

Stadt Neckarsulm

Geplantes Sanierungsgebiet „Viktorshöhe“

Bürgerinformationsveranstaltung

19.01.2026, 18:30 Uhr, Städtische Musikschule



wüstenrot
Haus- und Städtebau



Baden-Württemberg
Ministerium für Landesentwicklung
und Wohnen



**STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG**
von Bund, Ländern und
Gemeinden



NECKARSULM

STADT VOLLER LEBEN

Agenda

- Begrüßung und Einführung
- Ziele des Informationsabends
- Ziele und Inhalt der vorbereitenden Untersuchungen
- Bürgerdialog: Maßnahmensammlung
- Förderung privater Maßnahmen im Sanierungsgebiet
- Rechte und Pflichten im zukünftigen Sanierungsgebiet, Sanierungsverfahren
- Rückfragen und Abschluss

Begrüßung und Einführung



Julia Model

Tel.: 07141 16-757324
julia.model@wuestenrot.de

Projektleiterin im Städtebau



Yan Tanevski

Tel.: 07141 16-757235
yan.tanevski@wuestenrot.de

Projektleiter im Städtebau

Ziele des Informationsabends

Information zur angestrebten Sanierung und zum weiteren Ablauf

Klärung von **Wünschen** und **Erwartungen** der Betroffenen



Frühzeitige **Einbindung** der Eigentümer, Mieter und Pächter in den Prozess

Erforschung der **Mitwirkungsbereitschaft** im Rahmen der Sanierung

Geplantes Sanierungsgebiet „Viktorshöhe“



Geplantes Sanierungsgebiet „Viktorshöhe“

Gebietsgröße:	ca. 19 ha
Anzahl privater Grundstücke mit Wohnnutzung:	ca. 340
Bewilligung vom:	21.05.2025
Bewilligungszeitraum:	01.01.2025 – 30.04.2034
Zuwendungsbetrag:	900.000 €
Beschluss der VU:	24.07.2025
Satzungsbeschluss:	geplant im 1. Quartal 2026



Geplantes Sanierungsgebiet „Viktorshöhe“

Förderrahmen: 1.500.000,00 €
100 %

Finanzhilfe Bund/Land:
900.000,00 €
60 %

Kommunaler Eigenanteil:
600.000,00 €
40 %

- Bewilligungszeitraum: 01.01.2025 – 30.04.2034 → Verlängerung möglich
- Förderung im Bund-Länder-Programm Sozialer Zusammenhalt (SZP)
- Im Rahmen eines Aufstockungsantrags ist eine Erhöhung des Förderrahmens möglich
- Kombination mit weiteren Förderprogrammen möglich (für Private und die Stadt)

Rückblick: Vorbereitende Untersuchungen

Datum / Zeitraum	Inhalt	Status
21.05.2025	Aufnahme des Gebiets „Viktorshöhe Neckarsulm“ in ein Bund-Länder-Programm	✓
Bis Oktober 2025	Bestandserhebung im Untersuchungsgebiet	✓
24.07.2025	Einleitungsbeschluss des Gemeinderates nach § 141 BauGB und amtliche Bekanntmachung	✓
August-September 2025	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	✓
September-Oktober 2025	Schlüsselgespräch mit Stadtwerken, Tiefbauamt, Abt. für Liegenschaften Schlüsselgespräch mit Bäckerei Hårdtner Schlüsselgespräch mit Heimstättengemeinschaft Neckarsulm Heilbronn eG	✓
12.11. – 07.12.2025	Befragung der Betroffenen (Eigentümer, Mieter, Pächter)	✓
19.01.2026	Durchführung Bürgerinfoveranstaltung	

Inhalte der vorbereitenden Untersuchungen

Darstellung von Stärken,
Schwächen und Potenzialen

Neuordnungskonzept für das
Untersuchungsgebiet

Darstellung der zu erwartenden
Ausgaben

Aussagen zu kommunalen
Maßnahmen

Aussagen zur Gebäudesubstanz
und zu den Nutzungen

Aufbereitung der Ergebnisse in
Form von Texten und Plänen

Inhalte der vorbereitenden Untersuchungen

- Bürgerinformationsveranstaltung
 - Hybride Befragung im Untersuchungsgebiet
 - Erhebung von Aussagen
 - zum Untersuchungsgebiet
 - zum Gebäudezustand und dessen Nutzung
 - Zum Interesse am Anschluss an ein städtisches Wärmenetz
 - zur Mitwirkungsbereitschaft in der zukünftigen Sanierung
 - zu Anregungen für die Sanierungsdurchführung
- ➔ Daten werden nach strengen Datenschutzrichtlinien behandelt



Befragungsbogen 

Bitte ausgefüllt bis zum 19.01.2025 zurück an: in Zusammenarbeit mit

Stadt Waiblingen
- Abteilung Planung und Sanierung -
Kurze Straße 24
71332 Waiblingen
Bearbeiterin
Frau Barbara Fleisch
Telefon: 07 151 5001-3128
E-Mail: barbara.fleisch@waiblingen.de

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH
Hohenzollernstraße 14
71638 Ludwigsburg
Bearbeiterin
Frau Norina Fietel
Telefon: 07141 16-757 282
E-Mail: norina.fietel@wuestenrot.de

**Vorbereitende Untersuchungen
nach dem Baugesetzbuch**
Statistische Erhebung für die Vorbereitung der geplanten
Stadterneuerungsmaßnahme
„Ortskern Bittenfeld“ in Waiblingen

09.12.2024

Angaben zum Befragten

Nachname bzw. Firma des Befragten _____ Vorname bzw. bei Firmen Ansprechpartner _____

Straße (Wohnort bzw. Firmensitz) _____ PLZ, Ort (Wohnort bzw. Firmensitz) _____

Ihre Einwilligung vorausgesetzt, sind Ihre Angaben für uns und die Stadt Waiblingen erforderlich, um eine Förderberatung durchzuführen, gegebenenfalls Verträge vorzubereiten und um schneller mit Ihnen in Kontakt treten zu können. Der Kontakt per E-Mail oder Telefon erfolgt im Sinne der Zweckbindung ausschließlich im Rahmen der auszuführenden Maßnahme. Eine Nutzung Ihrer Daten zu Werbezwecken oder Weitergabe an unbeteiligte Dritte erfolgt nicht.
Sie können Änderungen oder den Widerruf Ihrer Einwilligung bezüglich der freiwilligen Angaben bis zum Abschluss eines Vertrages mit der Stadt Waiblingen jederzeit durch entsprechende Mitteilung an uns mit Wirkung für die Zukunft vornehmen. Sollten Sie davon Gebrauch machen, werden wir diese Daten nicht mehr verarbeiten bzw. diese bei uns löschen und Sie nicht mehr über diesen Weg kontaktieren.
Weitergehende Hinweise im Sinne der DSGVO zum Datenschutz bei der WHS entnehmen Sie bitte der beiliegenden Kurzinformation oder ausführlicher im Internet unter <https://www.whs-wuestenrot.de/Datenschutz.htm>

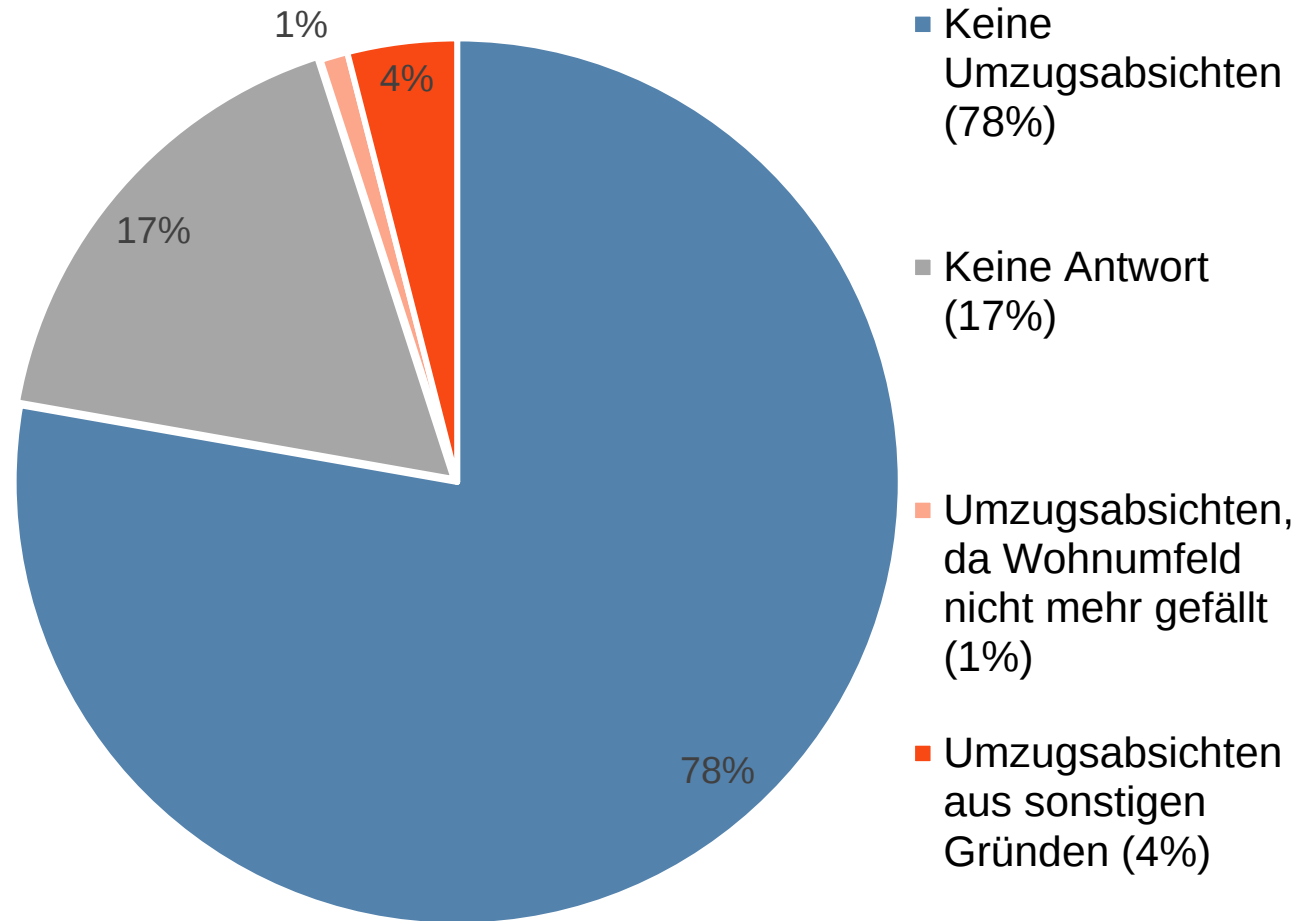
Telefon für Rückfragen _____ E-Mail _____

Ort, Datum _____ Unterschrift _____

1

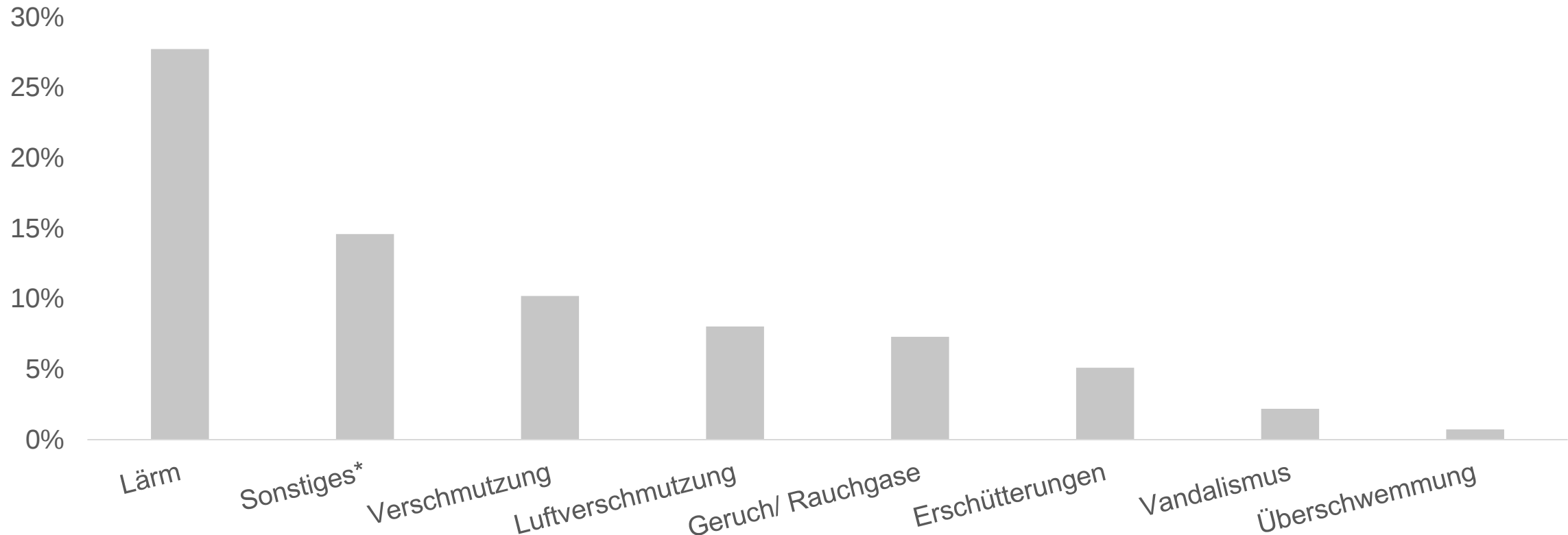
Beteiligung der Betroffenen

Beabsichtigen Sie in absehbarer Zeit wegzuziehen?



Beteiligung der Betroffenen

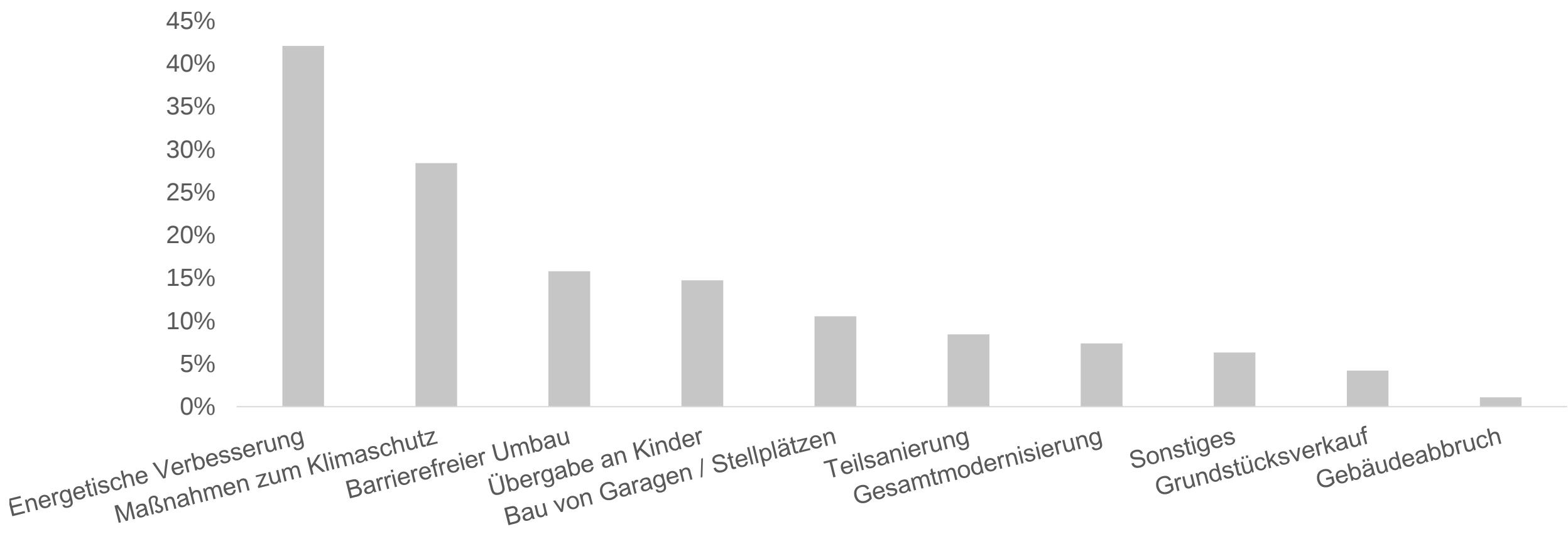
Wird die Qualität Ihres Gebäudes, Ihrer Wohnung oder Ihres Betriebsstandortes beeinträchtigt?



* Bspw. Parksituation, Audi-Schichtwechsel, B27, Bahnstrecke

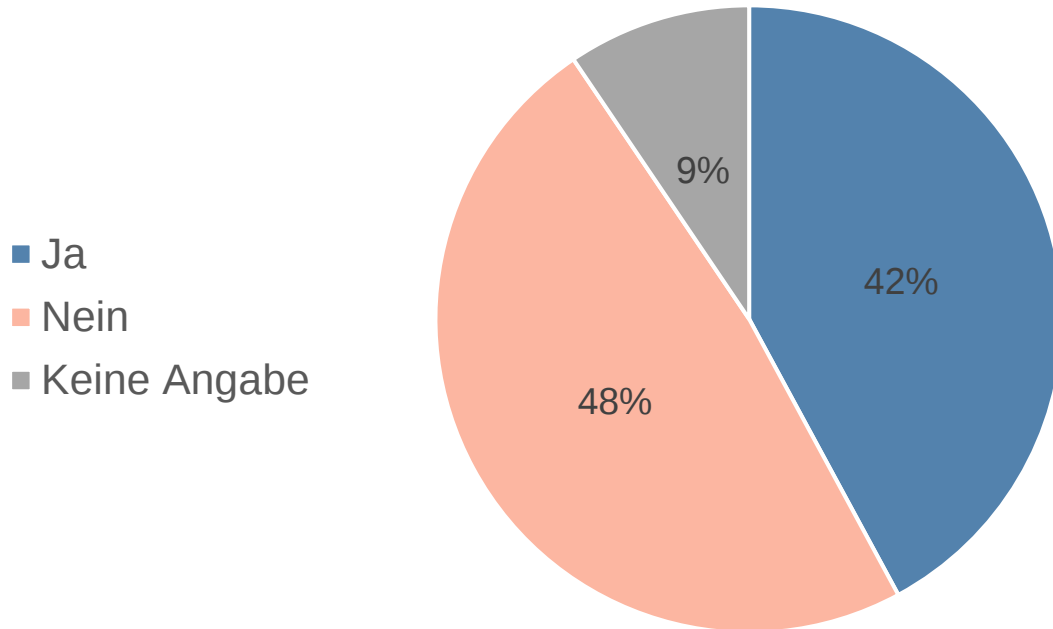
Beteiligung der Betroffenen

Welche Maßnahmen beabsichtigen Sie auf Ihrem Grundstück?



Beteiligung der Betroffenen

Haben Sie Interesse an einem Anschluss an Nahwärmeversorgung?

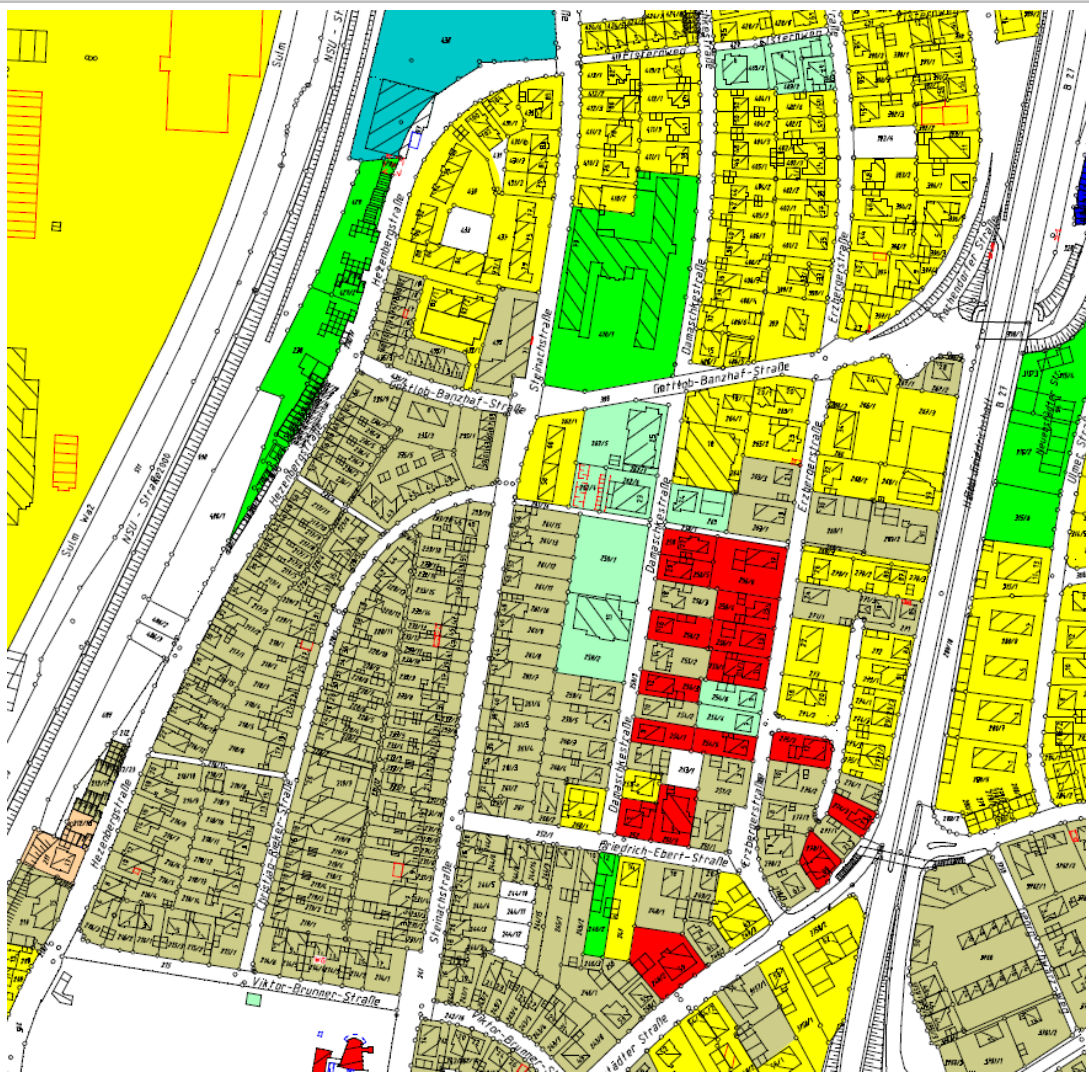


Kein Interesse, weil

- ... neue Heizung (41%)
- ... Anlage funktioniert noch (39%)
- ... Sonstiges (22%)

(Mehrfachnennungen möglich)

Siedlungsentwicklungsplan



Vor 1920	10 %
1920er und 1930er	51 %
1940er und 1950er	19 %
1960er und 1985	10 %
Zwischen 1985 und 2006	8 %
Ab 2006	2 %

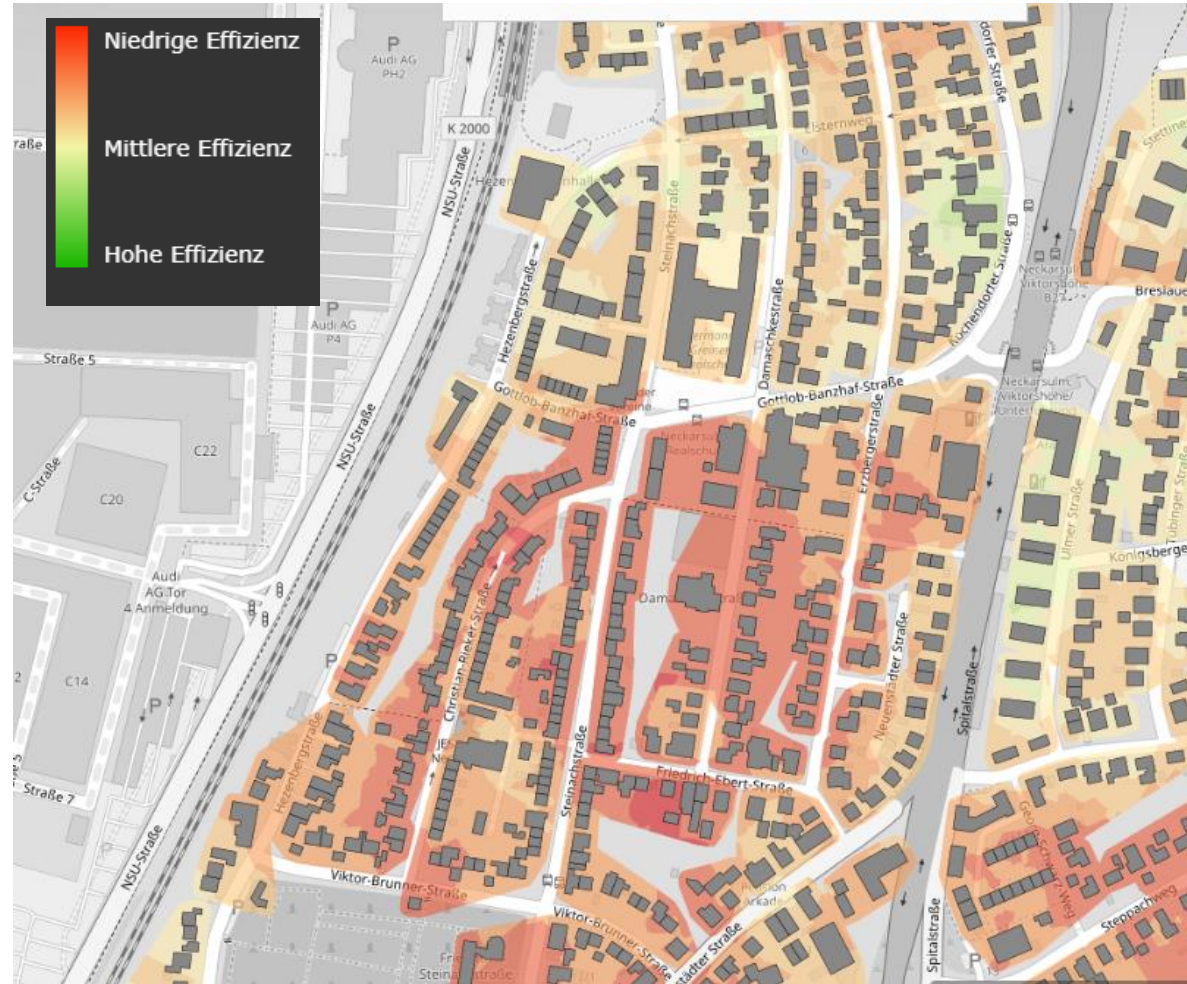
Legende:

Grundstück erstmals baulich genutzt

bis 1834		von 1976 bis 1983	
von 1835 bis 1902		von 1984 bis 1993	
von 1903 bis 1941		von 1994 bis 2002	
von 1942 bis 1959		von 2003 bis 2008	
von 1960 bis 1975		von 2009 bis 2014	

Wärmelandkarte des Gebiets (CLIMAP) und Bestandsaufnahme

- Erhebung der MVV Regioplan GmbH im Auftrag der Stadt Neckarsulm



Städtebauliche Eindrücke der „Viktorshöhe“



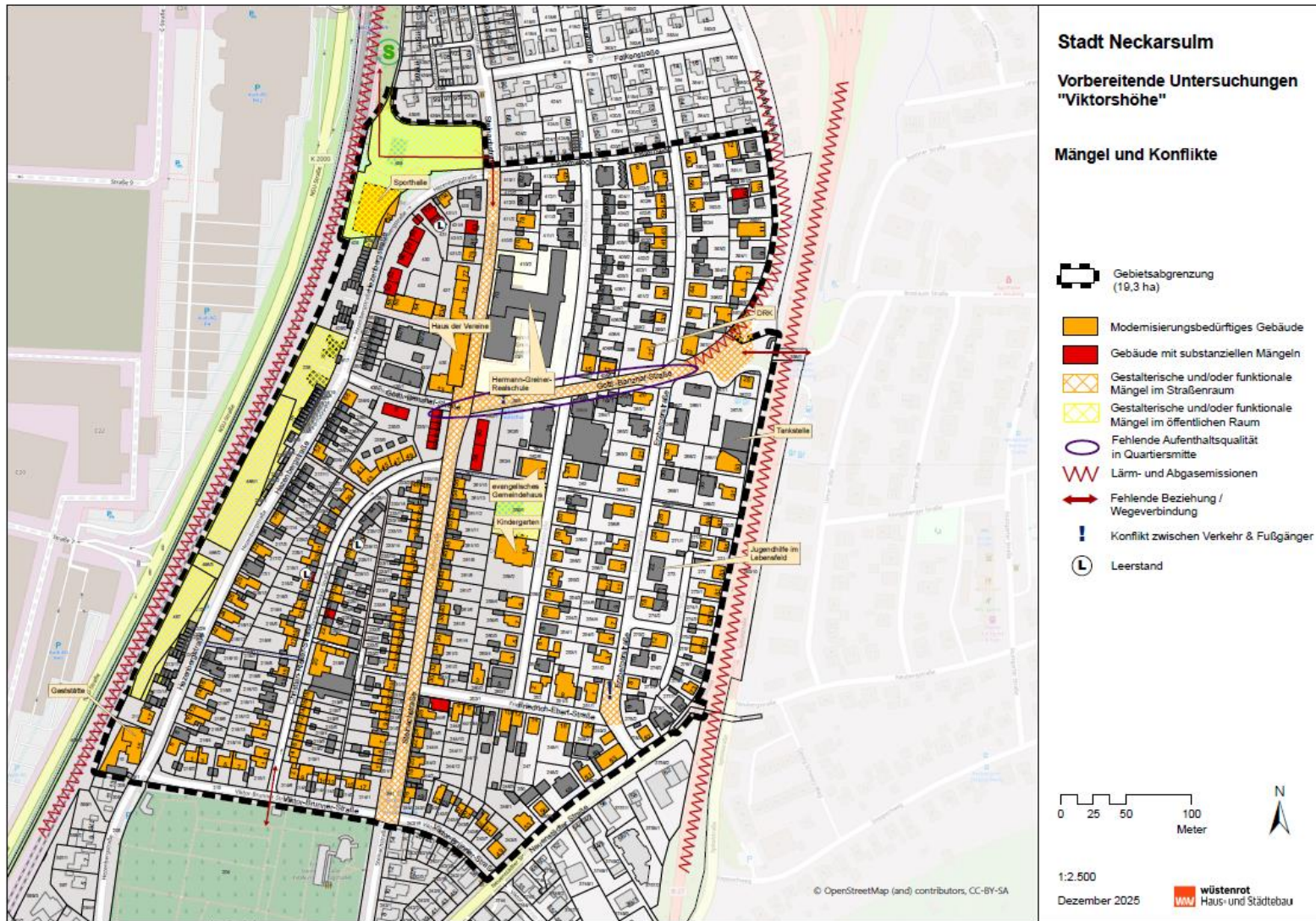
Eindrücke der „Viktorshöhe“



Eindrücke der „Viktorshöhe“



Mängel und Konflikte in der „Viktorshöhe“



Verbindung zur Innenstadt für Fuß- und Radverkehr verbesserungswürdig

Öffentlicher Raum im Schulumfeld mit hoher Nutzungsbeanspruchung und fehlender Aufenthaltsqualität

Hohe Versiegelung der Grundstücke und des öffentlichen Raums, teilweise fehlende Starkregenresilienz

Lärm- und Abgasemissionen am westlichen und östlichen Rand des Gebiets

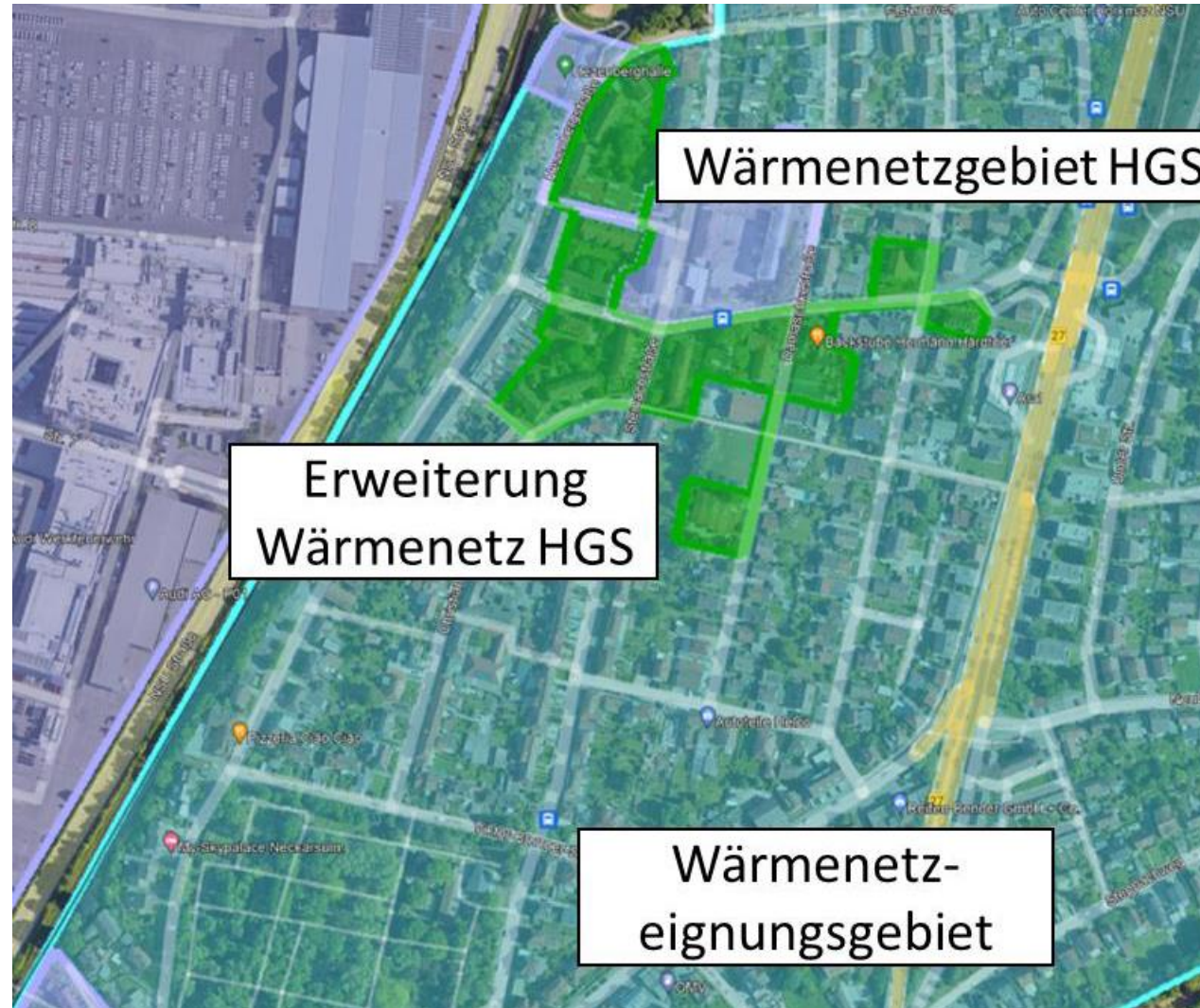
Verbesserungswürdige Verbindung in Richtung Neuberg

Grünes Band Neckarsulm

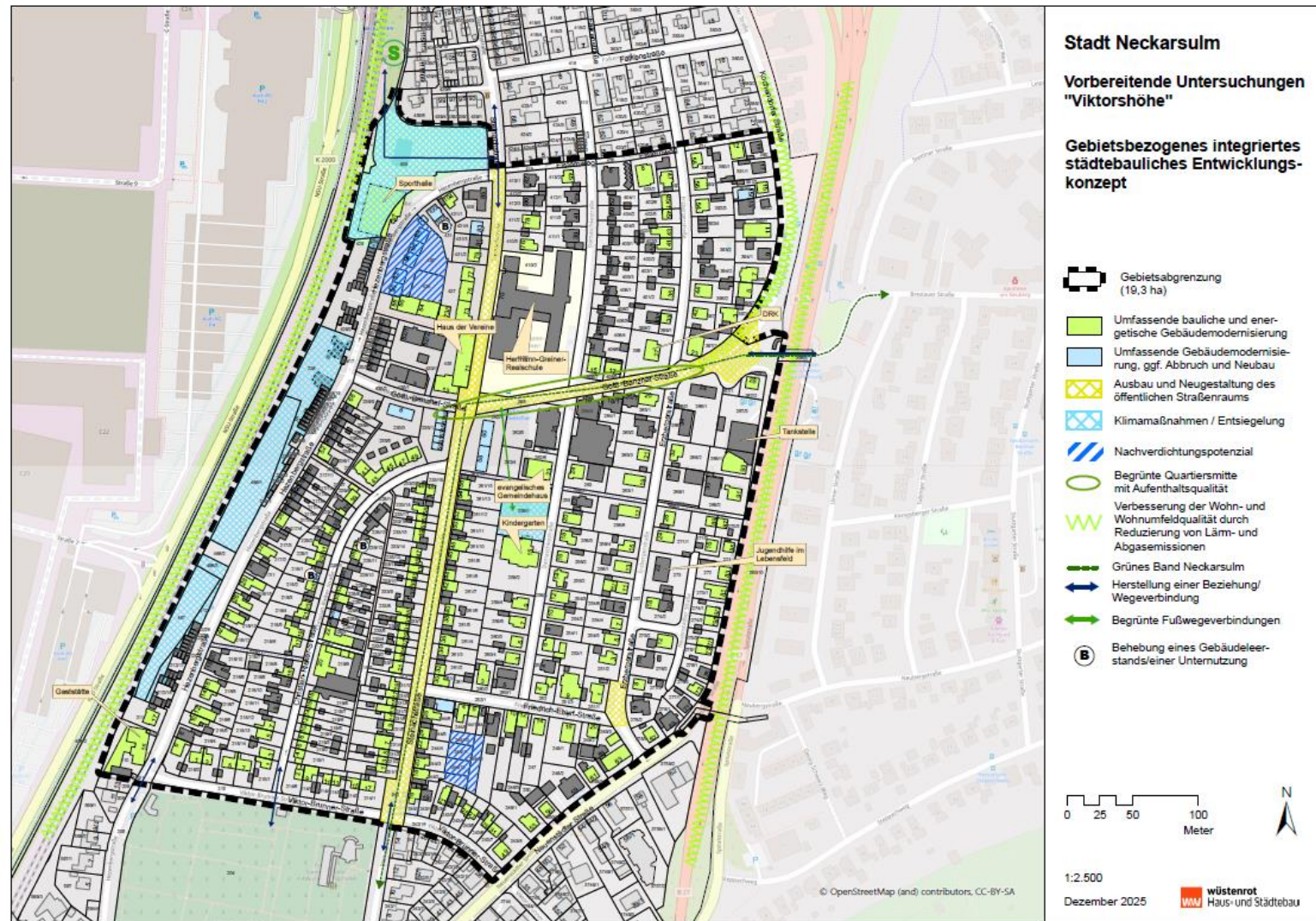
- Verbindender Grünraum entlang Steinachstraße u. Gottlob-Banzhaf-Straße wird konzeptionell untersucht
- Grünverbindung zur Hezenberghalle durch die Hezenbergstraße



Geplantes Wärmenetz der Stadtwerke mit Energiezentrale



Entwicklungskonzept für die „Viktorshöhe“



Steigerung der Aufenthaltsqualität im Umfeld von Schule und Haus der Vereine sowie Erhöhung der Verkehrssicherheit

Energetische Modernisierung von Wohnraum

Prüfung von Nachverdichtungspotentialen

Klimaanpassung der Hauptwegeverbindungen (im Quartier und aus ihm heraus)

Vorläufige Sanierungsziele I

Zur Beseitigung der städtebaulichen Missstände werden bei der Sanierungsdurchführung folgende vorläufige **Sanierungsziele** angestrebt:

-  ganzheitliche ökologische Erneuerung mit den vordringlichen Handlungsfeldern Energieeffizienz im Altbaubestand, Verbesserung des Stadtklimas, Reduzierung von Lärm und Abgasen, Aktivierung der Naturkreisläufe und somit ein Beitrag zur angestrebten **klimaneutralen Kommunalverwaltung** Neckarsulms bis 2035
-  Aufwertung des öffentlichen Raumes und des Wohnumfeldes durch Schaffung und Erhalt sowie Qualifizierung von multifunktionalen Grün- und Freiräumen, Stärkung der **Fuß- und Radwegeverbindungen, Minderung negativer Klimaauswirkungen** in Folge von Erhitzung versiegelter Flächen durch Förderung von Stadtgrün im öffentlichen Raum, Entsiegelung von Flächen und Starkregenprävention (Trennkanalisation)
-  Schaffung von Wohnraum durch Aufstockungen und Aktivierung von Flächen und leerstehenden Immobilien

Vorläufige Sanierungsziele II

-  Sicherung und Erhalt städtebaulich erhaltenswerter Bausubstanz sowie stadt- und ortsbildprägender Gebäude
-  Maßnahmen zur Anpassung vorhandener Strukturen an den demografischen Wandel, darunter insbesondere Maßnahmen zur Erreichung von Barrierefreiheit bzw. -armut im öffentlichen Raum und zum generationengerechten Umbau von Wohnungen
-  Beteiligung der Bewohner und Unterstützung von sozialen Initiativen durch Einführung eines Quartiersmanagements
-  Schaffung einer regenerativen Wärmeversorgung durch ein Nahwärmenetz in städtischem Eigentum

Bürgerdialog I: Maßnahmenammlung

Welche Maßnahmen sind aus Ihrer Sicht notwendig, um die Wohnqualität im Gebiet „Viktorshöhe“ zu erhöhen?



Anleitung:

- Scannen Sie den nebenstehenden oder ausgedruckten QR-Code
- Nennen Sie Maßnahmenvorschläge und senden Sie diese ab

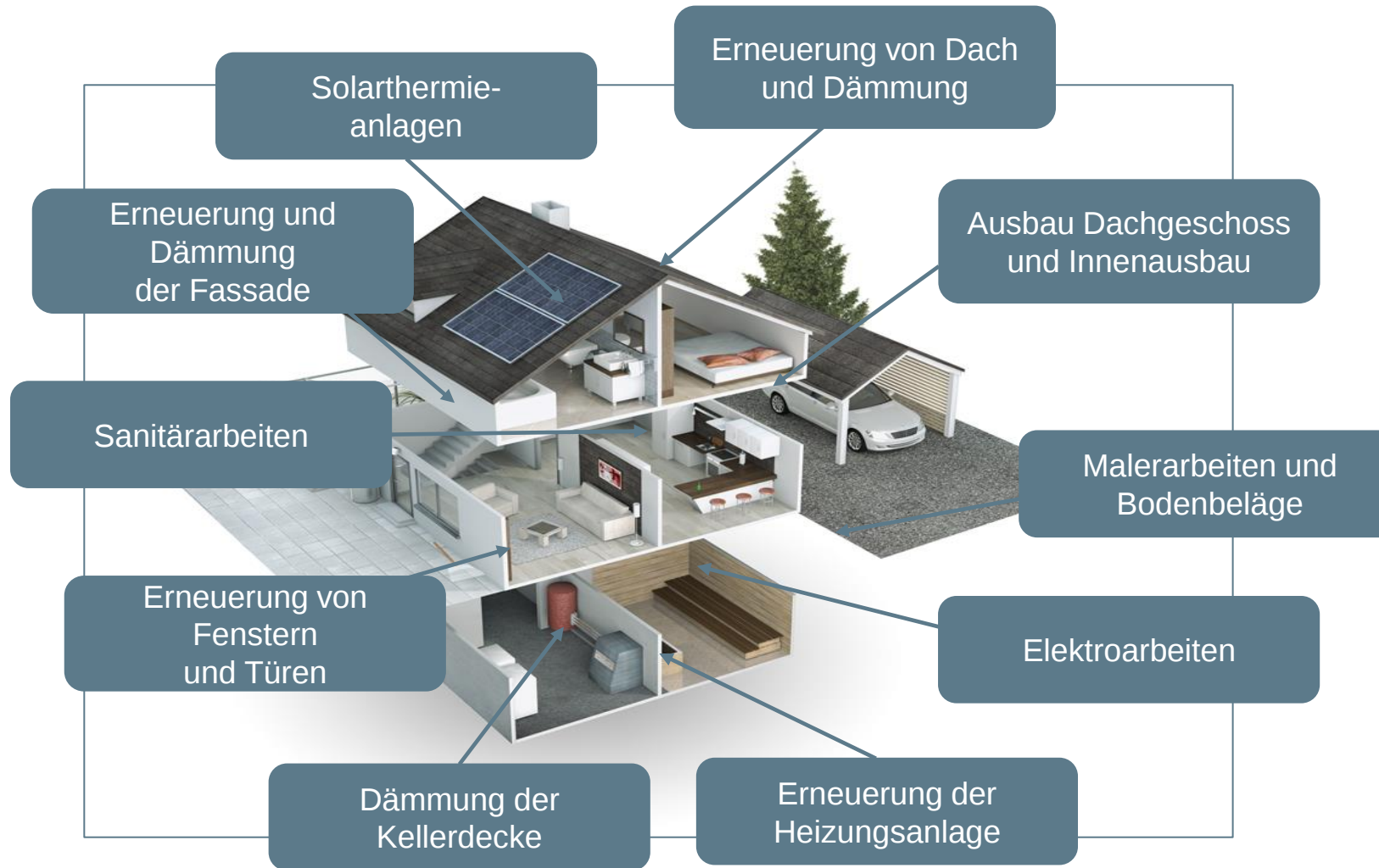
Ergebnisse



ca. 2 Minuten



Fördermöglichkeiten für private Maßnahmen



Fördermöglichkeiten für private Maßnahmen

Welche Maßnahmen sind nicht förderfähig?

- reine Instandsetzungsmaßnahmen
- Luxusmodernisierungen
- Einrichtungsgegenstände
- Werkzeuge und Baumaschinen
- Bauleistungen, die vor Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung erbracht wurden



**Auch Eigenleistungen sind
begrenzt förderfähig!!!**

Fördermöglichkeiten für private Maßnahmen

Fördervoraussetzungen

- ✓ Grundstück befindet sich im Sanierungsgebiet
- ✓ Mit der Maßnahme wurde noch nicht begonnen
- ✓ Maßnahme entspricht den Sanierungszielen
- ✓ Maßnahme ist wirtschaftlich vertretbar
- ✓ Finanzierung der Maßnahme ist gesichert
- ✓ Fördermittel stehen ausreichend zur Verfügung
- ✓ Eine vertragliche Vereinbarung mit der Stadt Neckarsulm wird geschlossen



vorher



nachher

Beispielfotos einer erfolgreich
abgeschlossenen
Modernisierungsmaßnahme

Fördermöglichkeiten für private Maßnahmen

Weitere Voraussetzungen bei Modernisierungsmaßnahmen

- ✓ es handelt sich um eine umfassende Maßnahme inkl. energetischer Sanierung
- ✓ alle wesentlichen Mängel werden beseitigt
- ✓ es erfolgt eine Gestaltungsabstimmung mit der Stadt
- ✓ das Gebäudeenergiegesetz wird berücksichtigt
- ✓ es liegt keine Doppelförderung vor; Kombination mit anderen Förderprogrammen allerdings möglich, z. B. energetische Sanierung nach BEG-Richtlinien

Weitere Voraussetzungen bei Ordnungsmaßnahmen

- ✓ das Gebäude ist nicht denkmalgeschützt
- ✓ die Nachnutzung des Grundstücks entspricht den Vorgaben der Stadt
- ✓ es erfolgt eine Gestaltungsabstimmung mit der Stadt

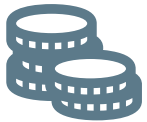


Beispielfoto einer erfolgreich abgeschlossenen Modernisierung

Fördermöglichkeiten für private Maßnahmen

Wie erfolgt die Förderung und wann?

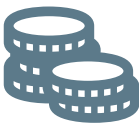
- Voraussetzung ist eine Modernisierungsvereinbarung zwischen dem Eigentümer und der Stadt Neckarsulm
- Die Förderung erfolgt durch Förderzuschuss gemäß den noch zu beschließenden Fördergrundsätzen
- Der Zuschuss wird nach Fertigstellung der Maßnahmen und nach Nachweis der angefallenen Kosten ausgezahlt



Die Förderung richtet sich nach den Vorgaben der Städtebauförderungsrichtlinie Baden-Württemberg und nach den Bestimmungen der Fördergrundsätze der Stadt Neckarsulm

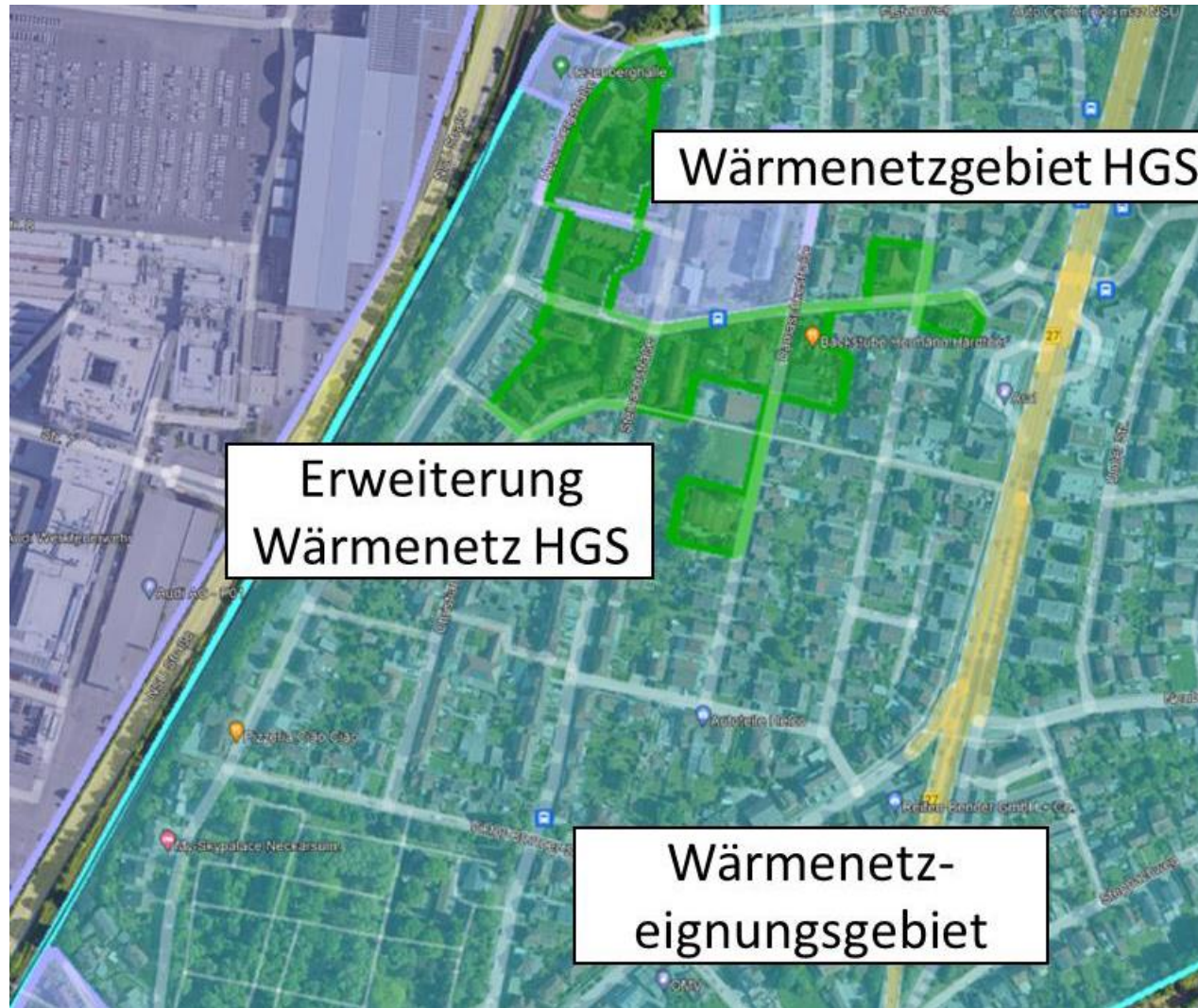
Fördermöglichkeiten für private Maßnahmen

Wie hoch ist die geplante Förderung? Muss vom Gemeinderat noch beschlossen werden.



Maßnahme	Förder-satz	Mindest-investition	max. Zuschuss
Umfassende Modernisierung	20 %	10.000,00 €	20.000,00 €
Ordnungsmaßnahme: Gefördert werden die Abbruch- und Abbruchfolgekosten bei Abbruch eines Nebengebäudes mit nachfolgender Neugestaltung als versickerungsfähige Frei- oder Grünfläche.	100 %	10.000,00 €	10.000,00 €
Ordnungsmaßnahme: Gefördert werden die Abbruch- und Abbruchfolgekosten bei Abbruch eines Bestandsgebäudes mit Nachfolgebebauung mit einem Hauptgebäude. Zudem muss die Bebauung gemäß der Sanierungsziele erfolgen.	100 %	10.000,00 €	20.000,00 €
Ordnungsmaßnahme: Entsiegelungsmaßnahme mit nachfolgender Neugestaltung als versickerungsfähige Frei- oder Grünfläche	100 %	2.500,00 Euro	

Geplantes Wärmenetz der Stadtwerke mit Energiezentrale



- Förderung des Anschlusses an das Wärmenetz:
 - Maßnahmen auf privatem Grundstück
 - Bundesförderung für effiziente Gebäude, Heizungsförderung (KfW Nr. 458): max. 30.000 € förderfähige Kosten für ein Einfamilienhaus
 - Förderzuschuss: 30-70 %
 - Kumulierung mit Städtebauförderung möglich

Fördermöglichkeiten für private Maßnahmen: erhöhte steuerliche Abschreibung

Bei privaten Modernisierungsmaßnahmen kann gemäß **§§ 7 h, 10 f und 11 a EStG** die „erhöhte steuerliche Abschreibung“ genutzt werden.

§ 7h EStG betrifft Eigentümer, die das Gebäude vermieten oder betrieblich nutzen.
§ 10f EStG betrifft Eigentümer, die das Gebäude selbst nutzen

In einem Zeitfenster von ca. 8 – 12 Jahren können 90% (§ 7h) bzw. 100% (§ 10f) der Modernisierungskosten abgeschrieben werden.

Hierzu beantragen Sie bei der Stadt Neckarsulm nach Abschluss der Maßnahme eine **Steuerbescheinigung**.



Die Details klären Sie mit dem Finanzamt oder einem Steuerberater.
Nur abgeschlossene Baumaßnahmen können bescheinigt werden!

Erhöhte steuerliche Abschreibung

Familie mit 2 Kindern, selbstgenutzte Immobilie

Rechenschritte	Wert	Förderung
Bruttojahreseinkommen des Haushalts	100.000,00 €	
Sanierungskosten	150.000,00 €	
Förderung im Sanierungsgebiet (20% bzw. max. 20.000 €)		20.000,00 €
Verbleibende bescheinigungsfähige Kosten	130.000,00 €	
Grenzsteuersatz	32%	
Steuerersparnis über 10 Jahre (90%)		37.440,00 €
Förderung im Sanierungsgebiet + Steuerersparnis		57.440,00 €
Förderung in % der Sanierungskosten		38%

Erhöhte steuerliche Abschreibung inklusive energetischer Förderung

Familie mit 2 Kindern, selbstgenutzte Immobilie

Rechenschritte	Wert	Förderung
Bruttojahreseinkommen des Haushalts	100.000,00 €	
Sanierungskosten	150.000,00 €	
<i>Förderung der energetischen Sanierung (20%)</i>		30.000,00 €
Förderung im Sanierungsgebiet <i>(20% bzw. max. 20.000 €)</i>		20.000,00 €
Verbleibende bescheinigungsfähige Kosten	100.000,00 €	
Grenzsteuersatz	32%	
Steuerersparnis über 10 Jahre (90%)		28.800,00 €
Fördersumme: Energetische Sanierung + Sanierungsgebiet + Steuerersparnis		78.800,00 €
Förderung in % der Sanierungskosten		53%

Vorgehen bei der Förderung privater Maßnahmen

Unverbindliches Beratungsgespräch mit der Stadt / Sanierungsträger



- Besichtigung des jeweiligen Gebäudes
- Klärung der beabsichtigten Maßnahme
- Detaillierte Beschreibung der Fördermöglichkeiten

Planung der Modernisierungsmaßnahme durch den Eigentümer



- Erstellung einer Maßnahmenbeschreibung und Vorlage benötigter Unterlagen
- Fachmännisch erstellte Kostenschätzung oder je Gewerk drei Kostenvoranschläge
- Gestaltungsabstimmung mit der Stadt Neckarsulm



Modernisierungsvertrag zwischen Eigentümer und Stadt als Grundlage für Förderung und steuerliche Abschreibung



Vertragsgemäße Umsetzung der Modernisierungsmaßnahmen als Voraussetzung für die **Auszahlung der Förderung**

Rechte und Pflichten im zukünftigen Sanierungsgebiet

Sanierungsvermerk im Grundbuch

- Löschung des Vermerks nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme

Lfd.Nr. der Eintragungen	Lfd.Nr. der belasteten Grundst. im Bestandsverz.	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	1	Das Sanierungsverfahren ist eingeleitet. Eingetragen am 03.09.2018.

Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge (§ 144 BauGB)

- Notwendigkeit einer schriftlichen Genehmigung für bauliche Veränderungen, Nutzungsänderungen oder Veräußerungen von Gebäuden
- Ziel: Einhaltung der Sanierungsziele

Vorkaufsrecht der Kommune (§ 24ff. BauGB)

- Rechtliche Voraussetzung für die Ausübung: muss dem Allgemeinwohl und der Sicherung der Sanierungsziele dienen

Aufhebung / Verlängerung von Miet- und Pachtverhältnissen durch die Gemeinde

- Voraussetzung: Verwirklichung der Sanierungsziele und hinreichende Begründung
- Rechtsgrundlage: § 182ff. BauGB

Weiteres Vorgehen

Zeitraum

Januar 2026



- Fertigstellung der vorbereitenden Untersuchungen
- Erarbeitung der Fördergrundsätze
- **Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets & Bekanntmachung (Satzungsbeschluss voraussichtlich Ende April)**
- Beratung und Aktivierung der Eigentümer
- Durchführung von kommunalen und privaten Maßnahmen
- Beantragung von Aufstockungen der Fördermittel

Frühjahr 2034

- Ablauf des Bewilligungszeitraums und Abrechnung der Sanierungsmaßnahme



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Bei Fragen dürfen Sie sich gerne an uns wenden.

Ihre Ansprechpartner:

Stadt Neckarsulm
Ralf Haupt

Tel.: 07132 35 2113
ralf.haupt@neckarsulm.de

Stadtwerke Neckarsulm
Jürgen Wagner

Tel.: 07132 3527
juergen.wagner@neckarsulm.de

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH (WHS)
Julia Model

Tel.: 07141 16-757324
julia.model@wuestenrot.de

WHS
Yan Tanevski

Tel.: 07141 16-757235
yan.tanevski@wuestenrot.de