

Wir gestalten unsere Stadtmitte! Machen Sie mit...

Liebe Bürgerinnen und Bürger,

das Sanierungsgebiet „Schwaigern Mitte“ in Schwaigern wurde im Jahr 2019 in die Förderkulisse des Bundes und des Landes Baden-Württemberg aufgenommen. Durch Unterstützung des Bund-Länder-Programms Zukunft Stadtgrün (SGP) kann Schwaigern die seit Jahren im Stadtgebiet erfolgreich betriebene städtebauliche Sanierung fortführen.

Unsere Stadt besitzt großes Entwicklungspotenzial. Zusammen mit Ihnen, den Eigentümerinnen und Eigentümern privater Gebäude, möchten wir in den nächsten Jahren unsere Ortsmitte sanieren. Neben der Sanierung und Neugestaltung des öffentlichen Raums sollen Sie, die privaten Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer sowie Anwohnerinnen und Anwohner, in die Sanierung unserer Stadt einbezogen werden. Wir freuen uns über jede Grundstückseigentümerin und jeden Grundstückseigentümer, der sich mit einer Maßnahme beteiligt.

In diesem Flyer erklären wir Ihnen, wie Sie in den Genuss finanzieller Fördermittel kommen und wie Sie zusammen mit der Stadtverwaltung Ihr Sanierungsvorhaben umsetzen können. Nutzen Sie die Chancen und Möglichkeiten des Förderprogramms und tragen Sie dazu bei, dass unsere Stadt sehens- und lebenswert bleibt.

Bei Fragen können Sie sich gerne an uns wenden - per Mail, Anruf oder persönlich, die Ansprechpartner finden Sie in diesem Flyer. Das Rathaussteam und die Kommunalentwicklung unterstützen Sie gerne.

Gestalten Sie mit, bringen Sie sich ein und nutzen Sie die Fördermöglichkeiten. Bitte beachten Sie, dass das Angebot der Fördermittel derzeit noch bis April 2027 besteht. Private Maßnahmen müssen bis Dezember 2026 abgeschlossen sein.

Ihre

Sabine Rotermund
Bürgermeisterin



Wie müssen Sie vorgehen?

1. Wenn Sie Sanierungsmaßnahmen an Ihrem Gebäude planen, nehmen Sie das kostenlose Angebot der Sanierungsberatung wahr. Kontaktieren Sie hierfür die Stadt. Wir vereinbaren gerne einen Beratungstermin mit Ihnen.
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 Stadt ein. Anhand der vorläufig ermittelten förderfähigen Kosten wird die Höhe Ihrer bescheinigungsfähigen Kosten errechnet.
6. Dann schließen Sie mit der Stadt als Vertragspartner eine Modernisierungs- bzw. Ordnungsmaßnahmenvereinbarung ab. In dieser Vereinbarung wird die Höhe der bescheinigungsfähigen Kosten, aber auch die auszuführenden Bauarbeiten genau geregelt.
7. Erst nach Abschluss dieser Vereinbarung darf mit den Bauarbeiten begonnen werden.
8. Sammeln Sie Ihre Rechnungen und reichen diese bei der Stadt bzw. bei der Kommunalentwicklung GmbH zusammen mit den Zahlungsnachweisen ein. Nach Fertigstellung Ihrer Maßnahme erhalten Sie eine Steuerbescheinigung.

Ansprechpartner

Stadt Schwaigern
www.schwaigern.de

Vanessa Gelo
vanessa.gelo@schwaigern.de
Tel.: 07138 2140

LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
www.kommunalentwicklung.de

Marius Sonnenwald
marius.sonnenwald@lbbw-im.de
Tel.: 07131 20350 13

Julia Schütz
julia.schuetz@lbbw-im.de
Tel.: 0721 35454 226

gefördert von:



KE



Stadt Schwaigern
Städtebauliche
Erneuerung
„Schwaigern Mitte“

Berücksichtigungsfähige Maßnahmen Steuervorteile

Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet bedürfen wertsteigernde Veränderungen an den Gebäuden der Genehmigung der Gemeinde entsprechend den §§ 144 / 145 Baugesetzbuch (BauGB). Die Sanierungsgenehmigung durch die Stadt Schwaigern nach § 145 BauGB ersetzt nicht eine ggf. notwendige Baugenehmigung.

Zuschüsse gibt es für folgende Maßnahmen:

Die Stadt Schwaigern legt besonderen Wert auf eine stadtbildgerechte Gestaltung der Fassade.

Modernisierung und Instandsetzung

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

- Energetische Sanierungsmaßnahmen zur Wärmedämmung (Dach, Fassade, Wände, Fenster, Haustüren)
- Einbau / Erneuerung Heizungs- / Sanitäranlagen, Elektroinstallation, Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Abwasser, etc.), Fenster oder Wärmeschutz
- Verbesserung der Raumaufteilung, z.B. Erschließung der Wohnungen oder Beseitigung „gefangener“ Zimmer
- Verbesserung der Belichtung und Belüftung
- Verwendung / Umstellung auf regenerative Energien
- Innensanierung: Böden, Treppen, Türen, Malerarbeiten

Umnutzung von Gebäuden

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

- Ausbau Dachgeschoss
- Umnutzung von Scheunen zu Wohnraum

Gebäudeabbrüche

Zur Neuordnung und Neubebauung von Grundstücken, wenn die Sanierungsziele einen Abbruch vorsehen oder Gebäude nicht mehr erhalten werden können.

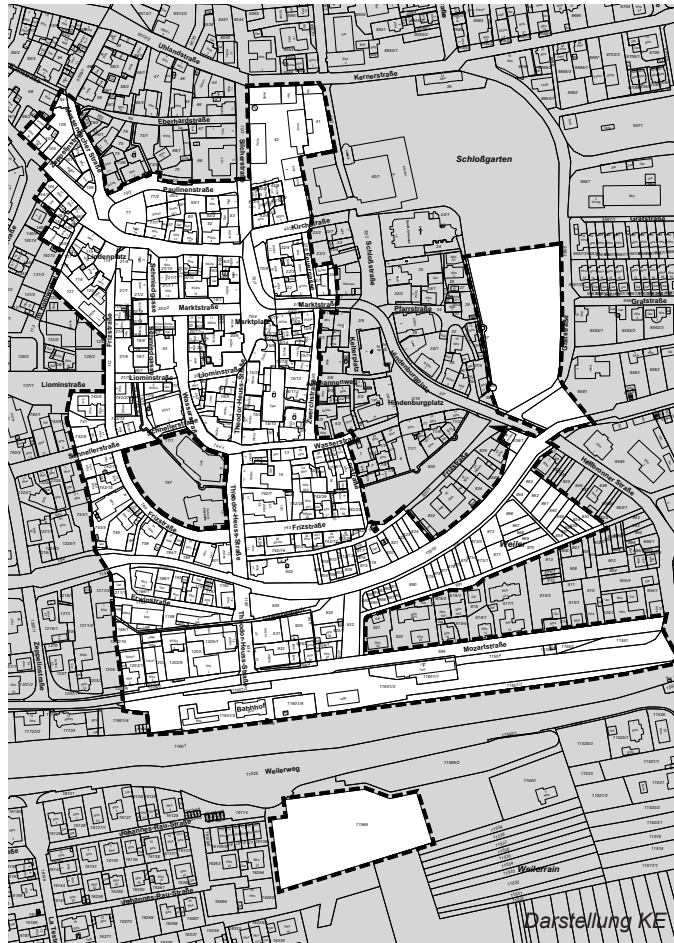
Steuervorteile

Bei Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung mit der Stadt, können Sie die Aufwendungen, die nicht durch öffentliche Zuschüsse gedeckt wurden, gemäß §§ 7h oder 10f Einkommensteuergesetz (EStG) geltend machen.

Haftungsausschluss:

Die beschriebenen Sachverhalte sind teilweise vereinfacht dargestellt und können die Beratung durch einen Steuerberater nicht ersetzen. Die Hinweise stellen keine Steuer- und Rechtsberatung dar. Hierzu ist die Kommunalentwicklung auch nicht befugt. Für alle hier getätigten Aussagen wird keine Haftung übernommen und sie stehen unter dem Vorbehalt von Gesetzesänderungen und der Anerkennung durch die Finanzverwaltung.

Sanierungsgebiet „Schwaigern Mitte“ Bodenwertermittlung und Ausgleichsbeträge



Bodenwertermittlung und Ausgleichsbeträge

Nach dem besonderen Städtebaurecht (§ 154 BauGB) haben die Eigentümer für die ausschließlich durch die Sanierung verursachte Bodenwertsteigerung ihrer Grundstücke einen entsprechenden Ausgleichsbetrag an die Stadt zu zahlen. Im Gegenzug entfallen insoweit Erschließungsbeiträge.

Grundstückskaufverträge im förmlichen Sanierungsgebiet unterliegen einer besonderen Prüfung und Preislimitierung (§ 153 BauGB). Hierdurch soll vermieden werden, dass Bodenwertsteigerungen, die der Eigentümer nicht zulässigerweise selbst bewirkt hat, durch einen Verkauf realisiert werden und der Käufer möglicherweise durch Kaufpreis und Ausgleichsbetrag doppelt belastet wird.

Die Wertermittlung der "sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung" übernimmt zu gegebener Zeit der Gutachterausschuss.

Höhe der Förderung

Abbruch von Haupt- und Nebengebäuden (Ordnungsmaßnahmen)

- während des Förderzeitraums nur ein Mal pro Grundstück / wirtschaftliche Einheit förderfähig
- Abbruch mit Neubebauung Wohnen bis zu 100 % Förderung der berücksichtigungsfähigen Kosten
- Abbruch mit Neubebauung überwiegend gewerbliche Nutzung bis zu 40 % Förderung der berücksichtigungsfähigen Kosten
- Abbruch ohne Neubebauung bis zu 20 % Förderung der berücksichtigungsfähigen Kosten
- der Förderhöchstsatz beträgt 30.000 €
- keine Eigenleistungen förderfähig
- vorab müssen drei vergleichbare Angebote von qualifizierten Fachfirmen eingeholt werden
- Restwertentschädigung erfolgt nicht

Modernisierung (Wohngebäude und Umnutzung von Nichtwohngebäuden zu Wohngebäuden)

- Förderung bis zu 35 % der berücksichtigungsfähigen Kosten
- die Bagatellgrenze liegt bei 30.000 €
- der Förderhöchstsatz beträgt 50.000 €
- Denkmalgeschützte, geschichtlich, künstlerisch oder städtebauliche bedeutsame Gebäude können einen Zuschlag von bis zu 15 % erhalten, der Förderhöchstsatz kann sich hier auf 75.000 € erhöhen
- keine Eigenleistungen förderfähig, Material auf Nachweis

Modernisierung (gemischt genutzte Gebäude)

- Förderung bis zu 25 % der berücksichtigungsfähigen Kosten
- die Bagatellgrenze liegt bei 30.000 €
- der Förderhöchstsatz beträgt 50.000 €
- Denkmalgeschützte, geschichtlich, künstlerisch oder städtebauliche bedeutsame Gebäude können einen Zuschlag von bis zu 15 % erhalten, der Förderhöchstsatz kann sich hier auf 75.000 € erhöhen
- keine Eigenleistungen förderfähig, Material auf Nachweis

Kombination mit anderen Förderprogrammen

Unter bestimmten Voraussetzungen können die Zuschüsse aus dem Städtebauförderungsprogramm z.B. mit Förderprogrammen der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) und des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) kombiniert werden. Das gleiche gilt auch für Zuschüsse der Denkmalbehörden. Es erfolgt im Einzelfall eine Prüfung durch die KE, um eine Doppelförderung auszuschließen.