



---

**Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Westliche Vorstadt“ in Bretten  
Förderrichtlinien für private Bau und Ordnungsmaßnahmen**

---

Die Stadt Bretten erhält im Sanierungsgebiet „Westliche Vorstadt“ 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 Bretten 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.
- Vor Durchführung der Maßnahmen muss eine schriftliche Vereinbarung mit der Stadt Bretten abgeschlossen werden.
- Die Belange des Denkmalschutzes sowie der Erhaltungssatzung sind bei Bauvorhaben zu berücksichtigen.
- Das Vorhaben sowie die Gestaltung sind mit der Stadt 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.
- Abweichung sind im Einzelfall mit Zustimmung des Gemeinderates zulässig.

**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 stehen 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 den 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 ebenso keine Förderung.

#### **Höhe der Förderung bei privaten Erneuerungsmaßnahmen**

**20%** der Bau- und Baunebenkosten bei Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

eine Deckelung erfolgt bei **80.000, ---**

**35%** der Bau- und Baunebenkosten bei Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an denkmalgeschützten/erhaltenswerten Gebäuden

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

#### **Fördergrundsätze bei privaten Erneuerungsmaßnahmen**

1. Vor Beginn der Erneuerungsmaßnahmen ist zwingend eine schriftliche Vereinbarung (Vertrag) zwischen dem Eigentümer und der Stadt abzuschließen.
2. Vor Abschluss einer vertraglichen Vereinbarung mit der Stadt angefallene Kosten können **nicht gefördert** werden.
3. Der maximale Förderbetrag gilt einmalig pro Gebäude. Grundsätzlich können Bauabschnitte gebildet werden, die jedoch eine umfassende Erneuerung des Gebäudes gewährleisten müssen.
4. 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.
5. 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.
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 **nach Antrag** durch den Eigentümer bescheinigt werden.
7. Das Mindestinvestitionsvolumen für eine Bezuschussung eines Einzelvorhabens beträgt 30.000,-- Euro (Bagatellgrenze).
8. Es besteht **kein Rechtsanspruch** auf die Gewährung von Fördermitteln.

- 
9. Bei denkmalgeschützten und besonders herausragend stadtbildprägenden Gebäuden kann abweichend von den Obergrenzen eine Förderung aufgrund einer Einzelfallentscheidung gewährt werden.

### 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

**60%** der Abbruch- und Abbruchfolgekosten bei Abbruch eines Bestandsgebäudes

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

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

Eine Erstattung des Gebäuderestwertes erfolgt nicht.

#### Fördergrundsätze bei privaten Ordnungsmaßnahmen

1. Vor Beginn der Ordnungsmaßnahmen ist zwingend eine schriftliche Vereinbarung (Vertrag) zwischen dem Eigentümer und der Stadt Bretten abzuschließen.
2. Vor Abschluss einer vertraglichen Vereinbarung mit der Stadt angefallene Kosten können **nicht gefördert** werden.
3. 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 liegen.
  - Bei den Abbruchfolgekosten: ein Angebot einer Fachfirma nach Wahl des Eigentümers.
  - Die Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) und die Vergabe- und Vertragsordnung für Leistungen (VOL) ist zu beachten.
4. 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.
5. Das Mindestinvestitionsvolumen für eine Bezuschussung eines Einzelvorhabens beträgt 15.000 Euro (Bagatellgrenze).
6. Es besteht **kein Rechtsanspruch** auf die Gewährung von Fördermitteln.

---

**Hinweis:**

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) oder aufgrund der GemO beim Zustandekommen dieser Richtlinie wird nach § 4 IV GemO unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung dieser Richtlinie gegenüber der Stadt geltend gemacht worden ist; der Sachverhalt, der diese Verletzung begründen soll, ist zu bezeichnen. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Richtlinie verletzt worden sind.

**Ausgefertigt:**

Bretten, den 28.04.2026

Nico Morast  
Oberbürgermeister