

Ortskernsanierung in der Gemeinde Albershausen

Merkblatt zu den Fördermöglichkeiten

Herausgegeben durch die Gemeinde Albershausen

Ortskernsanierung in der Gemeinde Albershausen

Wolfgang Mielitz,
Landsiedlung Baden-
Württemberg GmbH
Tel: 0711 / 66 77 – 3264

Christoph Reza,
Rathaus
Tel: 07161 / 30 93 – 13

Bürgermeister
Jochen Bidlingmaier,
Tel: 07161 / 30 93 - 0

Merkblatt zu den Fördermöglichkeiten

Diese Information soll Ihnen zur allgemeinen Orientierung in der Sanierung dienen. Da sich die Rechtsgrundlagen und Fördervoraussetzungen immer wieder ändern können, bitten wir Sie bei Interesse sich frühzeitig mit uns in Verbindung zu setzen, um Ihren Einzelfall gemeinsam durchzusprechen. Es besteht kein grundsätzlicher Rechtsanspruch auf die Gewährung einer Kostenerstattung. Der Gemeinderat kann die Regelfördersätze jederzeit anpassen und im Einzelfall auch einen abweichenden Fördersatz festlegen, um die Erreichung der Sanierungsziele zu verfolgen.

Grundsätzliche Fördervoraussetzungen

- Das Gebäude muss im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet liegen.
- Eine Förderung von Erneuerungsmaßnahmen privater Gebäude kann nur erfolgen, wenn die wesentlichen Missestände und Mängel des Gebäudes beseitigt bzw. behoben werden.
- Die Fassaden- und Außengestaltung muss dem Ortsbild entsprechen und ist mit der Gemeinde und der KE abzustimmen.
- Maßnahmen werden nur gefördert, wenn sie vor Beginn der Baumaßnahme zwischen dem Eigentümer und der Gemeinde schriftlich vereinbart werden.
- Der Fördersatz beträgt 20 % der anrechenbaren Kosten bis zu einer Höhe von 100.000 € (unterhalb einer Bagatellgrenze von 20.000 € kommt eine Förderung nicht in Betracht);
- liegen die anrechenbaren Kosten über 100.000 €, aber unter 200.000 €, beträgt der Fördersatz 27,5%;
- zwischen 200.000 € - 300.000 € der anrechenbaren Kosten wird eine Förderung in Höhe von 10 % angenommen (Stand Mai 2012).

Nicht Förderfähig

- Unterlassene Instandsetzungen am bzw. im Gebäude
- Reine Instandhaltungsmaßnahmen („Schönheitsreparaturen“)
- Nicht schriftlich vereinbarte Baugewerke
- Maßnahmen, die nicht erforderlich sind oder über den Standard hinausgehen oder die den Gestaltungsvorgaben zuwiderlaufen.

Förderfähige Erneuerungsmaßnahmen

Sofern die grundsätzlichen Fördervoraussetzungen gegeben sind, können folgende Einzelmaßnahmen gefördert werden:

- Instandsetzung der Bausubstanz und Außenhaut des Gebäudes (Erneuerung des Daches und des Dachstuhls, Trockenlegen des Kellers, Verstärkung der Konstruktion, Abdichtungen)
- Einbau und Erneuerung der sanitären Einrichtungen nach modernen Bedürfnissen (Bad, Dusche, WC)
- Erneuerung der Heizungsanlage mit einem zeitgemäßen Standard (z.B. Zentralheizung)
- Verbesserung des Wohnungsgrundrisses (z.B. Änderungen der Raumnutzung, der Größe und der Orientierung von Räumen)
- Verbesserung der Belichtung und Belüftung
- Verbesserung der Energieversorgung, Wasserversorgung und Entwässerung (Elektro-, Gas-, Wasser-/Abwasserinstallationen)
- Erhöhung der Wärmedämmung oder des Schallschutzes an Wänden, Decken und Fußböden, Fenstern und Türen
- Begradigung von Decken und Wänden
- Alten- bzw. behindertengerechter Ausbau
- Innenausbau im Rahmen der Gesamtmaßnahme (Innentüren, Decken- und Wandbeschichtungen und Bodenbeläge)

Erstattung von Abbruchkosten

Wenn ein Gebäude aus städtebaulichen Gründen nicht erhalten werden kann, kann der Eigentümer eine Erstattung der Abbruch- und Abbruchfolgekosten erhalten. Darüber hinaus kann eine Entschädigung von bis zu 100% des Gebäuderestwertes (Gutachten) erstattet werden. Voraussetzung ist auch hier eine schriftliche Vereinbarung zwischen dem Eigentümer und der Gemeinde vor Abbruch des Gebäudes. Die Förderung ist an die Voraussetzung geknüpft, dass eine Wiederbebauung des Grundstückes gemäß den Entwicklungszielen und städtebaulichen/gestalterischen Maßgaben der Gemeinde Albershausen erfolgt und ist grundsätzlich begrenzt auf die im Maßnahmenkonzept dargestellten Grundstücksneuordnungen.

Steuerliche Abschreibung bei privaten Maßnahmen

Eine Sonderabschreibung besteht ausschließlich für die Erneuerung der Gebäude im Bestand (d.h. ein evtl. Neubau oder Abbruch wird steuerrechtlich nicht gefördert). Voraussetzungen für eine erhöhte steuerliche Abschreibung nach §§7h, 10f und 11a EStG ist die Lage des Gebäudes im Sanierungsgebiet und der Abschluss einer vertraglichen Vereinbarung mit der Gemeinde. Für nähere Auskünfte wenden Sie sich bitte an Ihren Steuerberater bzw. an Ihr Finanzamt.