

Fördergrundsätze für private Maßnahmen im Sanierungsgebiet „Ortskern III“ der Ge- meinde Deizisau

1. Allgemeines

Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Ortskern III“ der Gemeinde Deizisau können private Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Umnutzungsmaßnahmen durch Zuschüsse sowie die Inanspruchnahme erhöhter steuerlicher Abschreibungen gefördert werden. Auf der Basis der Städtebauförderungsrichtlinien legt der Gemeinderat der Gemeinde Deizisau die folgenden Fördergrundsätze fest.

Umnutzungen von Gewerbeflächen in Wohnraum können im Einzelfall gefördert werden, sofern zuvor eine Abstimmung mit der Gemeinde Deizisau erfolgt.

2. Gesetzliche Rahmenbedingungen und Grundlagen der Förderung

Grundlagen für die Gewährung von Zuschüssen sind die Städtebauförderungsrichtlinie (StBauFR) sowie bei Modernisierungsmaßnahmen, das Einkommensteuergesetz (EStG) in der jeweils aktuellen Fassung.

Die Förderung des Abbruchs von denkmalgeschützten Gebäuden ist gem. Ziff. 5.4.5 der Städtebauförderungsrichtlinien ausgeschlossen.

Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht. Die Kumulierung von Ordnungs- und Modernisierungsmaßnahmen für ein Hauptgebäude bzw. Grundstück ist ausgeschlossen.

Die Maßnahmen müssen den Sanierungszielen der Gemeinde Deizisau für das Sanierungsgebiet „Ortskern III“ entsprechen.

3. Modernisierung, Instandsetzung und Umnutzung von Gebäuden

3.1. Beurteilungsgrundlagen und Fördervoraussetzungen

- Vorliegen einer Maßnahmenbeschreibung.
- Fachmännische Kostenschätzung, z. B. durch die WHS bzw. einen Architekten oder durch die Einholung von Angeboten von Handwerksbetrieben (möglichst drei je Gewerk).
- Berechnung der Wohn-/Gewerbeflächen im Gebäude nach DIN 276, sofern keine reine Wohnnutzung vorliegt (nur bei Umnutzung und Nutzungserweiterung).
- Bei Veränderung von Bauteilen, die von außen sichtbar sind: Plan mit Gebäudeansichten.
- Gegebenenfalls Anträge / Bewilligungen aus anderen Förderprogrammen insb. Denkmalschutzprogramm, KfW-Programme.
- Einhaltung aller Durchführungs-/Gestaltungsaufgaben der Denkmalschutzbehörde und/oder der Gemeinde Deizisau; Eine Gestaltungsabstimmung mit der WHS bzw. der Gemeinde Deizisau ist verpflichtend.

3.2. Förderhöhe

- a) Der Förderzuschuss beträgt im **Regelfall 25 % pro Hauptgebäude**. Als Grundlage für die Zuschussberechnung gelten die zuwendungsfähigen Kosten gemäß den Städtebauförderungsrichtlinien.
- b) Der Förderzuschuss beträgt bei Schaffung neuer, abgeschlossener Wohneinheiten (z. B. Ausbau Dachgeschoss, Dachaufstockung, Umnutzung von Hauptgebäuden (z.B. Stall, Scheune)), um diese dem Wohnungsmarkt zuzuführen, im **Regelfall 25 % pro Hauptgebäude**. Als Grundlage für die Zuschussberechnung gelten die zuwendungsfähigen Kosten gemäß den Städtebauförderungsrichtlinien.
- c) Bei denkmalgeschützten Gebäuden beträgt der Förderzuschuss im **Regelfall 35 % pro Hauptgebäude**. Zuschussgrundlage bilden die zuwendungsfähigen Kosten nach Städtebauförderungsrichtlinien.
- d) Bei Maßnahmen mit geringem Kostenaufwand und daraus resultierendem Förderzuschuss von unter 10.000 € erfolgt keine Förderung.

4. Abbruch von Gebäuden

4.1. Beurteilungsgrundlagen und Fördervoraussetzungen

- Maßnahmenbeschreibung mit Vorschlag für die Neubebauung des geräumten Grundstückes.
- Mind. drei Abbruchangebote verschiedener Fachfirmen.
- Einhaltung aller Durchführungs- und/oder Gestaltungsauflagen der Gemeinde Deizisau; Eine Gestaltungsabstimmung mit der Gemeinde Deizisau ist verpflichtend.

4.2. Förderhöhe

- a) Der Förderzuschuss beträgt bei einer anschließenden Neubebauung mit einem Hauptgebäude maximal **100 %** der nachzuweisenden Abbruch- und Abräumkosten (auch zur Beseitigung von unterirdischen baulichen Anlagen) einschließlich Nebenkosten, jedoch nur bis zur Höhe der Angebotssumme des günstigsten Bieters.
- b) Ohne Nachfolgebebauung bzw. einer Neubebauung mit Nebengebäuden beträgt der Förderzuschuss maximal **50 %** der nachzuweisenden Abbruch- und Abräumkosten (auch zur Beseitigung von unterirdischen baulichen Anlagen) einschließlich Nebenkosten, jedoch nur bis zur Hälfte der Höhe der Angebotssumme des günstigsten Bieters.
- c) Entschädigungen für Gebäudesubstanzwertverluste erfolgen nicht.

5. Beschränkung der Förderhöhe im Einzelfall

Die Förderung gem. Ziff. 3.2 wird im Regelfall wie folgt je Grundstück begrenzt:

- a) Die maximale Förderung beträgt 30.000 €.
- b) Die maximale Förderung beträgt 35.000 €.
- c) Die maximale Förderung beträgt 40.000 €.

Die Förderung gem. Ziff. 4.2 wird im Regelfall wie folgt je Grundstück begrenzt:

- a) Die maximale Förderung beträgt 30.000 €.
- b) Die maximale Förderung beträgt 15.000 €.

6. Verfahren und Zuständigkeiten

Die Eigentümer von Gebäuden mit Modernisierungsbedarf können sich hinsichtlich der Modernisierungs-, Instandsetzungs-, Umnutzungs- und Abbruchmaßnahmen von dem Sanierungsbetreuer kostenfrei beraten und über die Ziele der jeweiligen Sanierungsmaßnahmen informieren lassen. Auf Grundlage der Ziffern 3.1 und 4.1 wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. Erst nach Abschluss des städtebaulichen Vertrages darf mit den Bauarbeiten begonnen werden.

Nach Abschluss der Maßnahme hat der Eigentümer dem Modernisierungsbetreuer oder der Gemeinde Deizisau unverzüglich die Abrechnung mit dem Nachweis einschließlich der Zahlungsbelege der tatsächlich angefallenen Kosten vorzulegen. Der Modernisierungsbetreuer und/oder die Gemeinde Deizisau stellen dann die förderfähigen Kosten sowie die endgültige Höhe des Zuschusses fest.

Im Anschluss an die Abrechnung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen stellt die Gemeinde Deizisau dem Eigentümer auf dessen Antrag die nach Bescheinigungsrichtlinie zum EStG notwendige Bescheinigung zur Geltendmachung der erhöhten steuerlichen Abschreibung in Sanierungsgebiet aus.

Der Gemeinderat entscheidet im Rahmen des jährlichen Haushaltsansatzes über die Fördergrundsätze. Die Vergabe der Mittel gemäß Haushaltsplan liegt in der Zuständigkeit der Verwaltung. Über Abweichungen von den Regelförderungen wie vorstehend dargestellt, entscheidet der Gemeinderat der Gemeinde Deizisau.

Es besteht kein Rechtsanspruch auf den Erhalt einer Förderung.

7. Übersicht

Art des Gebäudes / geplante Maßnahme	Fördersatz	Minimum Förderung	Höchstförderung	Bemerkung
Modernisierung eines Gebäudes	25 %	10.000 €	30.000 €	vgl. Ziff. 3.2 a)
Modernisierung eines Gebäudes und Schaffung einer zusätzlichen abgeschlossenen Wohneinheit	25 %	10.000 €	35.000 €	vgl. Ziff. 3.2 b)
Modernisierung eines denkmalgeschützten Gebäudes	35 %	10.000 €	40.000 €	vgl. Ziff. 3.2 c)
Abbruch mit Neubebauung mit Hauptgebäude	100 %	keine	30.000 €	vgl. Ziff. 4.2 a)
Abbruch ohne Neubebauung / Nebengebäude	50 %	keine	15.000 €	vgl. Ziff. 4.2 b)

Gemeinde Deizisau, den 22.07.2026

Ansprechpartner bei Fragen zur Förderung privater Sanierungsmaßnahmen:

Gemeinde Deizisau

Ansprechpartner: Herr Tobias Arnold
Adresse: Am Marktplatz 1, 73779 Deizisau
Telefon: 07153 701336
E-Mail: arnold@deizisau.de

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH

Ansprechpartner: Herr Yannik Klauß
Adresse: Hohenzollernstraße 14, 71638 Ludwigsburg
Telefon: 07141 16-757246
E-Mail: yannik.klauss@wuestenrot.de