

Grußwort

Liebe Einwohnerinnen und Einwohner,

im Jahr 2017 wurde das Sanierungsgebiet „Ortskern II“ in Westerheim in die Förderkulisse der städtebaulichen Erneuerung aufgenommen.

Der Ortskern von Westerheim besitzt großes Entwicklungspotential. Dieses wollen wir aktivieren. Zusammen mit den Eigentümerinnen und Eigentümern privater Wohnhäuser möchte die Gemeinde in den nächsten Jahren den Ortskern sanieren und zu einer lebendigen und starken Ortsmitte weiterentwickeln.

Mit Hilfe der Fördermittel, die der Gemeinde Westerheim aus dem Landessanierungsprogramm zur Verfügung gestellt werden, haben wir dafür sehr gute Voraussetzungen. Gemeinsam können wir Westerheim gestalten - für uns und die nächsten Generationen.

Neben der Sanierung und Neugestaltung öffentlicher Plätze, Straßen und Gebäuden sollen und dürfen auch private Hauseigentümer und Anwohner in das Projekt einbezogen werden. Wir freuen uns über jeden Haushalt, der sich mit einer Maßnahme beteiligt.

Wie Sie vorgehen sollten, um bei der Gebäudesanierung in den Genuss finanzieller Fördermittel zu kommen, erklären wir Ihnen in diesem Flyer.

Ich hoffe, dass Sie die Chancen und Möglichkeiten des Förderprogrammes nutzen und dazu beitragen, dass Westerheim attraktiv bleibt.

Gestalten Sie mit und nutzen Sie die Fördermöglichkeiten.

Ihr Bürgermeister
Hartmut Walz



Wie müssen Sie vorgehen?

1. Wenn Sie eine der aufgeführten Maßnahmen planen, nehmen Sie das kostenlos Angebot der Sanierungsberatung der Gemeinde wahr.
2. Im Beratungsgespräch wird festgestellt, wie groß der Umfang Ihrer geplanten Maßnahmen ist.
3. Holen Sie Angebote für die geplanten Arbeiten 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 diese bei der Gemeinde ein. Es können auch anteilige Abschlagszahlungen während der Bauphase erfolgen.

Kontakt

Gemeinde Westerheim Bürgermeisteramt

Kirchenplatz 16
72589 Westerheim
Tel.: 073 33 96 66 10
www.westerheim.de

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Fritz-Elsas-Straße 31
70174 Stuttgart

Manuela Bader
manuela.bader@lbbw-im.de
Tel.: 0711 6454-2220

www.kommunalentwicklung.de



KE

Anne Hartmann
anne.hartmann@lbbw-im.de
Tel.: 0711 6454-2185

gefördert von:



Bundesministerium
für Umwelt, Naturschutz,
Bau und Reaktorsicherheit



Baden-Württemberg
NEWTERRITORIUM FÖRDERUNG ANLEGE UND WOHNUNGSBAU

Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Ortskern II“



Art und Höhe der Förderung

ART DER FÖRDERUNG

Zuschüsse können für folgende Maßnahmen gewährt werden: Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Erneuerungsmaßnahmen, Umnutzung von Gebäuden sowie Abbruchmaßnahmen

1. Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

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 der Raumaufteilung, Schaffung von Wohnungsab schlüssen, Verbesserung Gebäudezugang
- Verbesserung der Belichtung und Belüftung
- Verwendung / Umstellung auf regenerative Energien
- Innensanierung: Erneuerung Fußböden, WC, Bad, Dusche, Innentreppe, Zimmertüren, Gips-, Maler-, Tapezierarbeiten

2. Umnutzung von Gebäuden

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

- Ausbau Dachgeschoss
- Umnutzung Scheune zu Wohnraum

3. Abbruchmaßnahmen

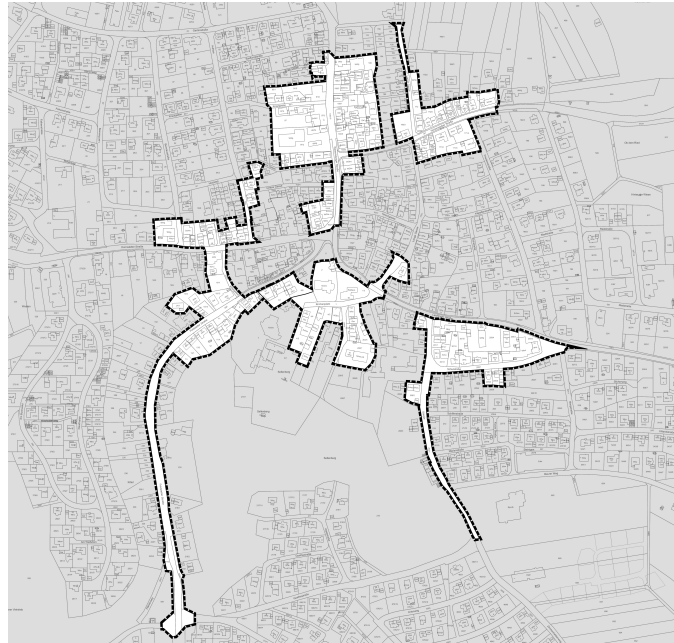
Maßnahmen, die für eine den Sanierungszielen entsprechende Neubebauung bzw. Neuordnung den Abbruch nicht mehr erhaltenswerter Gebäude vorsieht.

HÖHE DER FÖRDERUNG

(vorbehaltlich Gemeinderatsbeschluss)

- Umfassende Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Erneuerungsmaßnahmen: 20% Zuschuss, bis 30.000,- €
- Teil- oder Restmodernisierung: 10% Zuschuss, bis 15.000,-€
- Neuschaffung von abgeschlossenen Wohneinheiten durch Ausbau- und Umnutzungsmaßnahmen: 20% Zuschuss, bis 30.000,- €
- Abbruch-/Abbruchfolgekosten: 50% Zuschuss, bis 30.000,- €; Bei Abbruchmaßnahmen sind drei Angebote einzuholen. Das günstigste Angebot kann bezuschusst werden.
- Eigenleistungen werden mit 8,- €/h gefördert, max. 15% der Fremdleistung
- Sofern der Eigentümer vorsteuerabzugsberechtigt ist, erfolgt die Förderung aus den Nettokosten

Sanierungsgebiet und Steuervorteile



STEUERVORTEILE

Für Modernisierungsaufwendungen, die nicht durch einen Sanierungszuschuss abgedeckt sind, gibt es Sonderabschreibungsmöglichkeiten nach dem EStG, vorbehaltlich der Prüfung und Gewährung durch das Finanzamt:

1. 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%).

2. Bei Eigennutzung (§10f EStG)

In den ersten 10 Jahren jeweils bis zu 9% der bescheinigten Sanierungskosten (=insgesamt bis zu 90%).



Sanierungsziele

STÄDTEBAULICHE ERNEUERUNG:

- Bewahrung des Ortsbildes durch Modernisierung und Instandsetzung der privaten und öffentlichen Gebäude
- Aufwertung des äußeren Erscheinungsbildes unter Berücksichtigung ortsbildprägender Gestaltungselemente
- Sicherung und Stärkung des Wohnens im bebauten Bestand, sowie der privaten und öffentlichen Infrastruktur
- Aufwertung des innerörtlichen Erholungswertes durch Schaffung von Freianlagen mit hoher Aufenthalts- und Gestaltqualität
- Stärkung der Attraktivität der Einzelhandels- und Infrastruktureinrichtungen
- Schaffung von Barrierefreiheit

BAUSUBSTANZ UND GEBÄUDEPOTENTIALE:

- Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden
- Verbesserung der Energieeffizienz im Altbaubestand
- Abbruch von Nebengebäuden und rückwärtiger Bebauung und Schaffung von Ersatzbauten

ERHALT DURCH UMNUTZUNG:

- Umnutzung leerstehender bzw. nicht genutzter Gebäude zur langfristigen Erhaltung der Bausubstanz

ÖFFENTLICHE BAUMASSNAHMEN:

- Modernisierung bzw. Neubau von öffentlichen Gebäuden

NACHVERDICHTUNG - INNENENTWICKLUNG:

- Maßvolle, bauliche Nachverdichtungsmaßnahmen mit Rücksicht auf die typischen Strukturen

