



Stadt Neckarbischofsheim

## Förderinformationen

Wissenswertes für Eigentümer  
im Sanierungsgebiet „Stadtkern“

### Die Stadtsanierung – eine Chance für Sie!



Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

mit den Maßnahmen im Rahmen der Sanierung „Stadtkern“ soll die Stärkung der Innenstadt als Zentrum für Einzelhandel und Gastronomie sowie eine qualitätsvolle Wohnnutzung durch Modernisierung der Bestandsgebäude erreicht werden. Gleichzeitig soll der besondere städtebauliche Charakter der historischen Stadtmitte mit der Vielzahl der denkmalgeschützten Gebäude wieder zum Leuchten gebracht werden.

Wir freuen uns, dass durch die Aufnahme des Sanierungsgebietes in das Programm Soziale Stadt mit den Mitteln des Bundes, des Landes und der Stadt Anreize geschaffen werden können, bestehende Mängel im privaten und öffentlichen Bereich zu beheben.

Mit den privaten Maßnahmen kann jetzt begonnen werden. Nutzen Sie die Chance und sichern Sie sich einen Sanierungszuschuss.

Für das Gelingen der Stadtsanierung ist Ihre Mitwirkung von großer Bedeutung. Über Ihre Teilnahme, Mitarbeit und Anregungen freuen wir uns.

Tanja Grether  
Bürgermeisterin

### Sanierungsmöglichkeiten

#### Modernisierung und Instandsetzung

Mit der Modernisierung von privaten Gebäuden sollen bauliche Nachteile und Mängel dauerhaft beseitigt und ihr Gebrauchswert nachhaltig erhöht werden. Im Mittelpunkt steht die umfassende Modernisierung. Zuschussfähig können auch punktuelle Maßnahmen sein, wenn durch vorherige Modernisierungen das Gebäude ansonsten modernen Wohnanforderungen entspricht. Auch bei der Erweiterung von Gebäuden um untergeordnete Anbauten ist eine Förderung möglich.

#### Abbruch und Entsiegelung

Wenn ein Gebäude aus städtebaulichen oder wirtschaftlichen Gründen nicht erhalten werden kann, ist für den Abbruch eine Kostenerstattung möglich.

#### 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 abgeschlossen werden.
- Das Vorhaben sowie die Gestaltung sind mit der Stadt und dem Sanierungsträger (die STEG Stadtentwicklung GmbH) 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.
- Die Gestaltung der von außen sichtbaren Bauteile sind zwingend mit der Stadt/STEG abzustimmen und zu vereinbaren.
- Bei denkmalgeschützten Gebäuden sind die Gestaltungsvorgaben der Stadt und der Denkmalschutzbehörde zwingend zu beachten.

Ein Rechtsanspruch auf Gewährung einer Zuwendung besteht nicht.



## Sanierungsmöglichkeiten

### Was wird nicht gefördert?

- Maßnahmen, die ohne Vertrag begonnen wurden.
- Maßnahmen, die nicht vertragskonform durchgeführt oder nicht vereinbart wurden.
- Reine Instandhaltungsmaßnahmen.
- Maßnahmen, die weit über den Standard hinausgehen
- Neubaumaßnahmen.

### Förderfähige Modernisierungsmaßnahmen

Vielerlei Baumaßnahmen, die zur Verbesserung der Wohnsituation führen, können gefördert werden. Dazu gehören beispielsweise:

- Erhöhung der Wärmedämmung an Außenwänden, Decken und Dach,
- Erneuerung des Außenputzes, des Daches und der Dachrinnen,
- Beseitigung von Feuchteschäden im Mauerwerk,
- Austausch von alten Fenstern und Haustüren,
- Einbau einer neuen Heizungsanlage und/oder Warmwasserbereitung,
- Erneuerung der Installationen im Gebäude (Elektro, Gas, Wasser und Abwasser),
- Veränderungen der Raumnutzung, der Größe und der Zugänglichkeit,
- Verbesserung der Belichtung und Belüftung

## Bilder aus dem Sanierungsgebiet



## Wie hoch sind die Zuschüsse?

### Modernisierung

Eine Förderung wird erst ab einer Mindestinvestition von € 50.000 gewährt.

- **Förderhöhe bei denkmalgeschützten und erhaltenswerten Wohn- und gewerblich genutzten Gebäuden**

Investitionsaufwand ab	Fördersatz
€ 200.000	45 %
€ 100.000 - € 200.000	35 %
€ 50.000 - € 100.000	30 %
<b>Deckelung:</b>	<b>€ 80.000</b>

- **Sonstige Wohn- und gewerblich genutzte Gebäude:**

Fördersatz	25 %
<b>Deckelung je Gebäude</b>	<b>€ 30.000</b>
Sonstige genutzte Nebengebäude:	
Fördersatz	15 %
<b>Deckelung:</b>	<b>€ 15.000</b>

- Maßnahmen im Innern von Hauptgebäuden werden mit 15% bezuschusst. Eine schadhafte Außenfassade ist im Falle einer Förderung zwingend zu erneuern.
- Die Schaffung von Pkw-Stellplätzen wird mit 15% bezuschusst. Dies gilt auch für die Gestaltung von Außenanlagen, sofern diese für die Aufwertung des Sanierungsgebiets „Stadtkern“ von wesentlicher Bedeutung sind.
- Bei Maßnahmen mit einem Investitionsaufwand unter € 50.000 kann eine Nullsummenvereinbarung zur Inanspruchnahme der steuerlichen Abschreibung abgeschlossen werden.

### Abbruchkosten

- Abbruch- und Abbruchfolgekosten: Fördersatz 80%  
Deckelung je Hauptgebäude/großem Nebengebäude:  
**€ 15.000**
- Abbruch- und Abbruchfolgekosten: Fördersatz 25%  
bei untergeordneten Nebengebäuden/Deckelung:  
**€ 5.000**

## In 7 Schritten zum sanierten Objekt

- 1 Sie vereinbaren mit der Stadt oder der STEG einen ersten Termin zum unverbindlichen Beratungsgespräch.
- 2 Der Bautechniker der STEG erhebt vor Ort unter Vorbehalt der Zustimmung der Stadt vorhandene Mängel und Missstände. In einem Bericht mit Kostenschätzung erhalten Sie einen ersten Überblick über empfohlene Modernisierungsmaßnahmen.
- 3 Nach der Einholung von Kostenvoranschlägen für die geplanten Baumaßnahmen nehmen Sie wieder Kontakt mit der STEG auf. Je nach Umfang der Maßnahme schalten Sie einen Architekten ein.
- 4 Nun erfolgt die Feinabstimmung mit der Stadt und der STEG über die erforderlichen Bauarbeiten, die genaue Förderung und die Gestaltung.
- 5 In einer Vereinbarung zwischen Ihnen und der Stadt werden alle wichtigen Punkte vertraglich geregelt. Nach Zustimmung zur Vereinbarung durch den Gemeinderat erhalten Sie von der Stadt den Vertrag ausgehändigt.
- 6 Jetzt können Sie mit Ihrem Bauvorhaben beginnen und die notwendigen Arbeiten beauftragen! Sie sammeln alle Rechnungen und reichen sie bei der STEG zur Auszahlung der Förderraten ein.
- 7 Nach Abschluss der Bauarbeiten und Prüfung der Rechnungen erhalten Sie eine Schlussabrechnung. Die letzten Fördermittel werden vereinbarungsgemäß ausbezahlt und Sie können bei der Stadt eine Steuerbescheinigung beantragen.
- 8 Nach Abschluss der vertraglichen vereinbarten Modernisierungsmaßnahmen 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.

## Information und Beratung

Im Auftrag der Stadt Neckarbischofsheim ist die STEG als Sanierungsträger Ihr Hauptansprechpartner, der Sie kostenlos und unverbindlich berät. Wir freuen uns, auf Ihren Anruf, denn nur gemeinsam mit Ihnen kann die Sanierung erfolgreich gestartet werden.

### Ihre Ansprechpartner

**Sanierungsträger**  
die STEG Stadtentwicklung GmbH  
Bahnhofstraße 7  
74072 Heilbronn  
Frau Marion Bürkle  
Telefon: 07131 9640-12  
marion.buerkle@steg.de  
www.steg.de

die **STEG**

**Stadt Neckarbischofsheim**  
Alexandergasse 2  
74924 Neckarbischofsheim  
Herr Jürgen Böhm, Haupt- und Bauamt  
Telefon: 07263 607-40  
Fax: 07263 607-99  
juergen.boehm@neckarbischofsheim.de



Diese städtebauliche Erneuerungsmaßnahme wird mit Mitteln des Bundes und des Landes Baden-Württemberg im Rahmen des SSP gefördert.

