



**Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme  
„Altstadt/ Stadtgarten“ in Bad Mergentheim  
Förderrichtlinien für private Bau- und Ordnungsmaßnahmen**

Beschlossen durch Gemeinderat am 24.11.2022

Die Stadt Bad Mergentheim erhält im Sanierungsgebiet „Altstadt/ Stadtgarten“ Finanzhilfen aus 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.
- Das Vorhaben sowie die Gestaltung sind mit der Stadt und dem Sanierungsträger sowie ggf. weiterer zuständiger Institutionen vor Durchführung der Maßnahmen frühzeitig abzustimmen.
- Vor Durchführung der Maßnahmen muss eine schriftliche Vereinbarung mit der Stadt Bad Mergentheim abgeschlossen werden.
- Die Durchführung der Maßnahmen ist zeitlich zu befristen.
- Der Bauherr trägt das Bauherren- und das Finanzierungsrisiko und muss das Projekt vorfinanzieren.
- Die Belange des Denkmalschutzes sowie der Gestaltungs- und Erhaltungssatzung sind bei Bauvorhaben zu berücksichtigen.
- Die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung sind bei Bauvorhaben zu berücksichtigen.
- Gültige Bauvorschriften sowie Bebauungsplanfestsetzungen sind einzuhalten, hierzu zählen auch geltende Vorgaben zur Gestaltung.
- Die Maßnahmen müssen sowohl sanierungsrechtlich als auch baurechtlich genehmigungsfähig sein.



- Fördergrundlage in hochwassergefährdeten Bereichen ist die Umsetzung von hochwasserangepassten Bau- und Modernisierungsmaßnahmen.
- Als ein Gebäude gilt auch ein Komplex aus mehreren direkt verbundenen Gebäuden (bspw. Hauptgebäude mit direkt angebautem Nebengebäude). Sofern die Gebäude baulich nicht verbunden sind, gelten sie grundsätzlich als eigenständig.

## 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“). Reine Neugestaltungen von Freiflächen auf dem Grundstück erfahren ebenso keine Förderung.

### Höhe der Förderung bei privaten Erneuerungsmaßnahmen

**30%** der Bau- und Baunebenkosten bei Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

eine Deckelung erfolgt bei **€ 75.000,--**

**45%** der Bau- und Baunebenkosten bei Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an denkmalgeschützten/ erhaltenswerten Gebäuden

eine Deckelung erfolgt bei **€ 100.000,--**

### Fördergrundsätze bei privaten Erneuerungsmaßnahmen

1. Eine Förderung ist ausschließlich dann möglich, wenn auch das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes positiv beeinflussende Erneuerungsmaßnahmen am Gebäude durchgeführt werden. Insbesondere Erneuerung von Fassade, Fenstern und Türen oder Dach entsprechend der Gestaltungssatzung der Stadt Bad Mergentheim.



2. Sofern die äußere Erneuerung des Gebäudes bereits entsprechend der Gestaltungssatzung erfolgt ist und lediglich die innere Erneuerung noch ausstehend, entscheidet die Stadt im Einzelfall über eine Förderung in Abhängigkeit vom Umfang der Maßnahmen und deren positiver Wirkung auf den energetischen Zustand des Gebäudes.
3. Bei denkmalgeschützten oder erhaltenswerten Gebäuden ist die Erneuerung mit den zuständigen Behörden im Vorfeld abzustimmen und die erforderlichen Genehmigungen sind einzuholen. Die Stadt kann hierfür einen Nachweis verlangen.
4. **Vor Beginn** der Erneuerungsmaßnahmen ist zwingend eine schriftliche Vereinbarung (Vertrag) zwischen dem Eigentümer und der Stadt abzuschließen.
5. Vor Abschluss einer vertraglichen Vereinbarung mit der Stadt angefallene Kosten können **nicht gefördert** werden.
6. Der maximale Förderbetrag gilt einmalig pro Gebäude. Grundsätzlich können Bauabschnitte gebildet werden, die jedoch eine umfassende Erneuerung des Gebäudes gewährleisten müssen.
7. Für den Abschluss einer vertraglichen Vereinbarung mit der Stadt 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 eine Modernisierungsuntersuchung durch den Sanierungsträger erfolgen.
8. 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.
9. 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.
10. Das Mindestinvestitionsvolumen für eine Bezuschussung eines Einzelvorhabens beträgt 30.000,-- Euro (Bagatellgrenze).
11. Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit einer Kumulierung von Fördermitteln anderer Programme und der Städtebauförderung, diese ist jedoch im Einzelfall und nach zum Zeitpunkt der Anfrage aktueller Rechtslage zu prüfen.
12. 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.

#### Höhe der Förderung bei privaten Ordnungsmaßnahmen

**100%** der Abbruch- und Abbruchfolgekosten bei Abbruch eines Bestandsgebäudes mit anschließender Neubebauung

eine Deckelung erfolgt bei: **€ 50.000,--**

**100%** der Abbruch- und Abbruchfolgekosten bei Abbruch eines Bestandsgebäudes mit anschließender Neugestaltung als klimaaktive Freifläche

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

**Der Abbruch eines Bestandsgebäudes ohne eine den Sanierungszielen und der Gestaltungssatzung entsprechende Neubebauung und/ oder Neugestaltung wird nicht bezuschusst.**

Eine Erstattung des Gebäuderestwertes erfolgt nicht.

#### Fördergrundsätze bei privaten Ordnungsmaßnahmen

1. Der Abbruch denkmalgeschützter oder erhaltenswerter Bausubstanz ist nicht förderfähig.
2. Eine Förderung ist nur möglich, wenn ein den Sanierungszielen und der Gestaltungssatzung entsprechendes Konzept für die geplante Neubebauung und/ oder Neugestaltung vorgelegt wird.
3. **Vor Beginn** der Ordnungsmaßnahmen ist zwingend eine schriftliche Vereinbarung (Vertrag) zwischen dem Eigentümer und der Stadt abzuschließen.
4. Vor Abschluss einer vertraglichen Vereinbarung mit der Stadt angefallene Kosten können **nicht gefördert** werden.
5. Der maximale Förderbetrag gilt einmalig pro Gebäude.



6. 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 ist zu beachten.
7. 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.
8. Eigenleistungen des Eigentümers sind nicht förderfähig.
9. Die Beseitigung von Altlasten auf dem Grundstück ist nicht förderfähig.
10. Das Mindestinvestitionsvolumen für eine Bezuschussung eines Einzelvorhabens beträgt 15.000,-- Euro (Bagatellgrenze).
11. Es besteht **kein Rechtsanspruch** auf die Gewährung von Fördermitteln.

#### IV. Deckelung der Gesamtförderung

Es erfolgt eine Deckelung der Förderung aller Erneuerungs- und Ordnungsmaßnahmen pro Grundstück bei insgesamt max. **€ 150.000,--**.  
Abweichungen sind im Einzelfall mit Zustimmung des Gemeinderates zulässig.

---

Bad Mergentheim, den 10.12.2022

Udo Glatthaar  
Oberbürgermeister