



# Städtebauliche Erneuerung „Ortsmitte Nonnenweier“

Information zur Förderung im  
Landessanierungsprogramm



Kommunalkonzept

Sanierungsgesellschaft mbH

Gemeinde- und  
Stadtentwicklung



Anerkannter Sanierungs- und  
Entwicklungsträger für das Land Baden-Württemberg



**STÄDTEBAU-  
FÖRDERUNG**

von Bund, Ländern und  
Gemeinden



# Allgemeines

Die Gemeinde Schwanau wurde zum 30.04.2020 mit dem Bereich „Ortsmitte Nonnenweier“ in das Landessanierungsprogramm (LSP) aufgenommen.

## Ziele der städtebaulichen Erneuerung

- Schaffung von Wohnraum und Aktivierung leerstehender Gebäude,
- Energetische Erneuerung von Gebäuden,
- Verbesserung der Wohnverhältnisse und des Wohnumfelds,
- Anpassung vorhandener Strukturen an den demographischen Wandel.

Als wesentlicher Bestandteil der städtebaulichen Erneuerung wird zudem die **Modernisierung und Instandsetzung von privaten Gebäuden**, mit den von der Gemeinde und dem Land Baden-Württemberg bereitgestellten Mitteln, gefördert.

Modernisierung	Förderung in %	Maximale Förderung
Je Hauptgebäude	30%	60.000€
Je denkmalgeschütztes / ortsbildprägendes Gebäude	45%	60.000€

Voraussetzung ist ein Besprechungstermin **vor** Beginn der Maßnahmen.

### Benötigte Unterlagen

- ✓ Antrag auf private Förderung
- ✓ Projektbeschreibung
- ✓ Angebote der Handwerker / Kostenschätzung Architekt
- ✓ Ggf. Bauantrag / Baugenehmigung

Grundlage bilden die Städtebauförderungsrichtlinien (StBauFR) 2019, die förmliche Festlegung mit Satzungsbeschluss vom 24.01.2022 sowie das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in der aktuell geltenden Fassung.

Seit 01.01.2023 gilt in Baden-Württemberg eine Photovoltaik-Pflicht bei grundlegender Dachsanierung. Eine mögliche Bezuschussung über die „Bundesförderung für effiziente Gebäude“ (BEG), im Rahmen einer Förderung über die KfW oder Bafa, muss im Vorfeld von den tatsächlichen Baukosten abgezogen werden.

Wenn ein Gebäude aus städtebaulichen Gründen nicht erhalten werden kann, kann in Einzelfällen der Abbruch zu 100%, maximal aber 50.000€, bei Neubebauung des Grundstücks, bezuschusst werden.



# Fördervoraussetzungen

! Die Voraussetzung für eine Förderung ist das Vorhandensein von städtebaulichen Missständen. Eine Verbesserung des Gebäudezustandes in seiner Gesamtheit wird erwartet, wobei ein moderner Ausbaustandard anzustreben ist.

## Folgende Mindestbaustandards sind einzuhalten:

- Beseitigung baulicher Mängel im Bereich Dach / Dachstuhl, Fassade und an tragenden Bauteilen,
- Ausreichende Wärmedämmung im Bereich der Außenwand samt Fenster und im Dachbereich,
- Energiesparendes zentrales Heizsystem,
- Jede Wohnung muss einen eigenen Abschluss aufweisen,
- Nasszelle mit modernen Sanitäranlagen und zentraler Warmwasserbereitung,
- Sämtliche Installationen im Gebäude (Elektro-/Sanitär-/Heizungsleitungen) müssen den heutigen technischen Anforderungen entsprechen,
- Erneuerungsmaßnahmen und Neubauten haben der Ortsbildpflege zu dienen.



## Welche Maßnahmen werden gefördert?

### Modernisierung und Instandsetzung

- Dämmung/Erneuerung von Fassade/Dach,
- Einbau neuer Fenster,
- Erneuerung der Sanitär-, Elektro-, und Heizungsinstallation,
- Innensanierungen und Änderungen der Raumaufteilung.

### Schaffung von Wohnraum

- Erweiterung vorhandenen Wohnraums, z. B. durch Ausbau Dachgeschoss,
- Ausbau Scheune zu Wohnzwecken.

### Nicht förderfähig sind:

- Maßnahmen, die ohne Vertrag oder vor Vertragsbeginn durchgeführt wurden,
- Maßnahmen, die nicht vereinbart wurden,
- Reine Schönheitsreparaturen,
- Luxusmodernisierungen,
- Einzelmaßnahmen, bspw. der alleinige Austausch des Heizungskessels (ausgenommen Restmodernisierungen).



## Zeitlicher Ablauf

Antragsformular ausfüllen  
(bei Gemeinde ausliegend)



Abstimmung in der  
Sanierungssprechstunde



Weitere Konkretisierung, ggf.  
Entwurfsskizze und  
Kostenschätzungen /  
Handwerkerangebote



Festlegung der  
Planungsvorgaben



Abschluss der Vereinbarung  
mit der Gemeinde



Durchführung der  
Baumaßnahme



# Steuerliche Abschreibungsmöglichkeit



Im Sanierungsgebiet gelten erhöhte steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten nach §§ 7h, 10f und 11a Einkommensteuergesetz (EStG).

Voraussetzung für den Anspruch auf die Vergünstigungen dieses Gesetzes ist das Vorliegen einer Modernisierungsvereinbarung:

Der Inhalt der durchzuführenden Maßnahmen ist **vor Baubeginn** mit der Gemeinde bzw. der Kommunal-Konzept Sanierungsgesellschaft mbH abzustimmen und wird anschließend in einer Modernisierungsvereinbarung zwischen der Gemeinde und dem Eigentümer schriftlich festgehalten.

Die erhöhten Absetzungen können erstmals im Jahr der Fertigstellung der Gesamtmaßnahme und in den folgenden 7 Jahren jeweils bis zu 9 % und vom 9. bis 12. Jahr bis zu 7 % wie Sonderausgaben abgeschrieben werden.

Der Bauherr muss nach Abschluss der Bauarbeiten im Einzelnen konkret mit Rechnungsvorlage nachweisen, welche tatsächlichen Kosten entstanden sind.

Die Anträge nach §§ 7h, 10f und 11a EStG erhalten Sie bei der Gemeindeverwaltung bzw. der Kommunal-Konzept Sanierungsgesellschaft mbH in Freiburg.

Die Gemeinde stellt Ihnen daraufhin die Bescheinigung für das Finanzamt aus.

Die genauen Bescheinigungsrichtlinien für die Anwendung der §§ 7h, 10f und 11a des Einkommensteuergesetzes sind in der gemeinsamen Bekanntmachung des Wirtschaftsministeriums und des Finanzministeriums vom 17.11.2016 Az: 2 – 2520.08 § 177/4 veröffentlicht.

## Information und Beratung

### KommunalKonzept Sanierungsgesellschaft mbH

Tel.: 0761 - 207 10 - 0  
info@kk-san.de  
Engesserstraße 4a  
79108 Freiburg

### Gemeinde Schwanau

Ansprechpartnerin Frau Stahl  
Tel.: 07824 – 6499 – 16  
stahl.m@schwanau.de  
Kirchstr. 16  
77963 Schwanau-Ottenheim