

FÖRDERFIBEL ORTSKERN STEINHAGEN



Luftbild: Kreis Gütersloh

Vorwort des Bürgermeisters

Liebe Bürgerinnen und Bürger,



mit der erfolgreichen Aufnahme in das Städtebauförderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ schlägt die Gemeinde Steinhagen ein neues Kapitel in der Ortskernentwicklung auf. Erste positive Effekte des Bund-Länder-Programms sind mit der Umgestaltung des Kirchplatzes bereits sichtbar. Weitere Maßnahmen zur Belebung des Ortskerns wie beispielsweise die Neugestaltung des Äußeren Kirchrings und die Aufwertung der Grünzüge sind in Vorbereitung.

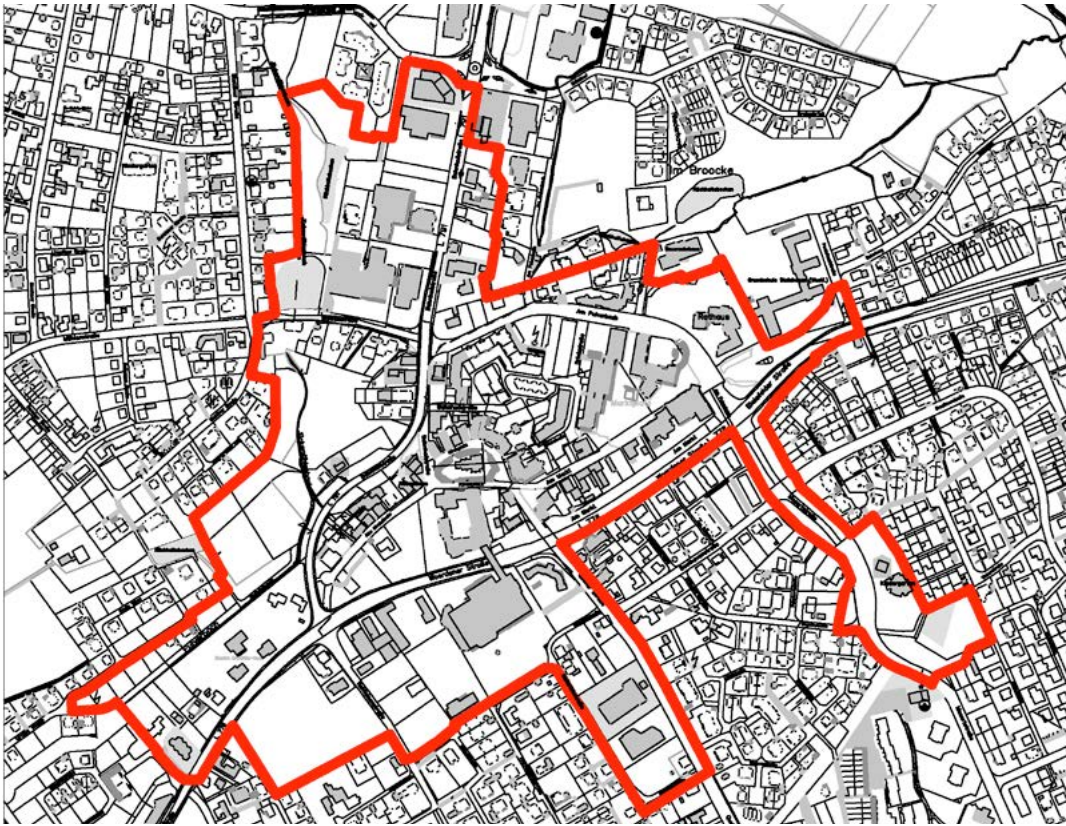
Grundvoraussetzung für eine erfolgreiche Aufwertung des Ortskernes ist ein konstruktives Miteinander von öffentlicher und privater Hand. Einen wesentlichen Baustein für die Ortskernentwicklung in Steinhagen bilden daher die privaten Sanierungsmaßnahmen. Private Immobilieneigentümer haben die Möglichkeit, Zuschüsse für Modernisierungsmaßnahmen an ihren Wohn- und Geschäftsgebäuden im Ortskern in Anspruch zu nehmen. Eigentümer können auf diesem Weg direkt von der Städtebauförderung profitieren und einen eigenen Beitrag zur Attraktivitätssteigerung und Belebung des Ortskerns leisten. Insbesondere bei leerstehenden Objekten bietet sich die Durchführung von privaten Sanierungsmaßnahmen zur Erhöhung des Marktwertes der Immobilie an.

Die Gemeinde Steinhagen beteiligt sich an der Förderung mit eigenen finanziellen Mitteln und wird von der DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksgesellschaft, Büro Bielefeld, als kompetenter Partner bei der Umsetzung der Ortskernentwicklung begleitet.

Die vorliegende Broschüre gibt einen Überblick über die verschiedenen Fördermöglichkeiten für Immobilieneigentümer und Investoren im Ortskern. Für weitergehende Auskünfte stehen Ihnen die DSK und die Gemeinde Steinhagen gerne zur Verfügung. Nutzen Sie auch das individuelle Beratungsangebot der DSK im Ortskernbüro am Kirchplatz 18 in Steinhagen. Die DSK und die Gemeinde Steinhagen freuen sich über Ihr Interesse und Ihre Anregungen.

Ihr Bürgermeister Klaus Besser

Fördergebiet



Sanierungsgebiet
„Ortskern Steinhagen“

Fassaden- und Hofflächenprogramm

Was wird gefördert?

- Verbesserung öffentlich sichtbarer Gebäudeaußenfassaden mit (Schau-)Fenstern und Türen
- Erneuerung öffentlich sichtbarer Dachflächen inklusive ökologisch wertvoller Begrünung
- Aufwertung öffentlich sichtbarer Hofflächen
- Erneuerung öffentlich sichtbarer historischer Einfriedungen und Stützmauern
- Rückbau von untergeordneten baulichen Anlagen wie Garagen, Schuppen und Mauern
- Verbesserung der Zugänglichkeit von Gebäuden
- Entsiegelung befestigter Flächen zur Schaffung von privaten Grün- und Gartenflächen

Was ist zu beachten?

Neben den Baukosten sind Ausgaben für vorbereitende Maßnahmen wie fachliche Planungen und Beratung ebenfalls anteilig förderfähig. Die Förderung erfolgt in Form eines verlorenen Zuschusses und beläuft sich auf maximal 30,- € pro m² umgestaltete Fläche.

Weitere Informationen können Sie der Vergaberichtlinie „Profilierung und Standortaufwertung“ der Gemeinde sowie der Checkliste zum Verfahrensablauf entnehmen, die Ihnen die DSK oder die Gemeinde Steinhagen gerne zur Verfügung stellen.

Bei allen Maßnahmen ist zu prüfen, ob weitere Förderprogramme außerhalb der Städtebauförderung in Frage kommen. Falls andere Fördermöglichkeiten in Form eines Darlehens oder Zuschusses bestehen, ist eine Inanspruchnahme der Städtebauförderung nicht möglich. Allerdings können Förderprogramme verschiedener Institutionen (z. B. NRW. Bank, Städtebauförderung oder KfW) miteinander kombiniert werden.



Foto: Redeker



Durchgreifende Modernisierung und Instandsetzung besonders ortsbildprägender Gebäude (Wohn- und Geschäftshäuser)

Was wird gefördert?

Beispiele

- Sanierung Fassade und Dach
- Anpassung von Grundrissen
- Erneuerung Elektroinstallationen
- Austausch sanitärer Einrichtungen
- Verbesserung Zugänglichkeit Gebäude
- Herstellung von Barrierefreiheit

Was ist zu beachten?

Zielsetzung ist die Sicherung, Modernisierung und Instandsetzung von ortsbildprägenden und erhaltenswerten Gebäuden zur Steigerung des Gebrauchs- und Marktwertes. Im Zuge der Modernisierung erfolgt eine Verbesserung bzw. Neuschaffung des Gebrauchswertes.

Die Förderung erfolgt in Form eines Zuschusses in Höhe von bis zu 25 % der förderfähigen Kosten. Bei der Ermittlung der Förderhöhe werden die durch die Gebäudenutzung zu erwartenden Einnahmen berücksichtigt.



Foto: Redeker



Rückbau von Gebäuden

Was wird gefördert?

Der Rückbau leerstehender Gebäude oder Gebäudeteile kann über die Städtebauförderung bezuschusst werden. Neben den Rückbaukosten sind auch Baunebenkosten wie Genehmigungskosten oder Altlastengutachten förderfähig.

Voraussetzungen sind u. a.:

- Alternative Nach- und Umnutzung nicht möglich
- Beeinträchtigung des Ortsbildes
- Gebäude hat keine Ortsbild prägende Bedeutung

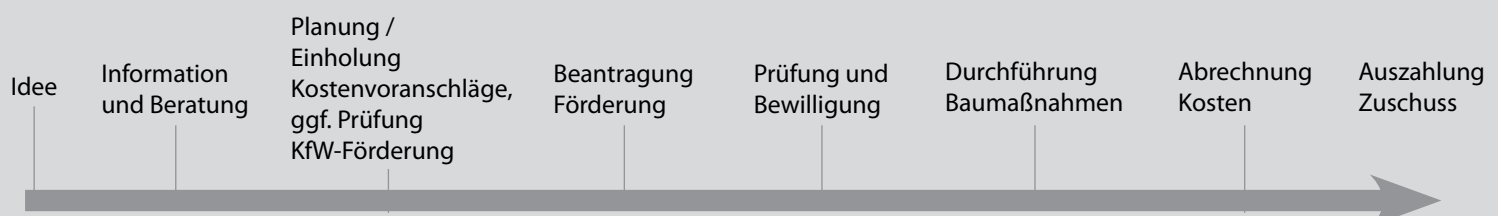
Im Regelfall beläuft sich der Zuschuss auf 50 % der Rückbaukosten. Falls auf der Immobilie noch Restbuchwerte liegen, können diese zu einer noch höheren Förderung führen. Der Rückbau von Nebengebäuden wie Schuppen oder Garagen ist ebenfalls förderfähig. Dies erfolgt über das Fassaden- und Hofflächenprogramm.

Fördervoraussetzung ist die Vereinbarung eines verbindlichen Nachnutzungskonzeptes und der Abschluss eines städtebaulichen Vertrags zwischen dem Eigentümer und der Gemeinde Steinhagen.

Welche Grundbedingungen sind bei der Städtebauförderung zu beachten?

- Es besteht kein rechtlicher Anspruch auf Förderung
- Antragsberechtigt sind Eigentümer, Erbbauberechtigte und Personen mit eigentümergeleicher Rechtsstellung
- Die Förderung erfolgt nur im Sanierungsgebiet Ortskern Steinhagen
- Mit der Durchführung der Maßnahme darf vor Antragstellung nicht begonnen werden
- Zur Ermittlung der Förderhöhe ist eine Kostenschätzung von einem Architekten oder alternativ drei Vergleichsangebote unterschiedlicher Unternehmen je Gewerk vorzulegen
- Die Maßnahme muss von einem Fachbetrieb durchgeführt werden
- Erforderliche Genehmigungen müssen vorliegen
- Die Farbwahl und das Material sind mit der Gemeinde abzustimmen
- Die Auszahlung der Förderung erfolgt nach Abschluss der Baumaßnahme

Ablauf private Modernisierungsmaßnahmen



Wohnraum mit der KfW zukunftsfähig modernisieren

Die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) ist eine bundeseigene Förderbank. Die Förderprogramme können grundsätzlich im ganzen Bundesgebiet genutzt werden. Da die Förderinhalte und -voraussetzungen der KfW regelmäßig aktualisiert werden, sind an dieser Stelle exemplarische Fördergegenstände genannt:

- Baubegleitung durch einen Sachverständigen bei einer energetischen Sanierung (Zuschuss)
- Kauf oder Bau eines besonders energieeffizienten Hauses oder einer Eigentumswohnung zur Selbstnutzung (zinsgünstiges Darlehen)
- Energetische Sanierung z. B. Wärmedämmung, Erneuerung Fenster und Türen, Austausch Heizung (Zuschuss oder zinsgünstiges Darlehen)
- Energetische Sanierung von denkmalgeschützten oder besonders erhaltenswerten Wohngebäuden (Zuschuss oder zinsgünstiges Darlehen)

- Altersgerechter Umbau von Wohnraum wie z. B. barrierefreie Zugänge, Bau von Aufzügen, Anpassung von Grundrissen (zinsgünstiges Darlehen)
- Anlagen zur Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien wie Sonne, Biomasse, Wasser, Wind, Erdwärme (zinsgünstiges Darlehen)
- Anlagen zur kombinierten Strom- und Wärmeerzeugung (zinsgünstiges Darlehen)

Ein Antrag ist vor Beginn der Arbeiten zu stellen. Bei Krediten ist die Hausbank und bei Zuschüssen die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) direkt anzusprechen.

Detaillierte Informationen zu den KfW-Förderprogrammen erhalten Sie im KfW-Infocenter telefonisch unter der Telefonnummer 0800-5399002 oder im Internet unter www.kfw.de. Für eine Erstberatung können Sie sich gerne an die Ansprechpartner der DSK wenden.

KfW-Förderung

WOHNUNGSNEUBAU Energieeffizient bauen

- Erreichung KfW-Effizienzhaus-Standard
- zinsgünstiges Darlehen
- Tilgungszuschuss
- Antrag über Hausbank

WOHNUNGSBESTAND Energieeffizient sanieren

- Erreichung KfW-Effizienzhaus-Standard (durchgreifende Sanierung) oder
- Durchführung von Einzelmaßnahmen
- zinsgünstiges Darlehen oder Zuschuss
- Zuschuss zur Baubegleitung
- Antrag direkt an KfW

WOHNUNGSBESTAND Altersgerecht umbauen

- Durchführung von barriere-reduzierenden Maßnahmen in der Wohnung und im Wohnumfeld
- Bau von Aufzügen, Liften
- zinsgünstiges Darlehen
- Zuschuss zur Baubegleitung
- Antrag über Hausbank

Nachweis über Energieeinsparung durch Sachverständigen erforderlich



Erhöhte steuerliche Begünstigung im Sanierungsgebiet

Was wird gefördert?

Eigentümer im Sanierungsgebiet profitieren von der steuerlichen Begünstigung privater Modernisierungsmaßnahmen. Die Modernisierungskosten können durch diese Unterstützung bereits in 2 bis 12 Jahren vollständig von der Steuer abgesetzt werden. Instandhaltungsmaßnahmen sind davon ausgenommen.

Was ist zu beachten?

Maßgebend sind die §§ 7 h, 10 f und 11 a Einkommensteuergesetz (EStG) sowie die Bescheinigungsrichtlinien des Landes Nordrhein-Westfalen. Gemäß des § 7 h EStG können Sie beispielsweise im Jahr der Herstellung und in den folgenden sieben Jahren jeweils bis zu 9 Prozent und in den folgenden vier Jahren jeweils bis zu 7 Prozent der Herstellungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen absetzen.

Voraussetzung für die Anerkennung der steuerlichen Begünstigung beim Finanzamt ist eine Bescheinigung der Gemeinde Steinhagen über die umgesetzten Maßnahmen. Grundlage für die Ausstellung einer Bescheinigung bildet eine Modernisierungsvereinbarung zwischen Eigentümer und Gemeinde vor Beginn der Baumaßnahme.

Die Prüfung und eine verbindliche Auskunft über die voraussichtliche Höhe der Steuervergünstigung obliegen dem zuständigen Finanzamt. Steuerlichen Fragestellungen sind mit einem Steuerberater zu klären.

Förderprogramm „Jung kauft Alt – Junge Familien kaufen alte Häuser“

Was wird gefördert?

- Erwerb von Altbauten
- Erstellung eines Altbaugutachtens (Ortsbegehung/Bestandsaufnahme mit Modernisierungsempfehlung und Kostenschätzung durch einen Bausachverständigen)

Ziel des Förderprogramms ist es, junge Familien in Steinhagen bei dem Erwerb einer Immobilie zu unterstützen.

Im Rahmen des Förderprogramms wird über eine Laufzeit von 6 Jahren der Kauf eines Altbaus bezuschusst. Die Immobilie muss zum Zeitpunkt des Erwerbs mindestens 25 Jahre alt sein. Der jährliche Grundbetrag für die laufende Förderung beziffert sich auf 900,00 € für Familien mit einem Kind bis zum 18. Lebensjahr. Ein Erhöhungsbetrag von 300,00 € pro Jahr wird für jedes weitere Kind unter 18 Jahren gewährt. Die laufende jährliche Förderung ist auf 1.500 € begrenzt.

Die Gemeinde Steinhagen gewährt unter bestimmten Voraussetzungen ferner für die Erstellung eines Altbaugutachtens einen Grundbetrag von 900,00 € für Familien mit einem Kind bis zum 18. Lebensjahr. Für jedes weitere Kind unter 18 Jahren wird ein Erhöhungsbetrag von 300,00 € zur Verfügung gestellt. Die Förderhöchstgrenze beträgt 1.500,00 € pro Altbau.

Bitte beachten Sie, dass die jährlichen Fördermittel des Programms begrenzt sind. Zuschüsse können nur gewährt werden, soweit Haushaltsmittel zur Verfügung stehen. Weitere Informationen zum kommunalen Förderprogramm finden Sie in der Richtlinie zur „Förderung des Erwerbs von Altbauten“ sowie auf der Internetseite der Gemeinde Steinhagen.

Fragen? Beantworten Ihnen gerne:



Bundesministerium
für Verkehr, Bau
und Stadtentwicklung



Ministerium für Bauen, Wohnen,
Stadtentwicklung und Verkehr
des Landes Nordrhein-Westfalen



Gemeinde Steinhagen
Am Pulverbach 25
33803 Steinhagen

Isabel Krüger
Telefon: 05204/997-306
E-Mail: isabel.krueger@gt-net.de

Stephan Walter
Telefon: 05204/997-300
E-Mail: stephan.walter@gt-net.de



DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG
Mittelstr. 55, 33604 Bielefeld

Janina Brandt
Telefon: 0521/584864-24
E-Mail: janina.brandt@dsk-gmbh.de

Carsten Lottner
Telefon: 0521/584864-20
E-Mail: carsten.lottner@dsk-gmbh.de



Foto: Redeker

Weitere Informationen zur Städtebauförderung finden Sie auf der Internetpräsenz der Gemeinde Steinhagen unter www.steinhagen.de