

Vorteile und Einschränkungen für Gebäudeeigentümer

Die Modernisierung Ihres Gebäudes hat viele Vorteile, wie z. B.:

- kostenlose Fachberatung durch die Gemeinde und die KE
- finanzielle Zuschüsse für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen
- erhöhte steuerliche Sonderabschreibungen
- nachhaltiger Werterhalt Ihres Eigentums
- niedrigere Heizkosten durch Energieeinsparung
- Verbesserung der Wohnqualität
- Schaffung eines schöneren Wohnumfeldes

FÖRDERSÄTZE

Die Gemeinde Kürnbach gewährt folgende Zuschüsse der förderfähigen Kosten:

- Bei umfassenden Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Erneuerungsmaßnahmen: 20% Zuschuss, bis maximal 30.000,- €
- Bei Abbruch bis zu 100 % Zuschuss (abhängig von der Folgenutzung), bis maximal 50.000 €
- Eigenleistungen werden mit 8,- €/h berücksichtigt, max. 15% der sonstigen, anerkannten förderfähigen Kosten.
- Das Mindestinvestitionsvolumen (förderfähige Kosten) für eine Förderung beträgt 10.000 €

Darüber hinaus gelten die Städtebauförderrichtlinien (StBauFR) in der jeweils aktuellen Fassung.

STEUERVORTEILE

Auf Grundlage des Abschlusses einer Modernisierungsvereinbarung können steuerliche Sonderabschreibungen nach Einkommenssteuergesetz (EStG) in Anspruch genommen werden. Bitte wenden Sie sich bei Fragen hierzu an Ihren Steuerberater.

- **Bei vermieteten Wohnungen / Gebäuden (§7h EStG)**
In den ersten 8 Jahren jeweils bis zu 9% und in den folgenden 4 Jahren bis zu 7% der bescheinigten Sanierungskosten (= insgesamt bis zu 100%).
- **Bei Eigennutzung (§10f EStG)**
In den ersten 10 Jahren jeweils bis zu 9% der bescheinigten Sanierungskosten (=insgesamt bis zu 90%).

EINSCHRÄNKUNGEN

- Beantragung einer sanierungsrechtlichen Genehmigung auch für Maßnahmen, die keine baurechtliche Genehmigung benötigen
- Eintragung des Sanierungsvermerks im Grundbuch
- Allgemeines Vorkaufsrecht der Gemeinde

Wie müssen Sie vorgehen, um Zuschüsse zu erhalten?

1. Wenn Sie eine der aufgeführten Maßnahmen planen, nehmen Sie das kostenlose Angebot der Sanierungsberatung wahr. Vereinbaren Sie hierzu zunächst einen Termin bei der Gemeinde für eine Ortsbegehung (Tel. 07258/9105-0).
2. Im Beratungsgespräch vor Ort werden die Maßnahmen abgestimmt und festgestellt, wie groß der Umfang Ihrer geplanten Maßnahmen ist.
3. Holen Sie Angebote für die geplanten Arbeiten von Handwerkern oder Architekten ein.
4. Handelt es sich um eine Baumaßnahme, für die ein Baugesuch erforderlich ist, so beauftragen Sie einen Architekten, der die Planung mit uns abstimmt, das Baugesuch vorbereitet und eine Kostenberechnung erstellt.
5. Reichen Sie die abgestimmten Unterlagen bei der Gemeinde ein. Anhand der vorläufig ermittelten förderfähigen Kosten wird die genaue Höhe Ihres Zuschusses errechnet.
6. Dann schließen Sie mit der Gemeinde als Vertragspartner eine **Modernisierungsvereinbarung** bzw. eine Ordnungsmaßnahmenvereinbarung ab. In dieser Vereinbarung werden die Zuschusshöhe, aber auch die auszuführenden Bauarbeiten genau geregelt. Mit diesem Vertrag haben Sie einen Rechtsanspruch auf die Fördermittel.
7. **Erst wenn diese Vereinbarung abgeschlossen ist, darf mit den Bauarbeiten begonnen werden.**
8. Sammeln Sie Ihre Rechnungen und reichen Sie diese bei der Gemeinde ein. Es können auch anteilige Abschlagszahlungen während der Bauphase erfolgen.

KONTAKT

Gemeinde Kürnbach

Bürgermeister Armin Ebhart

Marktplatz 12, 75057 Kürnbach

Tel: 07258 9105-0

Fax: 07258 6424

gemeinde@kuernbach.de

www.kuernbach.de

LBBW Immobilien

Kommunalentwicklung GmbH

Fritz-Elsas-Straße 31, 70174 Stuttgart

Tel: 0711 6454-0

Fax: 0711 6454-2100

kommunalentwicklung@lbbw-im.de

www.kommunalentwicklung.de

Projektteam KE:

Nadia Kasper-Snouci, Monika Hintz, Julia Schütz, Albrecht Keller

gefördert von:



Baden-Württemberg

MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, ARBEIT UND WOHNUNGSB.



STÄDTEBAU-FÖRDERUNG

von Bund, Ländern und Gemeinden



Dorfsanierung



Abgrenzung Sanierungsgebiet

Gemeinde Kürnbach

**Städtebauliches
Erneuerungsgebiet „Ortskern“**

www.kuernbach.de

Grußwort

Liebe Bürgerinnen und Bürger,

im Jahr 2018 wurde das Sanierungsgebiet „Ortskern“ in Kürnbach in das Landes-sanierungsprogramm und damit in die Förderkulisse der städtebaulichen Erneuerung aufgenommen. Die damit verbundene finanzielle Unterstützung des Landes Baden-Württemberg ermöglicht es unserer Gemeinde die Wohn- und Lebensqualität nachhaltig zu erhöhen.



Unser Ortskern strahlt mit seinen historischen Fachwerkhäusern etwas Besonderes aus, das wir mit Ihrer Hilfe bewahren und stärken möchten. Im Gemeinderat haben wir die Schaffung von Wohnraum als wichtiges Ziel vorangestellt. Die sich abzeichnenden punktuellen Leerstände sowie die gestalterischen und funktionellen Mängel in der Gebäudesubstanz sollen behoben werden. Dabei sind wir auf Ihre Mitwirkung als Eigentümer angewiesen. Gemeinsam mit Ihnen möchten wir in den nächsten Jahren den Ortskern im Bereich des Sanierungsgebietes (s. Abgrenzung) aufwerten und zu einer lebendigen und starken Ortsmitte weiterentwickeln. Die Kombination aus öffentlichen und privaten Maßnahmen spielt für den Erfolg der Aufwertung des Ortskerns als Gesamtmaßnahme eine entscheidende Rolle.

Für notwendige Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, die energetische Aufwertung oder die Umnutzung Ihrer Gebäude können Sie Zuschüsse erhalten und steuerliche Sonderabschreibungen geltend machen. Sanierungsbedingte Gebäudeabbrüche können ebenfalls entschädigt werden. Wie Sie sich einbringen können und vorgehen sollten, um bei Gebäudesanierungen von der Förderung zu profitieren, erfahren Sie in diesem Flyer.

Ich hoffe, dass Sie die Chancen und Möglichkeiten des Förderprogrammes nutzen und dazu beitragen, dass Kürnbach für uns und für die nächsten Generationen attraktiv bleibt.

Ihr

Armin Ehart
Bürgermeister

**Qualifizieren
Stärken
Entwickeln**

Januar 2019

Sanierungsziele

Folgende Ziele haben sich im Rahmen der Vorbereitungen zum Sanierungsgebiet herauskristallisiert:

QUALIFIZIERUNG DER HISTORISCHEN ORTSMITTE

- Erhalt von historischer Gebäudesubstanz
- Sanierung Gasthaus „Zum Lamm“ sowie dessen Außenbereich
- Sanierung Actienmuseum und Hessenkelter zur ganzjährigen Nutzung
- Qualifizierung Umfeld Rathaus, Hessenkelter und Kronenstraße sowie alte Feuerwehr als lebendige, attraktiv gestaltete Räume mit hoher Aufenthaltsqualität
- Erhaltung und Stärkung des Einzelhandel- und Dienstleistungsangebots
- Gestaltung Uferbereich und Brücken Humsterbach
- Barrierefreiheit

STÄRKUNG DER WOHNFUNCTION UND SCHAFFUNG VON WOHNRAUM

- Sicherung privater und gemeindeeigener Gebäudesubstanz
- Umnutzung vorhandener landwirtschaftlicher Nebengebäude zu Wohnraum
- Wohnraumschaffung durch Ausbau bzw. Umnutzung bestehender Gebäude (Dachgeschosse, Scheunen) und / oder Abbruch von Bestandsgebäuden
- Schaffung von altengerechten Wohnformen

ENTWICKLUNG VON LEERSTÄNDEN, NUTZUNGSÄNDERUNGEN UND GEBÄUDEABBRÜCHE

- Nutzungsänderung Obdachlosenunterbringung, Abbruch und Überplanung
- Nutzungsänderung Actienmuseum, Abbruch Nebengebäude
- Nutzungsänderung ehem. Supermarkt in Sternenfelsler Straße
- Neuordnungskonzept / Nutzungsänderung der ehem. Musikakademie
- Nutzungsänderung des rückwärtigen Bereichs des Rathauses



Was wird gefördert?

Zuschüsse können für folgende Maßnahmen gewährt werden:

Schaffung von Wohnraum durch Ausbau und Umnutzung, Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen wie z. B. Anpassung des Gebäudes an den historischen Bestand, Umnutzung von Gebäuden sowie Abbruchmaßnahmen.

Grundsätzlich ist eine Sanierung **ganzheitlich** zu betrachten und **mehrere Maßnahmen sind erforderlich**.

MODERNISIERUNGS- UND INSTANDESETZUNGSMASSNAHMEN

Wohnwertverbessernde, wertsteigernde Maßnahmen an bestehendem Wohnraum, wie z.B.:

- Einbau / Erneuerung von Heizungsanlagen, sanitäre Anlagen, Elektroinstallation
- Erneuerung / Isolierung der Fassade, des Daches, Einbau neuer Fenster
- Verbesserung Gebäudezugang und Raumaufteilung, Schaffung von Wohnungsabschlüssen
- Verbesserung der Belichtung und Belüftung
- Verwendung / Umstellung auf regenerative Energien
- Innensanierung: Erneuerung Fußböden, WC, Bad, Dusche, Innentreppe, Zimmertüren, Gipser-, Maler-, Tapezierarbeiten

Maßnahmen zur Behebung von Mängeln aufgrund abgelaufener Nutzungsdauer nur im Zusammenhang mit der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen, wie z.B.:

- Erneuerung Dacheindeckung, Dachrinne, Außenputz, Türen, Fenster

UMNUTZUNG VON GEBÄUDEN

Maßnahmen zur Schaffung von Wohnraum an bestehenden Gebäuden, wie z.B.:

- Ausbau Dachgeschoss
- Umnutzung Scheune zu Wohnraum

ABBRUCHMASSNAHMEN

Maßnahmen, die für eine den Sanierungszielen entsprechende Neubebauung bzw. Neuordnung den Abbruch nicht mehr erhaltenswerter Gebäude vorsehen.

Um Zuschüsse zu erhalten, muss vor Beginn der Maßnahme eine Modernisierungsvereinbarung mit der Gemeinde abgeschlossen werden.