereinbarung mit der Stadt Neckarsulm abgeschlossen werden.
- Das Vorhaben sowie die Gestaltung sind mit der Stadt und ggf. dem von der Stadt beauftragten Sanierungsträger vor Durchführung der Maßnahmen abzustimmen und die Durchführung zeitlich zu befristen.
- Der Bauherr trägt das Bauherren- und das Finanzierungsrisiko und muss das Projekt vorfinanzieren.
- Gültige Bauvorschriften sowie Bebauungsplanfestsetzungen sind einzuhalten, hierzu zählen auch geltende Vorgaben zur Gestaltung.
- Fördergrundlage in hochwassergefährdeten Bereichen ist die Umsetzung von hochwasserangepassten Bau- und Modernisierungsmaßnahmen.

**II. Förderung privater Erneuerungsmaßnahmen**

Mit der Erneuerung von privaten Gebäuden sollen bauliche Nachteile und Mängel dauerhaft beseitigt und ihr Gebrauchswert nachhaltig erhöht werden. Im Mittelpunkt steht die umfassende Modernisierung und Instandsetzung zur Beseitigung der am Gebäude vorhandenen schwerwiegenden Mängel und energetischen Defizite. Zuschussfähig können auch punktuelle Maßnahmen sein, wenn durch vorherige Modernisierungen das Gebäude ansonsten heutigen Wohnanforderungen entspricht.

**Nicht förderfähig** sind Neubaumaßnahmen und Nutzflächenerweiterungen um mehr als 50% sowie den üblichen Standard weit überschreitende Maßnahmen („Luxussanierung“). Freiflächengestaltungen auf dem Grundstück erfahren ebenso keine Förderung.

#### **Höhe der Förderung bei privaten Erneuerungsmaßnahmen**

**20%** der Bau- und Baunebenkosten bei Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Wohngebäuden bzw. Wohnungen, gewerblich genutzten Gebäuden bzw. Einheiten oder Nebengebäuden

eine Deckelung erfolgt bei **€ 20.000,- Euro**

Das Mindestinvestitionsvolumen beträgt 10.000,- Euro.

#### **Fördergrundsätze bei privaten Erneuerungsmaßnahmen**

1. Vor Beginn der Erneuerungsmaßnahmen ist zwingend eine schriftliche Vereinbarung (Vertrag) zwischen dem Eigentümer und der Stadt abzuschließen.
2. Vor Abschluss einer vertraglichen Vereinbarung mit der Stadt angefallene Kosten können **nicht gefördert** werden.
3. Der maximale Förderbetrag gilt einmalig pro Gebäude. Grundsätzlich können Bauabschnitte gebildet werden, die jedoch eine umfassende Erneuerung des Gebäudes gewährleisten müssen.
4. Für den Abschluss einer vertraglichen Vereinbarung mit der Stadt müssen vom Eigentümer nachfolgende Unterlagen bei der Stadt eingereicht werden:
  - Angabe wer Eigentümer des Gebäudes ist und wer die Bauherrenaufgaben wahrnehmen wird (ggf. sind entsprechende Vollmachten vorzulegen sollten Eigentümer und Bauherr nicht identisch sein). Vertragspartner der Stadt ist grundsätzlich der Eigentümer.
  - Beschreibung des Bauvorhabens mit Angabe der Maßnahmen, die zur Durchführung kommen sollen sowie Aussagen zur Gestaltung (bspw. von Dach, Fassade, Fenstern, etc.) und zur heutigen und späteren Nutzung des Gebäudes bzw. der Nutzungseinheiten im Gebäude
  - Je Gewerk ist die Vorlage eines Kostenvoranschlags einer Fachfirma nach Wahl des Eigentümers nötig. Alternativ kann auch eine Kostenschätzung durch einen vom Eigentümer beauftragten Architekten erfolgen. Zusätzlich kann eine Modernisierungsuntersuchung durch den Sanierungsträger erfolgen.
  - Eine Erläuterung im Hinblick auf eine mögliche Vorsteuerabzugsberechtigung ist ebenfalls beizubringen.

5. Es sind sowohl Arbeits- als auch Materialkosten förderfähig, die durch vom Eigentümer bezahlte Originalrechnungen und zugehörige Zahlungsbelege nachgewiesen werden. Eigenleistungen (bis 15% des Gesamtaufwandes) sowie Abschlagszahlungen auf den Förderbetrag sind möglich.
6. Nach Abschluss der vertraglich vereinbarten Erneuerungsmaßnahmen können zur steuerlichen Geltendmachung von erhöhten Abschreibungen in Sanierungsgebieten nach §§ 7h, 10f und 11a Einkommensteuergesetz die bei der Modernisierung des Gebäudes investierten Eigenmittel von der Stadt **nach Antrag** durch den Eigentümer bescheinigt werden.
7. Es besteht **kein Rechtsanspruch** auf die Gewährung von Fördermitteln.

### III. Förderung privater Ordnungsmaßnahmen

Der Abriss eines nicht mehr sanierungsfähigen Gebäudes kann im Sanierungsgebiet durch Fördermittel bezuschusst werden, soweit dies den städtebaulichen Planungen bzw. dem Neuordnungskonzept entspricht.

**Nicht förderfähig** sind Neubaumaßnahmen und Freiflächengestaltungen auf dem Grundstück.

#### Höhe der Förderung bei privaten Ordnungsmaßnahmen

**100%** der Abbruch- und Abbruchfolgekosten bei Abbruch eines Bestandsgebäudes mit Nachfolgebebauung mit einem Hauptgebäude.

eine Deckelung erfolgt bei: **20.000,-- Euro**

**Der Abbruch eines Bestandsgebäudes ohne eine den Sanierungszielen entsprechende Neubebauung wird nicht bezuschusst.**

Ausnahme hierzu ist der Abbruch eines Nebengebäudes zur Entflechtung sehr dicht bebauter Quartiere und eine anschließende, den Sanierungszielen entsprechende, Neugestaltung als versickerungsfähige Frei- oder Grünfläche. Die Entscheidung, ob ein solcher Fall vorliegt trifft die Stadt Neckarsulm. Eine Förderung in diesen Fällen ist wie folgt möglich:

**100%** der Abbruch- und Abbruchfolgekosten bei Abbruch eines Nebengebäudes mit nachfolgender Neugestaltung als versickerungsfähige Frei- oder Grünfläche.

eine Deckelung erfolgt bei: **10.000,-- Euro**

Eine Erstattung des Gebäuderestwertes erfolgt nicht.

Das Mindestinvestitionsvolumen beträgt 10.000,-- Euro.

### **Fördergrundsätze bei privaten Ordnungsmaßnahmen**

1. Vor Beginn der Ordnungsmaßnahmen ist zwingend eine schriftliche Vereinbarung (Vertrag) zwischen dem Eigentümer und der Stadt abzuschließen.
2. Vor Abschluss einer vertraglichen Vereinbarung mit der Stadt angefallene Kosten können **nicht gefördert** werden.
3. Für den Abschluss einer vertraglichen Vereinbarung mit der Stadt müssen vom Eigentümer nachfolgende Unterlagen bei der Stadt eingereicht werden:
  - Angabe wer Eigentümer des Gebäudes ist und wer die Bauherrenaufgaben wahrnehmen wird (ggf. sind entsprechende Vollmachten vorzulegen sollten Eigentümer und Bauherr nicht identisch sein). Vertragspartner der Stadt ist grundsätzlich der Eigentümer.
  - Vorbereiteter Bauantrag für das Neubauvorhaben.
  - Bei Anlage einer Frei-/Hoffläche ist eine Beschreibung des Vorhabens mit Angabe der Maßnahmen, die zur Durchführung kommen sollen sowie Aussagen zur Gestaltung (bspw. von Versiegelung, Material, Begrünung, etc.) und zur Nutzung vorzulegen.
  - Eine Erläuterung im Hinblick auf eine mögliche Vorsteuerabzugsberechtigung ist ebenfalls beizubringen.
4. Für die Berücksichtigung von Abbruch- und Abbruchfolgekosten hat zugrunde zu liegen:
  - bei den Abbruchkosten: mindestens drei Angebote von Fachfirmen nach Wahl des Eigentümers. Der günstigste Bieter ist als Angebotspreis der Förderung zugrunde zu legen.
  - bei den Abbruchfolgekosten: ein Angebot einer Fachfirma nach Wahl des Eigentümers.
  - Die VOB/VOL sowie die NBest-Städtebau sind zu beachten.
5. Es sind sowohl Arbeits- als auch Materialkosten förderfähig, die durch vom Eigentümer bezahlte Originalrechnungen und zugehörige Zahlungsbelege nachgewiesen werden. Abschlagszahlungen auf den Förderbetrag sind möglich.
6. Es besteht **kein Rechtsanspruch** auf die Gewährung von Fördermitteln.

### **IV. Allgemeine Fördergrundsätze**

1. Aufgrund der vorhandenen baulichen Strukturen im Gebiet ist es grundsätzlich möglich an mehreren Gebäuden auf einem Grundstück Erneuerungs- oder Ordnungsmaßnahmen durchzuführen. Es erfolgt in diesen Fällen eine Deckelung der Förderung

aller Erneuerungs- und Ordnungsmaßnahmen pro Grundstück bzw. Eigentümer bei insgesamt maximal 50.000,-- Euro.

2. Der Gemeinderat behält sich eine Einzelfallentscheidung bei Abweichung von diesen Regelungen vor. Die Empfehlung für eine Einzelfallentscheidung trifft die Stadtverwaltung nach Bedeutung des Vorhabens zur Erreichung der Sanierungszielsetzungen unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Gleichbehandlung.
  3. Es besteht **kein Rechtsanspruch** auf die Gewährung von Fördermitteln.
- 

Steffen Hertwig  
Oberbürgermeister