

Modernisierungsprogramm Altstadt Feuchtwangen



§ 1 Präambel

Der Bereich der Altstadt ist durch Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen und Maßnahmen der städtebaulichen Erneuerung umfassend zu erhalten und in der Funktion zu stärken. Die Stadt Feuchtwangen fördert daher im östlich der Sulzach gelegenen Teilbereich des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Innenstadt“ Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen.

§ 2 Ziel der Förderung

- (1) Die Bemühungen im Sanierungsgebiet „Innenstadt“ zielen vorrangig auf den Erhalt der historischen Bausubstanz. Aus diesem Grund besteht der Schwerpunkt der Förderung in der Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden. Daneben soll die Förderung auch der Verbesserung der städtebaulichen Situation und des Stadtbildes dienen.
- (2) Ziel ist insbesondere die Beseitigung von Missständen durch bauliche Maßnahmen, die entsprechend den Zielsetzungen der Sanierung oder Entwicklung den Gebrauchswert von Gebäuden nachhaltig erhöhen, damit sie insbesondere den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprechen.
- (3) Der Förderung von denkmalgeschützten Gebäuden und Gebäuden mit ortsbildprägender Bedeutung wird, ebenso wie der Herstellung der Barrierefreiheit, besondere Priorität eingeräumt.

§ 3 Fördergrundsätze

- (1) Die Gewährung der Förderung nach diesem Programm ist eine freiwillige Leistung der Stadt Feuchtwangen. Ein Rechtsanspruch auf deren Bewilligung und Auszahlung besteht weder dem Grunde noch der Höhe nach.
- (2) Die Förderung ist nicht abhängig vom Einkommen des Eigentümers des zu modernisierenden Gebäudes.
- (3) Die Förderung wird als nicht rückzahlbarer Zuschuss gewährt. Sie erfolgt im Rahmen der durch den Stadtrat jährlich im Haushaltsplan bereitgestellten Mittel.
- (4) Vor Inanspruchnahme der Förderung nach diesem Programm ist ausdrücklich die Möglichkeit der Förderung durch Mittel der Städtebauförderung aus dem Bund-Länder-Programm zu prüfen. Diese Prüfung wird auf Antrag durch die Stadt Feuchtwangen durchgeführt.

§ 4 Gebiet der Förderung

Der räumliche Geltungsbereich dieses Programms bezieht sich auf den im Lageplan im Maßstab 1:2.000 gekennzeichneten Bereich. Der Lageplan wird als Anlage Bestandteil des Programms.

§ 5 Fördervoraussetzungen

- (1) Die Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen müssen den Sanierungszielen im festgelegten Gebiet entsprechen und im öffentlichen Interesse liegen.
- (2) Die Einzelmaßnahme muss eine Größenordnung von **mindestens 30.000 € förderfähiger Kosten** (ohne Grunderwerb) haben.
- (3) Antragsberechtigt sind Grund- und Gebäudeeigentümer sowie Erbbauberechtigte.

- (4) Bei Einzelmaßnahmen, die keine Generalsanierung darstellen, muss ein tragfähiges Sanierungskonzept für das Gesamtgebäude erkennbar sein. Die Maßnahmen müssen im sinnvollen Verhältnis zum gesamten Gebäudezustand stehen.
- (5) Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sowie Neubauten sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik umzusetzen bzw. zu errichten. Fremdleistungen sind durch geeignete Fachfirmen vorzunehmen.

§ 6 Förderhöhe

- (1) Bei Modernisierungen, Instandsetzungen und Umbauten von Einzelbaudenkmalen wird eine Förderung in Höhe von **15% der förderfähigen Kosten** gewährt.
- (2) Bei Modernisierungen, Instandsetzungen und Umbauten von bestehenden Gebäuden, die keine Einzelbaudenkmale sind, wird eine Förderung in Höhe von **10% der förderfähigen Kosten** gewährt.
- (3) Bei Neubauten, die ausdrücklich der Verbesserung der städtebaulichen Situation dienen, wird eine Förderung in Höhe von **5% der förderfähigen Kosten** gewährt.
- (4) Steht eine Förderung nach § 6 Abs. 1 bis 3 unmittelbar im Zusammenhang mit dem Erwerb einer Immobilie, so wird auf die mit dem Grunderwerb verbundenen Kosten eine Förderung von **3%** gewährt. Die notarielle Beurkundung darf hierbei nicht länger als 6 Monate zurückliegen.
- (5) Erhält der Antragsteller eine Förderung aus dem Bund-Länder-Programm, so werden diese auf die Förderung nach diesem Programm angerechnet. Die Gewährung von anderen Zuschüssen (z.B. KfW) ist nicht förderschädlich.

§ 7 Förderfähige Kosten

- (1) Förderfähig sind die Kosten einer Modernisierung und Instandsetzung, sofern sie im Hinblick auf die Erhöhung des Gebrauchswertes und die Nutzungsdauer des Gebäudes vertretbar sind. Darüber hinaus sind Kosten für bestandserhaltende Modernisierungsmaßnahmen an städtebaulich und historisch bedeutenden Gebäuden förderfähig.

Bei der Ermittlung der Kosten können alle baulichen Maßnahmen berücksichtigt werden, die im Hinblick auf die Sanierungsziele notwendig sind, den anerkannten Regeln der Baukunst entsprechen, ortsüblich sind und bei Wohnraum den Ausstattungsstandard des öffentlich geförderten Wohnungsbaus nicht übersteigen.

Die Aufwendungen des Antragstellers, die diesen Standard übersteigen, zählen nicht zu den förderfähigen Kosten der Baumaßnahme und sind durch den Antragsteller in vollem Umfang selbst zu tragen.

- (2) Bedarf und Wirtschaftlichkeit der Baumaßnahme sind auf Anforderung nachzuweisen.
- (3) Bei Gebäuden von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung können auch entsprechend notwendige Mehrkosten, die durch die Besonderheiten des Gebäudes verursacht sind, einbezogen werden.
- (4) Die Umsatzsteuer, soweit sie nach Umsatzsteuergesetz als Vorsteuer abziehbar ist, Skonti und sonstige Abzüge gehören nicht zu den förderfähigen Kosten.
- (5) Folgende Maßnahmen sind insbesondere förderfähig:
 - a. Planungsleistungen und notwendige Gutachten

- b. Baufeldfreimachung
 - c. Maßnahmen zur Gebäudesicherung
 - d. Verbesserung der Wärmedämmung
 - e. Verbesserung der Grundrisse
 - f. Dachausbau
 - g. Fassadensanierung
 - h. Dachsanierung
 - i. Verbesserung der Installation, Haustechnik und Wärmeherzeugung
 - j. Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes (z.B. Entsiegelung der Freiflächen)
 - k. Maßnahmen zur Herstellung der Barrierefreiheit (z.B. Einbau Aufzug, Erstellung Zugangsrampe)
- (6) Nicht förderfähig sind Kosten für die Anbringung von Solaranlagen auf Dächern – ausgenommen eventueller Mehrkosten für eine erforderliche denkmalgerechte Ausführung auf einsehbaren Dachflächen.
- (7) Einzelrechnungen unter 100 € inkl. MwSt. sind nicht förderfähig.

§ 8 Antrags- und Auszahlungsverfahren

- (1) Für die Gewährung einer Förderung ist vor Beginn der Baumaßnahme ein schriftlicher Antrag beim Stadtbauamt der Stadt Feuchtwangen einzureichen. Der zu verwendende Antragsvordruck kann über das Stadtbauamt bezogen werden.

Mit dem Antrag sind folgende Unterlagen einzureichen:

- a. Beschreibung der geplanten Maßnahmen mit Kostenschätzung, getrennt nach Gewerken
- b. Fotos der Außenansichten des Bestandes
- c. Kopie des Kaufvertrags (bei Förderung des Grunderwerbs)

Fördergegenstand sind ausschließlich die im Antrag angegebenen Maßnahmen mit jeweiliger Kostenschätzung. Sollten im Zuge der Gesamtmaßnahme weitere Einzelmaßnahmen hinzukommen, so ist der Förderantrag vor Ausführung entsprechend zu ergänzen. Gleiches gilt für Mehrkosten die im Vergleich zur angegebenen Kostenschätzung entstehen.

- (2) Das Stadtbauamt der Stadt Feuchtwangen prüft die Förderwürdigkeit des Vorhabens anhand der eingereichten Unterlagen und legt diese anschließend dem Bau- und Verkehrsausschuss zur Entscheidung über die Aufnahme in das städtische Förderprogramm vor. In strittigen Fällen oder besonders gelagerten Einzelfällen entscheidet der Stadtrat unter Berücksichtigung der Gesamtsituation abschließend.
- (3) Bei Aufnahme in das städtische Förderprogramm erhält der Antragsteller nach Beratung im Gremium eine schriftliche Mitteilung in welcher ihm eine Förderung in Aussicht gestellt wird. Erst mit Erhalt der Mitteilung der Stadt über die Aufnahme in das Programm darf mit den Maßnahmen begonnen werden. Ein vorzeitiger Maßnahmenbeginn wirkt sich förderschädlich aus, ausgenommen sind Planungsleistungen.
- (4) Beabsichtigt der Antragsteller von den beantragten Maßnahmen abzuweichen, so bedarf es hierzu der vorherigen schriftlichen Einwilligung der Stadt.
- (5) Die Fertigstellung der Maßnahme ist der Stadt Feuchtwangen schriftlich anzuzeigen. Mit der Anzeige der Fertigstellung ist ein schriftlicher Auszahlungsantrag beim Stadtbauamt der Stadt Feuchtwangen einzureichen. Der zu verwendende Antragsvordruck kann über das Stadtbauamt bezogen werden.

Mit dem Auszahlungsantrag sind folgende Unterlagen einzureichen:

- a. Zusammenstellung der angefallenen Kosten (Nummerierung der Rechnung, Name Rechnungssteller, Datum der Rechnung, Bruttorechnungsbetrag in €)
- b. Angefallene Originalrechnungen, nummeriert und sortiert entsprechend der Zusammenstellung
- c. Fotodokumentation über den erreichten Zustand

Die Stadt Feuchtwangen behält sich ausdrücklich vor, die Plausibilität der eingereichten Rechnungen am Ort der Baumaßnahme zu prüfen.

- (6) Die Beantragung der Auszahlung der Förderung hat innerhalb von drei Jahren nach Erhalt der Mitteilung über die Aufnahme in das städtische Förderprogramm zu erfolgen. Bei nicht fristgerechter Antragstellung kann die Stadt Feuchtwangen von der Inaussichtstellung der Förderung zurücktreten. Bei Vorhaben besonderer Schwierigkeit kann ein Antrag auf Verlängerung gestellt werden.
- (7) Der endgültige Kostenerstattungsbetrag ergibt sich nach Abschluss der Maßnahme und nach Überprüfung der vorzulegenden Schlussrechnung durch die Stadt Feuchtwangen. Hierüber erhält der Antragsteller eine entsprechende Mitteilung. Dabei kann der endgültige Förderbetrag maximal 10% über dem in Aussicht gestellten Förderbetrag liegen.
- (8) Die Auszahlung erfolgt nach Prüfung der vollständigen Unterlagen und unter der Voraussetzung der Verfügbarkeit der Haushaltsmittel nach vorheriger Freigabe der Mittel durch den Bau- und Verkehrsausschuss.
- (9) Stellt die Stadt Feuchtwangen fest, dass die beantragte Gesamtmaßnahme abweichend, teilweise oder mangelhaft durchgeführt oder Bedingungen und Auflagen nicht eingehalten wurden, kann sie von der Inaussichtstellung der Förderung zurücktreten.

§ 9 Hinweise

- (1) Die Genehmigung des Zuwendungsantrages ersetzt nicht die für die Baumaßnahme einzuholenden Genehmigungen, wie z.B. Baugenehmigung, denkmalpflegerische Erlaubnis. Baurechtliche und denkmalpflegerische Vorschriften sind in jedem Fall einzuhalten und Voraussetzung für die spätere Auszahlung der Förderung.
- (2) Auf die Möglichkeit der Inanspruchnahme einer erhöhten steuerlichen Absetzung gemäß § 7h Einkommenssteuergesetz wird hingewiesen. Voraussetzung ist eine spätere Bescheinigung der Stadt Feuchtwangen. Damit diese Bescheinigung nach Abschluss der Maßnahmen beantragt und ausgestellt werden kann, ist vor Maßnahmenbeginn der Abschluss einer schriftlichen Vereinbarung zwischen der Stadt und dem/der Eigentümer/in zwingend notwendig. Diese ist gesondert von dieser Förderung zu beantragen.

Ausführliche Auskünfte zur erhöhten steuerlichen Absetzung erhalten Sie bei Ihrem zuständigen Finanzamt.

§ 10 Inkrafttreten

Das Förderprogramm tritt zum 01.01.2026 in Kraft und gilt bis zum 31.12.2027.

Feuchtwangen, den 22.12.2025

Patrick Ruh
1. Bürgermeister