

## Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Stadtkern III“ in Neuenbürg

### Förderrichtlinien für private Bau- und Ordnungsmaßnahmen

Die Stadt Neuenbürg wird im Sanierungsgebiet „Stadtkern III“ durch das Bund-Länder Programm Soziale Stadt gefördert. Ein Ziel des Programms ist, die Wohnqualität und die Arbeitsverhältnisse durch Ordnungs- und Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden zu verbessern.

Die Stadt Neuenbürg 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.

#### 1 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 Neuenbürg abgeschlossen werden.
- Das Vorhaben sowie die Gestaltung sind mit der Stadt Neuenbürg und dem Sanierungsträger vor Durchführung der Maßnahmen abzustimmen und 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.

#### 2 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 keine Förderung.

**Höhe der Förderung bei Modernisierungsmaßnahmen**

Bei Modernisierungsmaßnahmen an Wohngebäuden (z.B. in den Bereichen Fassade, Fenster, Heizungsanlage, Dach, Elektrik, Sanitär, Innenausbau, etc.) **ohne Denkmaleigenschaften** sind die entsprechenden **Bau- und Baunebenkosten** mit einem **Fördersatz von 30%** förderfähig. Eine **Deckelung** des Förderzuschusses erfolgt bei **30.000,- Euro**. Der Mindestbauinvestitionsaufwand beträgt **15.000€**.

Bei Modernisierungsmaßnahmen an Wohngebäuden (z.B. in den Bereichen Fassade, Fenster, Heizungsanlage, Dach, Elektrik, Sanitär, Innenausbau, etc.) **mit Denkmaleigenschaften** sind die entsprechenden **Bau- und Baunebenkosten** mit einem **Fördersatz von 40%** förderfähig. Eine **Deckelung** des Förderzuschusses erfolgt bei **50.000,- Euro**. Der Mindestbauinvestitionsaufwand beträgt **15.000€**.

Bei Modernisierungsmaßnahmen an Gebäuden zur gewerblichen Nutzung oder eines Nebengebäudes sind die entsprechenden **Bau- und Baunebenkosten** mit einem **Fördersatz von 30%** förderfähig. Eine **Deckelung** des Förderzuschusses erfolgt bei **15.000,- Euro**. Der Mindestbauinvestitionsaufwand beträgt **15.000€**.

Eine Förderung von Modernisierungsmaßnahmen an Gebäuden, die im Rahmen „Stadtkern I“ und „Stadtkern III“ bereits gezahlt wurden, ist im Einzelfall zu prüfen. Grundsätzlich gilt, dass eine Doppelförderung von Gewerken ausgeschlossen ist. Modernisierungsmaßnahmen an Gebäuden, die bereits im Rahmen der vorherigen Sanierungsmaßnahmen eine Förderung erhalten haben, können max. eine Förderung in Höhe 30.000 € abzüglich der bereits erhaltenen Fördersumme, erhalten (bei Gebäuden mit Denkmaleigenschaften sowie bei Gebäuden zur gewerblichen Nutzung gelten die entsprechenden Förderobergrenzen). Wurde bereits eine Förderung von oder über 30.000 € gezahlt, ist eine Förderung im Rahmen „Stadtkern III“ nicht mehr möglich. Unabhängig von einer bereits gewährten Förderung besteht bei Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung, die Möglichkeit der steuerlichen Abschreibung von Baukosten nach §7h, 10f und 11a EStG.

**Fördergrundsätze bei Erneuerungsmaßnahmen**

- 1. Vor Beginn der Erneuerungsmaßnahmen ist zwingend eine schriftliche Vereinbarung (Vertrag) zwischen dem Eigentümer und der Gemeinde abzuschließen.**
2. Der maximale Förderbetrag gilt einmalig pro Grundstück. Grundsätzlich können Bauabschnitte gebildet werden, die jedoch eine umfassende Erneuerung des Gebäudes gewährleisten müssen.
3. Für den Abschluss einer vertraglichen Vereinbarung mit der Gemeinde müssen vom Eigentümer Kostenvoranschläge zu den geplanten Maßnahmen eingeholt werden. 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 bei Erfordernis eine Modernisierungsuntersuchung durch den Sanierungsträger erfolgen.

4. Es sind sowohl Arbeits- als auch Materialkosten förderfähig, die durch vom Eigentümer bezahlte Originalrechnungen und zugehörige Zahlungsbelege nachgewiesen werden. Die Förderung von Eigenleistungen (bis 15% des Gesamtaufwandes) sowie die Leistung von Abschlagszahlungen auf den Förderbetrag sind möglich.
5. **Vor Abschluss einer vertraglichen Vereinbarung mit der Stadt Neuenbürg angefallene Kosten können nicht gefördert werden.**
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 Neuenbürg nach Antrag durch den Eigentümer bescheinigt werden.
7. Es besteht kein Rechtsanspruch auf Förderung von Modernisierungsmaßnahmen durch Sanierungsfördermittel.

### 3 Förderung privater Ordnungsmaßnahmen

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

#### Höhe der Förderung bei Ordnungsmaßnahmen

Bei privaten Ordnungsmaßnahmen gelten folgende Fördersätze:

- Abbruch- und Abbruchfolgekosten eines Bestandsgebäudes <b>bei Nachfolgebebauung</b> mit einem Hauptgebäude:	<b>100%</b>
Eine Deckelung erfolgt bei:	<b>25.000,-- Euro</b>
Keine Erstattung des Gebäuderestwertes	
- Abbruch- und Abbruchfolgekosten eines Nebengebäudes oder ohne Nachfolgebebauung mit einem Hauptgebäude:	<b>50%</b>
Eine Deckelung erfolgt bei:	<b>15.000,-- Euro</b>
Keine Erstattung des Gebäuderestwertes	

#### Fördergrundsätze bei Ordnungsmaßnahmen

1. **Vor Beginn der Ordnungsmaßnahmen ist zwingend eine schriftliche Vereinbarung (Vertrag) zwischen dem Eigentümer und der Gemeinde abzuschließen.**
2. 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.
3. 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. Die Förderung von Eigenleistungen ist nicht möglich.
4. **Vor Abschluss einer vertraglichen Vereinbarung mit der Stadt Neuenbürg angefallene Kosten können nicht gefördert werden.**
5. Es besteht kein Rechtsanspruch auf Förderung von Ordnungsmaßnahmen durch Sanierungsfördermittel.