

Die Förder- und Gestaltungsfibel

für die Ortsmitte Wackersdorf



Impressum

Herausgeber



Gemeinde Wackersdorf
Marktplatz 1
92442 Wackersdorf
T: 09431 74 36-0
F: 09431 74 36-436
info@wackersdorf.de
www.wackersdorf.de
vertreten durch den 1. Bürgermeister Thomas Falter

Mitwirkung, Konzeption, Gestaltung



Sanierungsträger Wackersdorf
DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH
Ötterichweg 7
90411 Nürnberg
T: 0911 96 04 68-0
dina.michel@dsk-gmbh.de
www.dsk-gmbh.de

Stand: 03/2022



Bundesministerium
für Wohnen, Stadtentwicklung
und Bauwesen



STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG
von Bund, Ländern und
Gemeinden

Bayerisches Staatsministerium für
Wohnen, Bau und Verkehr



Inhalt

Ziel & Zweck	6
Teil A: Förderfibel	7
Liegt Ihre Immobilie im Fördergebiet?	8
Was ist das Kommunale Förderprogramm?	9
Nutzung des Kommunalen Förderprogramms	10
Gut zu wissen! Kostenlose Sanierungsberatung	11
Sanieren & gleichzeitig Steuern sparen ... die steuerliche Sonderabschreibung	12
Die wichtigsten Voraussetzungen zur steuerlichen Sonderabschreibung	13
Beispielberechnung zur steuerlichen Sonderabschreibung	14
Energetische Gebädeförderung durch KfW & BAFA	16
Das gesamt Gebäude energetisch Sanieren	19
Extra-Zuschuss Sichern	21
Fragen & Antworten zur energetischen Sanierung mit KfW & BAFA	23
Weitere KfW-Fördermöglichkeiten für Ihr Zuhause	24
Förderung für denkmalgeschützte Gebäude	25
Teil B: Gestaltungsfibel	26
Grundlage: Generalklausel	27
... Baustruktur und -körper	28
... Fassadengestaltung	29
... Gestaltung der Fenster, Türen und Tore	30
... Dachgestaltung	31
... Hofzufahrten und Einfriedungen	32
... Obstbaumpflanzung	33
Beispielrechnung der Förderhöhe im Kommunalen Förderprogramm	34
Alles auf einen Blick: Zusammenfassung	35

Grußwort des Bürgermeisters

Liebe Bürgerinnen und Bürger,



„Die neue Ortsmitte ist mehr als nur der Marktplatz.“ Dieser Satz fiel in den vergangenen Jahren immer wieder. Bei der Gestaltung unserer neuen Ortsmitte geht es auch nicht nur um öffentliche Gebäude und Einrichtungen, wie das neue Ärztehaus, das Mehrgenerationenhaus, die Schule, der neue Edeka-Markt oder der neu gebaute Kirchenparkplatz. Viel mehr geht es auch um Sie. Denn auch private Grundstückseigentümer im ausgewiesenen Sanierungsgebiet können von Förderungen profitieren – durch Steuervorteile oder durch unseren eigenen „Kommunalen Fördertopf“. Liegt Ihre Immobilie im Fördergebiet? Wenn ja, welche konkreten Sanierungsmaßnahmen sind förderfähig? Oder gibt es Förderungen, die auch außerhalb des Sanierungsgebiets abrufbar sind? Und wie sieht das Förderverfahren in der Praxis aus? Uns ist bewusst, dass Begriffe wie „Sanierungsgebiet“ oder „Förderverfahren“ hochbürokratische und komplexe Verfahren befürchten lassen. Diese Förder- und Gestaltungsfibel für die Ortsmitte Wackersdorf bezweckt genau das Gegenteil: Sie erklärt gut verständlich und übersichtlich, wer profitiert, wofür Sie finanzielle Unterstützung erhalten und wie Sie diese Unterstützung in Anspruch nehmen können.

Es freut mich sehr, dass wir Ihnen in Zusammenarbeit mit unserem Sanierungspartner, der DSK Stadtentwicklung diese Übersichtsbroschüre an die Hand geben können. Selbstverständlich finden Sie in dieser auch Ansprechpartner und Kontaktadressen für Rückfragen und weitere Informationen.

Es grüßt Sie mit einem herzlichen Glück Auf

Ihr Thomas Falter

1. Bürgermeister

Die Förder- und Gestaltungsfibel

— für die Ortsmitte Wackersdorf

Wackersdorf in Bewegung. Auf Basis des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts aus dem Jahr 2017 und mit Unterstützung der Städtebauförderung werden in Wackersdorf bereits eine Vielzahl von Maßnahmen geplant und umgesetzt.

Ziel der verschiedenen Maßnahmen und Aktivitäten ist es seither, anstehende Herausforderungen wie den demografischen und strukturellen Wandel, die Digitalisierung sowie die Klima- und Mobilitätswende zu meistern und der Region Impulse für eine positive Entwicklung zu geben.

Seit April 2021 wird die **Gemeinde Wackersdorf** von einem beauftragten **Sanierungsträger** bei ihren Bemühungen unterstützt. In enger und regelmäßiger Abstimmung mit der Verwaltung trägt die Tätigkeit des Sanierungsträgers dazu bei, die positive Weiterentwicklung des Ortes voranzutreiben und einen attraktiven und lebendigen Wohnort sowie ein städtebaulich attraktives Ortszentrum zu erhalten.

Im Rahmen dieser kooperativen Unterstützung ist nun die vorliegende Gestaltungs- und Förderfibel für die Ortsmitte Wackersdorf entstanden.

Ziel & Zweck

Aufgrund der Gemeindegeschichte mit der kompletten Umsiedlung des Ortes in den 50er Jahren gibt es nur wenig ortsbildprägende Gebäude oder homogene historische Quartiere. Daher ist es vor allem das Ziel, zukünftige Fehlentwicklungen zu vermeiden und gesunde Strukturen in den Wohngebieten zu erhalten.

Dies lässt sich mit dem Kommunalen Förderprogramm für das Sanierungsgebiet „Ortsmitte“ gut steuern, indem mit der Erstellung der vorliegenden Förder- und Gestaltungsfibel die Grundlage für eine ortsbildverträgliche Entwicklung privater Baumaßnahmen im Rahmen des Kommunalen Förderprogramms geschaffen wird.

Die Förder- und Gestaltungsfibel dient demnach schlussendlich als Entscheidungsgrundlage und Orientierung für alle Bauherren die Modernisierungs- und Sanierungsprojekte in der „Ortsmitte“ planen und stellt die Basis für Beratungsgespräche zwischen Bauherren, den Planern und der Gemeinde Wackersdorf dar.

Zur Orientierung für alle Bauherren wurde eine Auswahl typischer Bauweisen und Gestaltungselemente beschrieben und bildhaft dargestellt.

Die Inhalte der Fibel sollen als Entscheidungshilfe für Bauvorhaben verstanden werden und sind daher auch die Grundlage für die Bewilligung von Städtebaufördermitteln im Sanierungsgebiet.

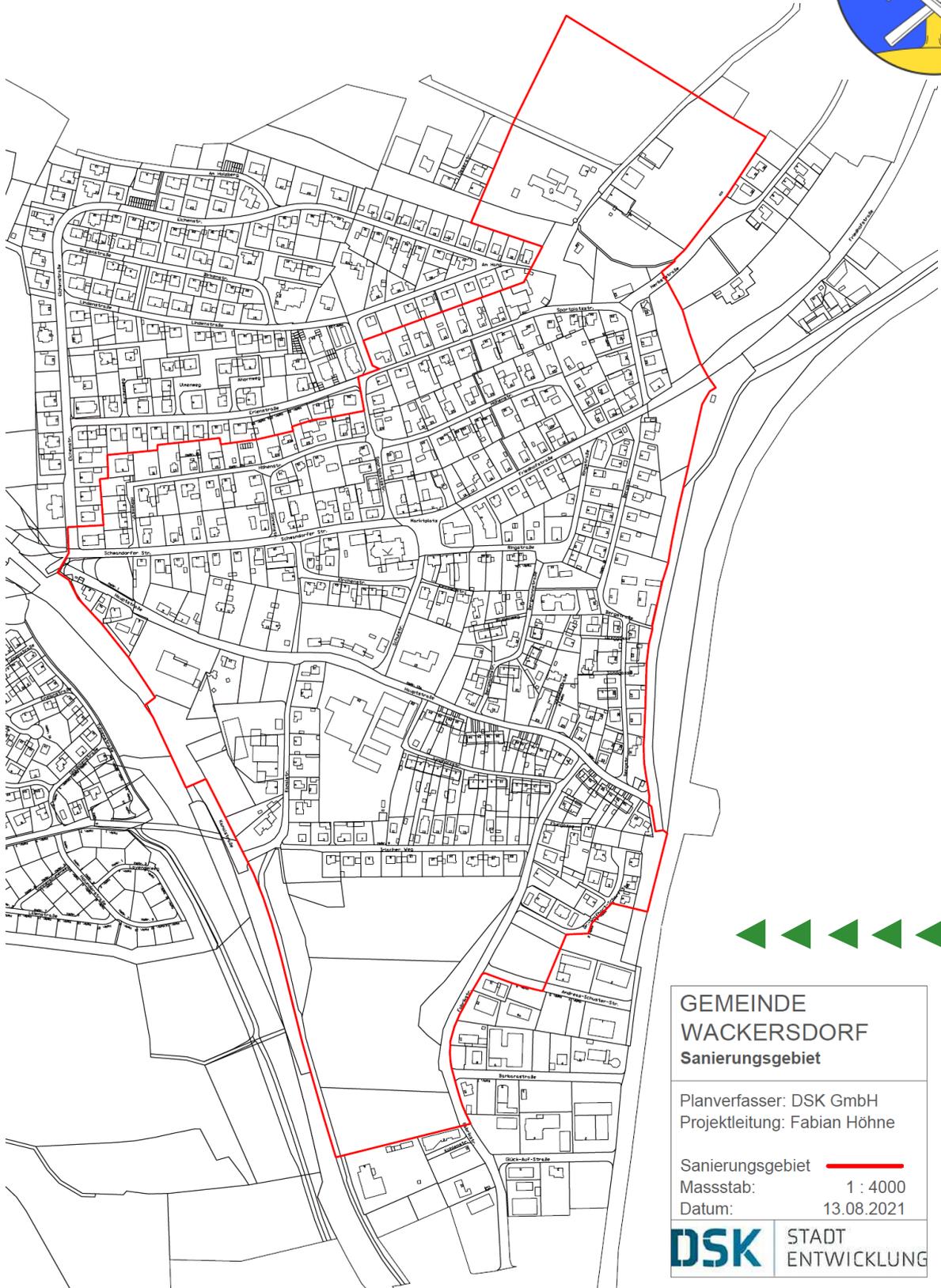


Teil A: Förderfibel



Liegt Ihre Immobilie im Fördergebiet?

Räumlicher Geltungsbereich des Förderprogramms



Was ist das Kommunale Förderprogramm?

Förderung nur im
Sanierungsgebiet

Möchten Sie Ihre Immobilie sanieren? Bei Lage Ihrer Immobilie innerhalb des Sanierungsgebietes von Wackersdorf können Sie vom Kommunalen Förderprogramm profitieren (siehe rote Linien in Karte S. 8). Dieses wird im Städtebauförderungsprogramm „Lebendige Zentren“ mit Mitteln des Bundes und des Freistaats Bayern gefördert und bietet für Sie die Möglichkeit, einen Zuschuss in Höhe von **30 % der förderfähigen Kosten von bis zu 65.000 Euro** zu bekommen.

► Bitte beachten Sie jedoch, dass rein energetische Sanierungsmaßnahmen sowie Maßnahmen, die dem reinen Bauunterhalt dienen, nicht über das Kommunale Förderprogramm gefördert werden.

Wie beantrage ich die Förderung?

Für weitere Informationen zum Förderprogramm und eine Anleitung zur Beantragung der Förderung kontaktieren Sie den Sanierungsträger. Wir erläutern genau den Ablauf des Förderprogramms und wann welche Schritte zu erledigen sind.

► Diese Beratung ist für Sie kostenfrei!



Ziele des Förderprogramms:

- » die Sicherung und Erhaltung von ortsbildprägenden Gebäuden
- » die Bewahrung der Vielfalt an historischen Bauformen und deren zeitgemäße und qualitätsvolle Fortentwicklung
- » Wiedernutzung von Leerständen
- » Bauliche und gestalterische Aufwertung
- » Qualitätsvolle Fortentwicklung der Bausubstanz
- » Nutzbarmachung leerstehender Flächen
- » Aufwertung des Ortsbildes

Das wird gefördert:

Es können Sanierungsmaßnahmen gefördert werden, die folgende Förderschwerpunkte betreffen:

- » Ortsbilderhaltung und -verschönerung
Maßnahmen zur Verbesserung des äußeren Zustandes von Wohn- und Geschäftsgebäuden und des stadtgestalterischen Erscheinungsbildes der vorhandenen Gebäude
Zuschuss 30 % der förderfähigen Kosten, maximal 50.000 €
- » Zukunftsfeste Gemeinde
Maßnahmen zum Abbau von Barrieren sowie Vorhaben die das Wohnen im Alter erleichtern und einen längeren Verbleib in der eigenen Immobilie ermöglichen
Zuschuss 15 % der förderfähigen Kosten, maximal 15.000 €
- » Ortsgrün und Regenspeicher
Grünentwicklung und grüngärtnerische Gestaltung von Vor- und Hofräumen als Maßnahme zur Klimaanpassung. Des Weiteren der Rückhalt sowie die Speicherung von Regenwasser.
Zuschuss 30 % der förderfähigen Kosten, maximal 15.000 €



Nutzung des Kommunalen Förderprogramms

Ablauf zur Fördermittelbeantragung



Eigentümer:innen möchten an ihrem Anwesen Modernisierungsmaßnahmen durchführen. Sie nehmen Kontakt zum Sanierungsträger auf. Dieser prüft, ob das entsprechende Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs des Sanierungsgebietes liegt.



Es findet ein (kostenloses) Beratungsgespräch mit dem Sanierungsträger statt, mit dem Ergebnis, dass die geplanten Maßnahmen förderfähig sind, wenn sie gestalterisch den Zielen des Kommunalen Förderprogramms entsprechen. Die Sanierungsberatung fertigt ein Beratungsprotokoll an mit einer Kurzbeschreibung der förderfähigen Maßnahmen.



Parallel zur Nutzung des Kommunalen Förderprogramms können die Eigentümer:innen mit dem Sanierungsträger klären, ob die Möglichkeit der erhöhten steuerlichen Abschreibung in Frage kommt.



Die Eigentümer:innen legen für die geplanten, förderfähigen Maßnahmen mindestens 3 vergleichbare Angebote pro Gewerk vor.



Die eingegangenen Angebote werden vom Sanierungsträger geprüft, das Wirtschaftlichste wird ausgewählt.



Auf dieser Basis wird unter Berücksichtigung der Förderquote die Höhe des Zuschusses berechnet.



Die Eigentümer:innen schließen mit der Kommune eine Sanierungsvereinbarung ab, die diese Förderung festschreibt.



Wenn die Vereinbarung durch Eigentümer:innen und Kommune gegengezeichnet wurde, darf mit den Bauarbeiten begonnen werden. Die entstandenen Kosten sind durch die Eigentümer:innen ausulegen und durch die Vorlage von Rechnungen nachzuweisen.



Nach Fertigstellung der Baumaßnahme wird diese durch die Sanierungsträger mängelfrei abgenommen. Nach Vorlage der Rechnungen wird der vereinbarte Förderanteil auf das Konto der Eigentümer:innen überwiesen.

Gut zu wissen!

Kostenlose Sanierungsberatung

Um zu gewährleisten, dass die geplanten privaten Sanierungsmaßnahmen fachgerecht und gestalterisch qualitativvoll durchgeführt werden, stellt Ihnen die Gemeinde Wackersdorf eine Sanierungsberatung zur Seite, die gemeinsam mit Ihnen individuelle Sanierungsvorschläge für Ihr Bauvorhaben erarbeitet.

Die Beratung ist kostenfrei, jedoch Voraussetzung für die Förderung. In vorliegender Fibel wird nachfolgend u.a. zusätzlich beispielhaft dargestellt, welche Maßnahmen gefördert werden können und welche nicht.

Die Broschüre erhalten Sie als Druckausgabe im Rathaus, steht aber auch auf der Internetseite www.vg-wackersdorf.de und www.zukunft-wackersdorf.de zum Download bereit.

Die Sanierungsberatung erfolgt durch das Büro DSK, die Ihnen helfen, auch durch den Blick von außen, speziell auf Ihr Vorhaben zugeschnittene Lösungen und Konzepte zu entwickeln. Sie beraten Sie in Sachen Baumaterialien und hilft, wenn es um die Ermittlung von Kosten und die Ergänzung mit anderen Fördermittelöpfen oder steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten geht.

Ihr Ansinnen ist es mit der Verwendung regionaltypischer Details, aber auch mit der planerischen Übersetzung in die heutige Zeit, den Ort Wackersdorf für Sie und auch für die zukünftigen Generationen attraktiv und lebenswert zu gestalten.



Ihre Ansprechpartner für ein erstes kostenloses Beratungsgespräch:

Dina Michel

DSK als Sanierungsträger Wackersdorf

Telefon: 0911-960468-21

Mail: dina.michel@dsk-gmbh.de

Fabian Höhne

DSK als Sanierungsträger Wackersdorf

Telefon: 0911-960468-13

Mail: fabian.hoehne@dsk-gmbh.de





Sanieren & gleichzeitig Steuern sparen ... die steuerliche Sonderabschreibung

Erhöhte steuerliche Abschreibung für Gebäude in Sanierungsgebieten oder für Baudenkmäler

Worum geht es?

Der Gesetzgeber möchte den Erhalt und die Sanierung von denkmalgeschützten und in Sanierungsgebieten liegenden Gebäuden besonders fördern. Aus diesem Grund gibt es für Investitionen in diese Art von Häusern für Privateigentümer:innen die Möglichkeit Steuervorteile in Anspruch zu nehmen.

Dies bedeutet, je nachdem ob das Gebäude selbst genutzt oder vermietet wird, können die Sanierungskosten innerhalb von 10 bis 12 Jahren bis zu 90 bzw. 100 % beim Finanzamt geltend gemacht werden.

Nach §§ 7h, 10f und 11a Einkommenssteuergesetz (EStG) sind bestimmte bauliche Maßnahmen an Gebäuden in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten oder Entwicklungsbereichen im Sinne des Baugesetzbuches (BauGB) steuerlich begünstigt.

Für Kapitalanleger:innen (Vermietung)

Sanierungskosten durch Abschreibungen absetzbar

9 % pro Jahr im 1.-8. Jahr

7 % pro Jahr im 9.-12. Jahr

gesamt 100 % innerhalb von 12 Jahren

Altbauanteil* linear mit 2,0 % (ab Baujahr 1925)

bzw. 2,5 % (bis Baujahr 1924) absetzbar

Für Eigennutzer:innen

Sanierungskosten als Sonderausgaben absetzbar

9 % pro Jahr im 1.-10. Jahr

gesamt 90 % innerhalb von 10 Jahren

Altbauanteil* nicht absetzbar

* Altbauanteil = Gebäudewert vor der Sanierung, ohne Grundstückswert

Rechtsgrundlagen im Einkommenssteuergesetz (EStG)

Rechtsgrundlage	Maßnahmenart	Absetzungszeiträume	Absetzungssätze
§ 7 EStG	Herstellung oder Anschaffung von Gebäuden (vermietetes Gewerbe oder vermietete Wohneinheiten)	33 bis 50 Jahre	2 bis 2,5 % pro Jahr
§§ 7h,i EStG	Modernisierung und Instandsetzung von vermieteten Gebäuden in Sanierungsgebieten (§ 7h EStG) bzw. Erhaltungsmaßnahmen bei vermieteten Baudenkmälern (§ 7i EStG)	8 Jahre 4 Jahre	bis zu 9 % pro Jahr bis zu 7 % pro Jahr
§ 10 f EStG	Aufwendungen an selbstgenutztem Wohneigentum in Sanierungsgebieten (oder an Baudenkmälern)	10 Jahre	bis zu 9 % pro Jahr
§§ 11a,b EStG	Erhaltungsaufwand für Maßnahmen gem. § 177 BauGB in Sanierungsgebieten (§11a EStG) oder bei Baudenkmälern (§ 11b EStG)	2 bis 5 Jahre	bis zu 50 % pro Jahr

Die wichtigsten Voraussetzungen zur steuerlichen Sonderabschreibung

Förderung nur im Sanierungsgebiet

1. Die Bescheinigung kann erteilt werden für

- » Gebäude
- » Gebäudeteile, die selbständige unbewegliche Wirtschaftsgüter sind
- » Eigentumswohnungen
- » Im Teileigentum stehende Räume

2. Das zu sanierende Objekt muss in einem förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet liegen (Karte auf Seite 7) oder als Baudenkmal eingetragen sein (unabhängig der Lage).

3. Bescheinigungsfähig sind

- » Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 BauGB zur Beseitigung von Mängeln und zur Behebung von Mängeln sowie
- » Maßnahmen, die der Erhaltung oder Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung von Gebäuden dienen, die wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben sollen

4. Die steuerliche Begünstigung setzt voraus, dass

- » vor Beginn der Maßnahmen zwischen den Eigentümer:innen und der Kommune eine Modernisierungsvereinbarung geschlossen wurde (Regelfall) oder den baulichen Maßnahmen entweder ein Modernisierungsgebot (Anordnung zur Beseitigung von Missständen) oder Instandsetzungsgebot (Anordnung zur Behebung von Mängeln) zu Grunde liegt

5. Nach Durchführung der Baumaßnahme muss die Ausstellung einer Bescheinigung von den Eigentümer:innen (oder einer bevollmächtigten Vertretung) schriftlich bei der Gemeinde beantragt werden.

6. Die bescheinigungsfähigen Kosten der Maßnahmen sind durch Vorlage der Originalrechnungen sowie einer nachvollziehbaren Kostenaufstellung mit Plänen nachzuweisen. Sofern Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln für die Maßnahme bewilligt wurden, sind diese ebenfalls aufzuführen.

Wichtig: (Teil-)Maßnahmen, die ohne oder bereits vor Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung durchgeführt wurden, können nicht bescheinigt werden. Bitte gehen Sie daher frühzeitig auf das Stadtumbaumanagement oder die Verwaltung zu. Eine fehlende vertragliche Vereinbarung wird nicht durch die Erteilung einer Baugenehmigung ersetzt.





Beispielberechnung zur steuerlichen Sonderabschreibung

Das Ehepaar Stefanie und Stefan Steuerbeispiel (verheiratet, keine Kinder, gemeinsam veranlagt) bekommt ein Haus in ihrer oberpfälzer Heimatgemeinde zum Kauf angeboten.

Sie könnten das Gebäude aus dem Jahr 1933 für 50.000 Euro kaufen (25.000 Euro Grundstück, 25.000 Euro Altbau), müssten aber noch rund 200.000 Euro investieren, um es auf heutigen Wohnstandard zu sanieren.

Nachfolgend sind zwei Fälle (in Vermietung/ in Eigennutzung) mit je zwei Beispielrechnungen dargestellt: zum Vergleich der Steuerauswirkungen mit Sonderabschreibung im Sanierungsgebiet (rechte Spalte) zu einem „Standard“ Altbau (linke Spalte).

Fall A //

Da das Ehepaar Steuerbeispiel in sicheren und gut bezahlten Arbeitsverhältnissen in der nächsten Großstadt ist, überlegt es, das Haus vorerst zu vermieten. Die Mieteinnahmen betragen 15.000 Euro im Jahr.

Vermietung §	Standard Altbau (Gebäude außerhalb Sanierungsgebiet)	Sanierungsgebiet (§ 7h EStG) Baudenkmal (§ 7i EStG)
zu versteuerndes Gehalt	75.000,00 Euro	75.000,00 Euro
+ Mieteinnahmen	15.000,00 Euro	15.000,00 Euro
= zu versteuerndes Einkommen	90.000,00 Euro	90.000,00 Euro
Baujahr Gebäude	1933	1933
	Normalabschreibung 2 %	Normalabschreibung 2 %
Gesamtkaufpreis der Immobilie	250.000,00 Euro	250.000,00 Euro
Anteil Grundstück 10 %	25.000,00 Euro	25.000,00 Euro
Anteil Bausubstanz 10 %	25.000,00 Euro	25.000,00 Euro
Anteil Sanierung 80 %	200.000,00 Euro	200.000,00 Euro
Abschreibungszeitraum 12 Jahre		
Abschreibung Altbau (2 %)	54.000,00 Euro	6.000,00 Euro
Sonderabschreibung	- Euro	200.000,00 Euro
Steuervorteil nach 12 Jahren	20.952,00 Euro	76.905,00 Euro
	= ca. 8,5 % des Kaufpreises	= ca. 31 % des Kaufpreises



Bei Fragen zu den Auswirkungen der steuerlichen Sonderabschreibung fragen Sie direkt bei Ihrer Steuerberatung oder beim für Sie zuständigen Finanzamt nach



Fall B //

Stefanie und Stefan Steuerbeispiel möchten wieder zurück in ihre alte Heimat ziehen und bewohnen das Haus nach der Sanierung selbst.

Eigennutzung §	Standard Altbau (Gebäude außerhalb Sanierungsgebiet)	Sanierungsgebiet (§ 10f EStG) Baudenkmal (§ 10f EStG)
zu versteuerndes Gehalt	75.000,00 Euro	75.000,00 Euro
Baujahr Gebäude	1933	1933
Gesamtkaufpreis der Immobilie	250.000,00 Euro	250.000,00 Euro
Anteil Grundstück 10 %	25.000,00 Euro	25.000,00 Euro
Anteil Bausubstanz 10 %	25.000,00 Euro	25.000,00 Euro
Anteil Sanierung 80 %	200.000,00 Euro	200.000,00 Euro
Sonderausgabennutzung 10 Jahre	- Euro	180.000,00 Euro
Steuervorteil nach 10 Jahren	- Euro	60.894,00 Euro = ca. 25 % des Kaufpreises

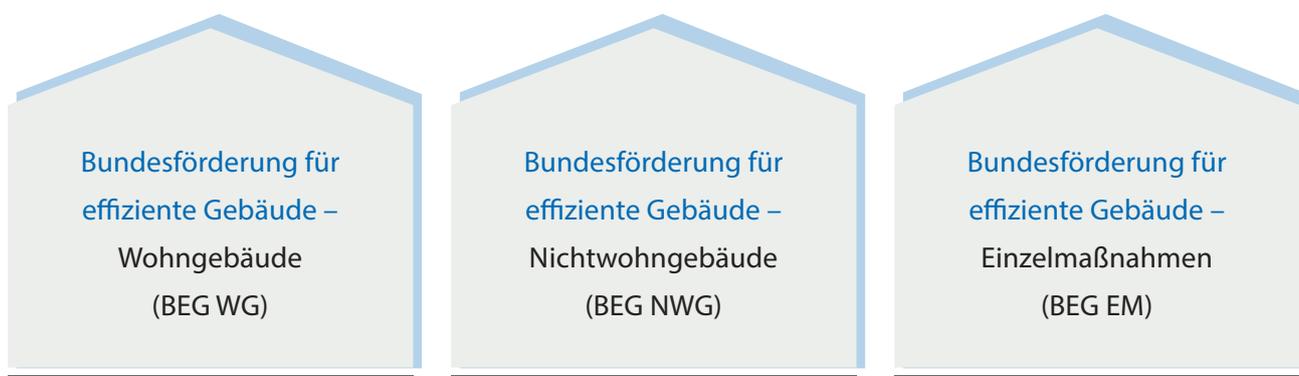


Energetische Gebädeförderung durch KfW & BAFA

Von 4 auf 1 – Mit der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) wird die energetische Gebädeförderung des Bundes neu aufgesetzt und bietet zukünftig mehr Flexibilität und weniger Bürokratie

Die BEG ersetzt die bestehenden Programme zur Förderung von Energieeffizienz und Erneuerbaren Energien im Gebäudebereich.

Die BEG ist in drei Teilprogramme aufgeteilt:



Abwicklung
(= Antragstellung & Auszahlung für Private)

über die KfW



Die Durchführung der BEG für Wohngebäude & Nichtwohngebäude (in der Zuschuss- & Kreditvariante) übernimmt die KfW.



über BAFA bzw. KfW



Das BAFA wickelt die Zuschussförderung für Einzelmaßnahmen (BEG EM)



BAFA
Bundesamt für Wirtschaft
und Ausfuhrkontrolle



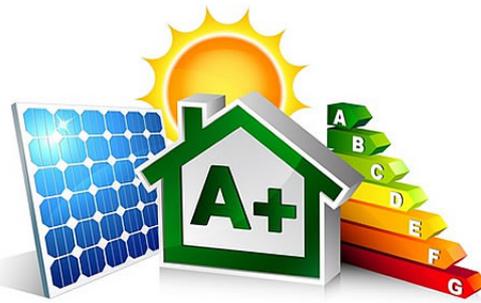
Die KfW wickelt seit 2021 die Kreditförderung für Einzelmaßnahmen (BEG EM) ab



Ab 2023 erfolgt die Förderung wahlweise als direkter Investitionszuschuss des BAFA ODER als zinsverbilligter Förderkredit mit Tilgungszuschuss der KfW.



Förderung auch außerhalb des Sanierungsgebietes



Im Rahmen der BEG EM werden folgende Einzelmaßnahmen mit folgenden Zuschüssen gefördert:

Maßnahmen an der Gebäudehülle

20 %

Gefördert wird:

- » Dämmung der Gebäudehülle (von Außenwänden, Dachflächen, Geschossdecken und Bodenflächen), sowie Erneuerung/Aufbereitung von Vorhangfassaden
- » Austausch von Fenstern, Außentüren und -toren
- » Sommerlicher Wärmeschutz durch Ersatz oder erstmaligen Einbau von außenliegenden Sonnenschutzeinrichtungen mit optimierter Tageslichtversorgung
- » Hier ist die Einbindung eines Energie-Effizienz-Experten* Pflicht

Anlagentechnik

20 %

Gefördert wird:

- » Einbau, Austausch oder Optimierung raumluft-technischer Anlagen inklusive Wärme- / Kälterückgewinnung
- » Einbau digitaler Systeme zur energetischen Betriebs- und Verbrauchsoptimierung bzw. zur Verbesserung der Netzdienlichkeit der technischen Anlagen des Gebäudes („Efficiency Smart Home“) oder des angeschlossenen (förderfähigen) Gebäudenetzes
- » Hier ist die Einbindung eines Energie-Effizienz-Experten* Pflicht

Erneuerbare Energien für Heizungen

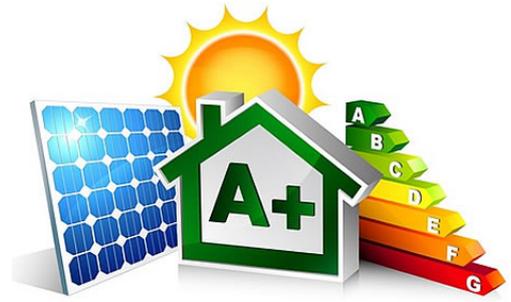
20-45 %

Gefördert wird:

- » Gas-Brennwertheizung
- » Gas-Hybridheizungen
- » Solarkollektoranlagen
- » Biomasseheizungen
- » Wärmepumpen
- » Innovative Heiztechnik auf Basis erneuerbarer Energien
- » Erneuerbare Energien-Hybridheizungen
- » Gebäudenetze und Anschluss an ein Gebäude- oder Wärmenetz
- » Maßnahmen zur Visualisierung des Ertrags Erneuerbarer Energien

* Einen Energie-Effizienz-Experten (EEE) in Ihrer Nähe finden Sie unter:
www.energie-effizienz-experten.de





Maßnahmen zur Heizungsoptimierung 20 %

Gefördert wird:

- » der hydraulische Abgleich der Heizungsanlage inklusive der Einstellung der Heizkurve
- » der Austausch von Heizungspumpen sowie der Anpassung der Vorlauftemperatur und der Pumpenleistung, Maßnahmen zur Absenkung der Rücklauftemperatur bei Gebäudenetzen
- » im Falle einer Wärmepumpe auch die Optimierung der Wärmepumpe
- » die Dämmung von Rohrleitungen
- » der Einbau von Flächenheizungen, von Nieder-temperaturheizkörpern und von Wärmespeichern im Gebäude oder gebäudenah (auf dem eigenen Grundstück)
- » die Mess-, Steuer- und Regelungstechnik

Fachplanung und Baubegleitung 50 % im Zusammenhang mit einer Einzelmaßnahme

Gefördert wird:

- » Die Antragstellung für o.g. Maßnahmen erfordert die Einbindung eines Energie-Effizienz-Experten (EEE)*. (siehe Link und QR-Code auf Seite 19)
- » Es werden die Kosten der energetischen Fachplanung und Baubegleitung, die im unmittelbaren Zusammenhang mit den Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz stehen, anerkannt (keine Fördermittelberatung)
- » Sofern beim Vorhaben die Wiederverwendung von Bauteilen geplant ist, können die dafür entstehenden Beratungskosten und Kosten von Gutachten für Baustoffuntersuchungen gefördert werden.
- » Mit der Förderung der energetischen Fachplanungs- und Baubegleitungsleistungen werden die Leistungen von unabhängigen Energieeffizienz-Expert:innen gefördert
- » Die von Fördernehmer:innen oder Expert:innen beauftragten Dritten müssen nicht in der Energieeffizienz-Expertenliste eingetragen sein, dürfen aber nicht in einem Inhaber-, Gesellschafts- oder Beschäftigungsverhältnis zu den bauausführenden Unternehmen oder Lieferanten stehen oder Lieferungen und Leistungen für das Bauvorhaben vermitteln.
- » Vor der Antragstellung für die Maßnahmenförderung erstellt der beauftragte EEE eine sog. Technische Projektbeschreibung (TPB), in der die zu beantragende Maßnahme erläutert wird. Die eigentliche Antragstellung funktioniert daraufhin elektronisch.

Das gesamt Gebäude energetisch Sanieren: Die KfW–Effizienzhaus Förderung



Für die energetische Komplettsanierung Ihrer Immobilie erhalten Sie von der KfW sowohl zinsgünstige Darlehen mit Tilgungszuschuss (also Rabatt bei der Rückzahlungssumme) als auch direkte Zuschüsse. Bedingung hierfür ist die Erreichung eines gewissen Effizienzhaus Standard, von welchen dann auch die jeweilige Förderhöhe abhängt.

Ein Effizienzhaus ist ein energetischer Standard für Wohngebäude. Er setzt sich aus 2 Kriterien zusammen:

- » Wie hoch ist der Gesamtenergiebedarf der Immobilie?
- » Und wie gut ist die Wärmedämmung der Gebäudehülle?

Die Effizienzhaus-Stufen werden als Vergleich des erreichten Standards nach Sanierung des Gebäudes zu einem Referenzgebäude (also rechnerischer Vergleich) angegeben. Je kleiner die Kennzahl ist, desto geringer ist der Energiebedarf der Immobilie.

Bonus: Erneuerbare-Energien-Klasse durch Heizen mit erneuerbaren Energien

Wenn Sie im Zuge der Sanierung zum Effizienzhaus eine neue Heizungsanlage auf Basis erneuerbarer Energien einbauen und damit min. 55% des Energiebedarfs des Gebäudes decken, können Sie eine erhöhte Förderung in Anspruch nehmen.

Die Konditionen sind in Zuschusshöhe und Maximalbetrag der förderfähigen Kosten bei Zuschuss und Kreditvariante identisch.

Effizienzhaus	Tilgungszuschuss in % je Wohneinheit	Betrag je Wohneinheit
Effizienzhaus 40	45 % von max. 120.000 Euro Kreditbetrag	bis zu 54.000 Euro
Effizienzhaus 40 Erneuerbare-Energien-Klasse	50 % von max. 150.000 Euro Kreditbetrag	bis zu 75.000 Euro
Effizienzhaus 55	40 % von max. 120.000 Euro Kreditbetrag	bis zu 48.000 Euro
Effizienzhaus 55 Erneuerbare-Energien-Klasse	45 % von max. 150.000 Euro Kreditbetrag	bis zu 67.500 Euro
Effizienzhaus 70	35 % von max. 120.000 Euro Kreditbetrag	bis zu 42.000 Euro
Effizienzhaus 70 Erneuerbare-Energien-Klasse	40 % von max. 150.000 Euro Kreditbetrag	bis zu 60.000 Euro
Effizienzhaus 85	30 % von max. 120.000 Euro Kreditbetrag	bis zu 36.000 Euro
Effizienzhaus 85 Erneuerbare-Energien-Klasse	35 % von max. 150.000 Euro Kreditbetrag	bis zu 52.500 Euro
Effizienzhaus 100	27,5 % von max. 120.000 Euro Kreditbetrag	bis zu 33.000 Euro
Effizienzhaus 100 Erneuerbare-Energien-Klasse	32,5 % von max. 150.000 Euro Kreditbetrag	bis zu 48.750 Euro

Führen Sie Ihre Sanierung im Rahmen eines individuellen Sanierungsfahrplans (iSFP) in mehreren Schritten durch und erreichen mit einem dieser Sanierungsschritte eine Effizienzhaus-Stufe? Dann steigt Ihr Tilgungszuschuss um 5 Prozentpunkte. Weiteres zum iSFP finden Sie auf der folgenden Seite (S. 21).

Für die Inanspruchnahme dieses Förderprogrammes ist zwingend die Betreuung durch einen Energieeffizienzexperten notwendig. Diesen finden Sie unter www.energie-effizienz-experten.de

Sonderfall: KfW- Denkmal, erhaltenswerte und ortsbildprägende Bausubstanz

Gebäude, die in einem Sanierungsgebiet stehen sowie über ortsbildprägende Gestalt und erhaltenswerte Bausubstanz verfügen, können zu einem KfW-Denkmal erklärt werden. Die „Erklärung“ zum energetischen Baudenkmal erfolgt durch Bestätigung der Gemeinde.

Bei der Effizienzhaus-Stufe Denkmal darf der Jahres-Primärenergiebedarf maximal 160 % des Wertes betragen, der für ein vergleichbares Referenzgebäude nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) gilt.

Alternativ kann selbstverständlich auch jeder andere Effizienzhausstandard angestrebt werden.

Die Förderung ist wahlweise möglich, entweder:

- » mit einem zinsgünstigen Darlehen mit Tilgungszuschuss (Programm 261,262)
- » als direkter Zuschuss (Programm 461)

Die Konditionen sind in Zuschusshöhe und Maximalbetrag identisch bei Zuschuss und Kreditvariante (siehe untenstehende Tabelle).

Effizienzhaus	Tilgungszuschuss in % je Wohneinheit	Betrag je Wohneinheit
Effizienzhaus Denkmal	25 % von max. 120.000 Euro Kreditbetrag	bis zu 30.000 Euro
Effizienzhaus Denkmal Erneuerbare-Energien-Klasse	30 % von max. 150.000 Euro Kreditbetrag	bis zu 45.000 Euro

Mit einem individuellen Sanierungsfahrplan (iSFP) erhalten Sie hier ebenfalls 5 % Extra-(Tilgungs-)zuschuss

Für die Inanspruchnahme dieses Förderprogrammes ist zwingend die Betreuung durch einen Energieeffizienzexperten mit der Zusatzausbildung „Effizienzhaus Denkmal (und besonders erhaltenswerte Bausubstanz) (KfW)“ notwendig.

Extra-Zuschuss Sichern: mit einem Sanierungsfahrplan erhalten Sie 5 % Extrazuschuss

Förderung auch
außerhalb des
Sanierungsgebietes

Sie möchten Ihre Immobilie umfassend sanieren? Wissen aber noch nicht, welche Sanierungsmaßnahmen für Sie in Frage kommen? Der individuelle Sanierungsfahrplan (ISFP) kann Ihnen dabei helfen – und bares Geld sparen.

Der individuelle Sanierungsfahrplan unterstützt Sie, die Sanierung Ihres Ein-, Zwei- oder Mehrfamilienhauses Schritt für Schritt zu planen. Er gibt Ihnen außerdem einen langfristigen und detaillierten Überblick über mögliche Sanierungsmaßnahmen und deren Einsparpotenzial.

Ihre Vorteile auf einen Blick:

- » Auf Ihre Lebensumstände ausgerichtet
- » Die Aspekte Klimaschutz und Energiekosteneinsparung werden mit Ihren individuellen Wünschen verbunden

- » Sanierungsmaßnahmen können vorausgeplant und aufeinander abgestimmt werden
- » **Bonus für Sie: Ein Extra-(Tilgungs-)zuschuss in Höhe von 5 Prozentpunkten für jedes Vorhaben, das Sie im Rahmen Ihres individuellen Sanierungsfahrplans umsetzen, wenn die Umsetzung des Fahrplans in mehreren Sanierungsschritten erfolgt.**

Für die Erstellung des individuellen Sanierungsfahrplans können Sie ebenfalls eine Förderung erhalten – und 80 % der Kosten sparen. Wie das geht? Ihr Experte beantragt den hierfür vorgesehenen Zuschuss selbst beim BAFA. Sie brauchen nichts weiter zu tun.

Mit diesen 6 Schritten kommen Sie zu Ihrem individuellen Sanierungsfahrplan.

1

Beratungsgespräch mit dem Energie-Effizienz-Experten führen

Das Kernstück des individuellen Sanierungsfahrplans ist das Vor-Ort-Gespräch in Ihren eigenen vier Wänden. Zusammen mit einer Energie-Effizienz-Expertin oder einem Energie-Effizienz-Experten arbeiten Sie Ihre individuellen Wünsche und Bedürfnisse im Hinblick auf die Sanierung Ihres Eigenheims heraus.

Auch zusätzliche, nicht energetische Maßnahmen können Teil des Beratungsgesprächs sein – ob altersgerecht umbauen, die Wohnfläche erweitern oder den Wohnkomfort steigern.

2

Erfassung des aktuellen energetischen Ist-Zustandes durch den Experten

Die Analyse des energetischen Ist-Zustands hilft Ihnen, einen realistischen Gesamteindruck vom Effizienzniveau Ihrer Immobilie zu erlangen. Gleichzeitig erhalten Sie erste Hinweise darauf, welche Baukomponenten sanierungsbedürftig sind.

Mit diesen 6 Schritten zu Ihrem individuellen Sanierungsfahrplan

3

Entwicklung von Sanierungsvorschlägen durch den Experten

Der Experte erarbeitet einzelne Maßnahmenpakete mit konkreten Sanierungsmaßnahmen. Zusätzlich erhalten Sie Informationen über die zeitliche Reihenfolge sowie die Höhe der Kosten der jeweiligen Effizienzmaßnahmen.

Der individuelle Sanierungsfahrplan ist maximal 15 Jahre gültig. Für Maßnahmen, die außerhalb dieser Frist umgesetzt werden, erhalten Sie keine Extraförderung.

4

Erstellung und Abstimmung des individuellen Sanierungsfahrplanes (iSFP)

Kommen bei Ihrer Immobilie mehrere unterschiedliche Sanierungsfahrpläne in Frage können Sie sich nun für ein konkretes Vorgehen entscheiden. Sobald Sie Ihre Wahl getroffen haben, erstellt der Experte Ihren individuellen Sanierungsfahrplan.

5

Abschlussgespräch

Nach Ausarbeitung des iSFP setzen Sie sich erneut mit Experten zusammen und besprechen gemeinsam die Ergebnisse.

Am Ende der Beratung erhalten Sie folgende Dokumente:

- » „Mein Sanierungsfahrplan“ – mit übersichtlichen Informationen zum Ist-Zustand des Gebäudes und den geplanten Sanierungsschritten
- » „Umsetzungshilfe für meine Maßnahmen“ – mit detaillierten Informationen zu den einzelnen Sanierungsschritten inkl. der jeweiligen Effizienzmaßnahmen

6

Sanieren und Fahrplan umsetzen

Bevor Sie eine Maßnahme aus Ihrem iSFP umsetzen wollen, stellen Sie einen Zuschussantrag. Der Experte bestätigt im Rahmen der „Bestätigung zum Antrag“, dass Sie die jeweilige Maßnahme entsprechend Ihres Fahrplanes umsetzen – und Sie erhalten dann nach Umsetzung automatisch einen Extra-(Tilgungs-)Zuschuss in Höhe von 5 Prozentpunkten.

Fragen & Antworten zur energetischen Sanierung mit KfW & BAFA

„Gibt es ein Mindestinvestitionsvolumen?“

Das förderfähige Mindestinvestitionsvolumen liegt für Einzelmaßnahmen bei 2.000 Euro (brutto) (bezieht sich auf eine Maßnahmengruppe); eine Ausnahme bildet die Heizungsoptimierung als geringinvestive Maßnahme, dort liegt das Mindestinvestitionsvolumen bei 300 Euro (brutto).

„Wie ist die Höchstgrenze der förderfähigen Kosten von 60.000 Euro zu verstehen?“

Als förderfähige Kosten für Einzelmaßnahmen können innerhalb eines Kalenderjahres bei Wohngebäuden nur maximal 60.000 Euro pro Wohneinheit anerkannt werden, unabhängig davon, wie viele Anträge für Einzelmaßnahmen innerhalb eines Kalenderjahres gestellt werden.

„Können mehrere Anträge für Einzelmaßnahmen gestellt werden?“

Für ein Gebäude können auch mehrere Anträge für die Förderung von Einzelmaßnahmen gestellt werden, wenn diese Anträge sich jeweils auf unterschiedliche Einzelmaßnahmen beziehen.

„Wo liegt die Höchstgrenze für die anrechenbaren Kosten einer Baubegleitung bei BEG EM?“

Die Höchstgrenzen der förderfähigen Kosten für Fachplanungs- und Baubegleitungsleistungen werden in der BEG EM Nr. 8.3 benannt. Bis zur jeweiligen Höchstgrenze kann eine Förderquote von 50 Prozent in Anspruch genommen werden. Auch Planungsleistungen, die die Höchstgrenze überschreiten, sind als Umfeldmaßnahmen gemäß BEG EM Nr. 8.4 förderfähig, jedoch zu einem geringeren Prozentsatz (Prozentsatz der jeweiligen Maßnahme).

„Kann für jedes Wohnhaus eine Sanierung beantragt werden oder muss das Haus ein bestimmtes Alter haben?“

Es muss sich um ein Bestandsgebäude handeln, also ein Wohngebäude, dessen Bauantrag bzw. Bauanzeige zum Zeitpunkt der Antragstellung mindestens fünf Jahre zurückliegt.

„Werden PV-Anlagen in der BEG gefördert?“

In der Bundesförderung für effiziente Gebäude werden stromerzeugende Anlagen auf Basis erneuerbarer Energien (zum Beispiel Photovoltaik, Windkraftanlagen, Kraft-Wärme-Kopplungs-Anlagen) und Stromspeicherung für die Eigenstromversorgung mitgefördert, wenn für diese Anlagen keine Förderung bzw. Einspeisevergütung nach dem Erneuerbare-Energien-Gesetz in Anspruch genommen wird.

Die gleichzeitige Inanspruchnahme einer Förderung für stromerzeugende Anlagen auf Basis erneuerbarer Energien und für Stromspeicher für die Eigenstromversorgung nach dieser Richtlinie und eine Förderung nach dem Kraft-Wärme-Kopplungsgesetz (KWKG, KWKAusVO) ist möglich.

- ▶ z. B. Programm Erneuerbare Energien – Standard [KfW 270-Kredit] (Für Photovoltaik, Wasser, Wind, Biogas und vieles mehr)

Weitere KfW-Fördermöglichkeiten für Ihr Zuhause

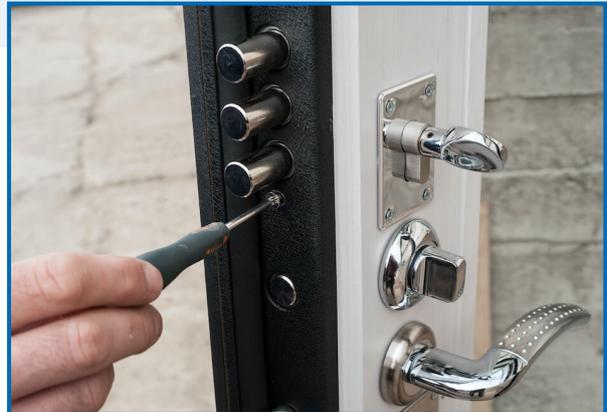
Barrierereduzierung – Investitionszuschuss [KfW 455-B-Zuschuss]

- » Zuschuss bis zu 6.250 Euro
- » Unabhängig von ihrem Alter für Eigentümer:innen und Mieter:innen eines Ein- oder Zweifamilienhauses oder einer Wohnung
- » für alle, die Barrieren in ihrer Wohnung reduzieren und mehr Wohnkomfort schaffen wollen (z.B. bodentiefe Dusche)
- » keine Förderung für Ferienhäuser oder gewerblich genutzte Gebäude



Einbruchschutz – Investitionszuschuss [KfW 455-E-Zuschuss]

- » Zuschuss bis zu 1.600 Euro
- » für Eigentümer:innen und Mieter:innen eines Ein- oder Zweifamilienhauses oder einer Wohnung, für private Wohnungseigentümergeinschaften, für Käufer:innen eines sanierten Ein- oder Zweifamilienhauses oder einer Wohnung
- » für Maßnahmen zum Schutz vor Einbrüchen, z. B. einbruchhemmende Haus-, Wohnungs- und Nebeneingangstüren sowie Garagentore und -zugänge; Nachrüstsysteme für Haus-, Wohnungs- und Nebeneingangstüren sowie für Fenster und Fenstertüren; Gefahrenwarnanlagen sowie Sicherheitstechnik in Smarthome-Anwendungen mit Einbruchmeldefunktion
- » keine Förderung für Ferienhäuser oder gewerblich genutzte Gebäude



Förderung für denkmalgeschützte Gebäude

Worum geht es?

Jede Landschaft wird geprägt von Werken der darin lebenden Menschen. Denkmäler sind die von diesen Menschen geschaffenen Werke aus vergangener Zeit und sichtbarer Ausdruck des geschichtlichen Erbes. Es liegt daher im Interesse der Allgemeinheit Denkmäler zu erhalten.

Um Denkmäler für die Zukunft zu bewahren, sind oft handwerklich besonders anspruchsvolle und damit kostenintensive Maßnahmen notwendig. Aus diesem Grund stehen für die Erhaltung und Sanierung von Baudenkmalern und Gebäuden in Ensemble-Bereichen eine Vielzahl an speziellen zusätzlichen Fördermöglichkeiten zur Verfügung.

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (BLfD)

Für die Erhaltung, Sicherung und Restaurierung von Denkmälern können vom Landesamt Zuschüsse an Privatpersonen, Kommunen oder Kirchen ausgezahlt werden.

Zuschussfähig sind diejenigen Kosten, die, bedingt durch denkmalpflegerische Auflagen, den üblichen Erhaltungsaufwand übersteigen. Die individuelle Höhe der zuschussfähigen Kosten legt das Landesamt im Rahmen des pflichtgemäßen Ermessens fest.

// Nähere Infos unter: <https://www.blfd.bayern.de/>



Bayerische Landesstiftung

Die Bayerische Landesstiftung fördert jährlich zahlreiche Projekte in den Bereichen Kultur und Soziales. Mit ihren Förderungen möchte sie mutige und innovative Menschen oder Ideen unterstützen, Anreize geben und zum Nachahmen anregen.

Gefördert werden kann die Instandsetzung besonders bedeutsamer Baudenkmalern, im Ausnahmefall durch private Denkmaleigentümer, deren Objekte einen besonderen Beitrag zum Ortsbild leisten, jeweils in Abstimmung mit dem BLfD. Bezuschusst werden Maßnahmen, die das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes verbessern (Fassade, Dach, Dachaufbauten, Fenster).

// Nähere Infos unter: <https://www.landesstiftung.bayern.de>



Teil B: Gestaltungsfibel



Grundlage: Generalklausel

Alle baulichen Veränderungen im Geltungsbereich des Kommunalen Förderprogrammes sind so auszuführen, dass sie die Eigenart des historisch gewachsenen Straßen-, Platz-, Orts- und Landschaftsbildes nicht beeinträchtigen.

Die Charakteristik der Ortsgestalt ist in der gewachsenen und bauzeitlichen Struktur und in den örtlichen Eigenheiten zu erhalten und zu ergänzen.

Bauliche Anlagen sind deshalb mit ihrer baulichen Umgebung so in Einklang zu bringen, dass sie sich harmonisch in das Ortsbild Wackersdorfs einfügen.

Die Beurteilung erfolgt in Abstimmung mit dem Sanierungsträger sowie der Bauverwaltung der Gemeinde.



... Baustruktur und -körper

Do's



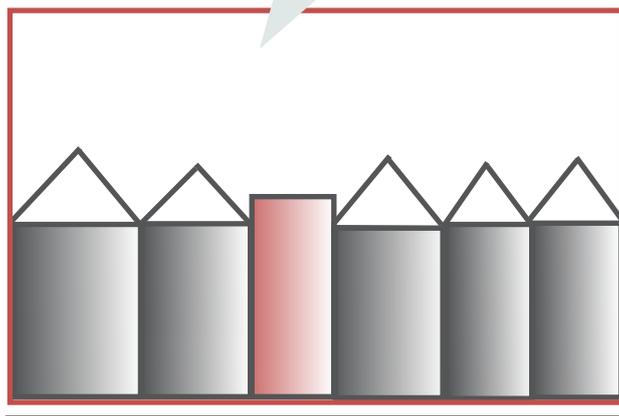
Foto: Poggel Architekten

Ortsuntypische Bauformen und störende Baukörper sollten vermieden werden!

Don'ts



Foto: Holzbau Buss GmbH



Im Sanierungsgebiet in der Ortsmitte von Wackersdorf sind größtenteils zwei- bis dreigeschossige Gebäude zu finden. Hauptsächlich dienen die überwiegend in Einzelbauweise ausgeführten Gebäude der Wohnnutzung.

Im Bereich des Marktplatzes sind jedoch auch Gebäude mit Mischnutzung vorzufinden. Dabei handelt es sich um Wohnnutzung, Handel und Dienstleistung.

Es wird empfohlen, Neubauten als schlichte, klare Baukörper mit einem rechteckigen Grundriss zu errichten, wobei die Ausführung der Form und der Höhe an der umgebenen Bebauung orientiert werden sollte.

Versprünge, die aus bautechnischer Sicht nicht notwendig sind, sollten vermieden werden, da diese die Gliederung der Fassade negativ beeinflussen.

Im Falle, dass Anbauten errichtet werden sollten, müssen sich diese dem bestehenden Hauptgebäude anpassen und sich diesem in der Ausführung unterordnen – es sollte vermieden werden, dass dieses sowohl auf das Hauptgebäude, als auch auf die umgebene Bebauung störend wirken.

Sowohl die Form, die Farbe, als auch das Material der Dacheindeckung sind im Falle von Sanierungsarbeiten an der ursprünglichen Ausführung zu orientieren! Weitere Details zur Dachgestaltung folgen auf Seite 31.

... Fassadengestaltung

Do's



Erhalt verbauter Naturstein

Fotoaufnahmen: DSK (sofern nicht anders gekennzeichnet)



Verschalung aus Naturmaterialien

Foto: Sahn GmbH

Don'ts



Da die Fassade, neben Türen, Fenstern und anderen Öffnungen, größtenteils die Außenhülle eines Gebäudes darstellt, spielt die Gestaltung dieser bei der Wahrnehmung des öffentlichen Raumes eine große Rolle.

Daher kann die Material- und Farbauswahl entscheidend die Wirkung des Ortsbildes von Wackersdorf beeinflussen.

Überwiegend soll der Putz möglichst eben, bei Oberputzen mit kleinen Korngrößen ausgeführt werden. Bei der Farbauswahl ist darauf zu achten, Farbtöne auszuwählen, die zu denen der umliegenden Gebäuden passt. Es wird empfohlen, schlichte, gedeckte warme Farben auszuwählen, unter Berücksichtigung der Gestaltung aller anderen Bauteile des Gebäudes.

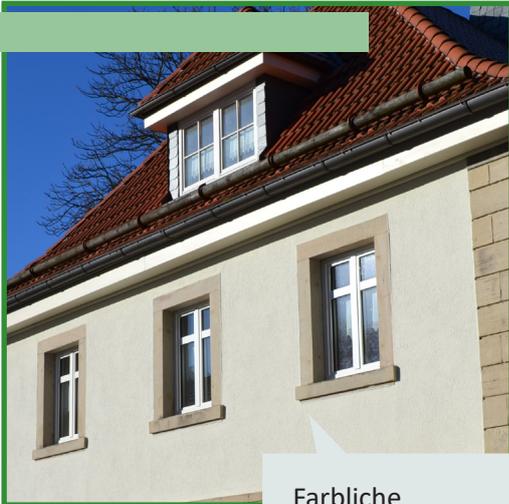
Sowohl die Faschen (gestalterisch abgesetzte Umrahmungen von Fassadenöffnungen) als auch der Sockel des Gebäudes sollten farblich angemessen von dem Rest der Fassade abgesetzt werden.

Bei älteren Gebäuden, die überwiegend im Süden von Wackersdorf zu finden sind, sollte der vorhandene verbauter Naturstein an den Fassaden erhalten bleiben.

Dahingegen sind Blechverkleidungen, die das Ortsbild negativ beeinflussen, von der Förderung ausgeschlossen.

... Gestaltung der Fenster, Türen und Tore

Do's



Farbliche abgesetzte Faschen



Erhalt der ursprünglichen Gestaltung der Fenster

Don'ts



liegende großformatige Fenster



Die Fenster als wichtiger Bestandteil der Außenfassade sind in erster Linie für die Zufuhr von Licht und Luft zuständig. Der Gestaltung der Fenster wird eine große Bedeutung auf den Gesamteindruck der Gebäude beigemessen. Es ist wichtig, die Fensterformate angemessen dimensioniert zur restlichen Fassade auszuwählen.

Meistens fügen sich stehende Formate besser in die bestehende Bebauung von Wackersdorf ein, in Einzelfällen kann abgewägt werden, ob auch liegende Formate möglich sind, falls diese das äußere Erscheinungsbild eines Gebäudes nicht negativ beeinflussen sollten.

Einige Häuser haben ursprünglich Doppelsprossenfenster eingebaut. Die Ausführung sollte bei diesen Gebäuden beim Austausch der Fenster beibehalten oder wieder auf die bauzeitliche Ausführung geändert werden. Eingänge aus Mosaik oder Fliesen sollten rückgebaut und umgestaltet werden.

Sonstige Empfehlungen:

- » symmetrisch geordnete Anordnung
- » Material bevorzugt Holz, angenehme Wirkung auch in die Räume
- » Schaufenster in Abstimmung zu übrigen Öffnungen

... Dachgestaltung

Do's



Fotos links: Dachdecker Grumprich

Sowohl die Form, die Farbe als auch das Material der Dacheindeckung sind im Falle von Sanierungsarbeiten an der ursprünglichen Ausführung zu orientieren!

Die Ausführung des Dachs ist ein wesentliches Gestaltungsmerkmal, welches die Wirkung des öffentlichen Raumes beeinflusst. In Wackersdorf sind überwiegend Gebäude mit Satteldächern vorzufinden, wobei die Dachneigungen im Sanierungsgebiet sehr variieren: von sehr steilen fränkischen Bauweisen bis zu flach ausgebildeten Dächern mit Dachneigungen von 28° bis 48°, ist alles vertreten.

Um den städtebaulichen Anforderungen zu entsprechen, wird bei Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet empfohlen, sich an die ortsübliche Dachform des Satteldaches zu halten und die Dachneigung möglichst an die umgebene Bebauung zu orientieren.

Um die Dachdeckung harmonisierend zu der bestehenden Bebauung zu gestalten, sollte diese nur mit Ziegeln oder Steinen in roten oder braunen Farbtönen ausgeführt werden.

Don'ts



untypische Farben, Hochglanz

Foto: Franke Baustoffe



Schiefereindeckung- untypisch für Wackersdorf

Foto: Roth Bedachung

Da auch die Installation von Solar- und Photovoltaikanlagen maßgeblich die Dachlandschaft verändern, ist der Einbau von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie zwar zulässig, sollte sich aber möglichst in die Dachhaut integrieren oder parallel zur Dachhaut ausgeführt werden.

Antennen und Satellitenschüsseln müssen so angebracht werden, dass sie vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar sind.

Eine Montage an vom öffentlichen Straßenraum aus einseharen Dach- oder Gebäudeteilen ist nur dann zulässig, wenn unter zumutbaren Bedingungen keine andere vergleichbare Empfangsmöglichkeit umsetzbar ist. Für diesen Fall sind Standort, Dimensionierung, Farbgebung und Leitungsführung so auszubilden, dass das Erscheinungsbild des Ortsbildes möglichst wenig beeinträchtigt wird.

... Hofzufahrten und Einfriedungen



Foto: Naturstein VONDERHECKEN



Foto: EXPERT Projekt GmbH

Fotos: Kramer (oben), Josef Steiner GmbH (unten)

Die Materialien der Oberflächenbefestigung bei Hofeinfahrten beeinflussen maßgeblich ihre Wirkung auf den öffentlichen Raum. Daher sollte bei der Auswahl der Oberflächenmaterialien darauf geachtet werden, (heimische) Natursteine zu verarbeiten. Das Pflaster sollte bestenfalls versickerungsfähig und die Fugen begrünt sein.

Betonsteinpflaster sollte in seiner Ausführung bezüglich der Form, Größe und Farbe der umgebenen Bebauung angepasst werden. Versiegelte Flächen mit Asphalt sollten unbedingt vermieden werden und sind nicht förderfähig!

Einfriedungen sollen in erster Linie zur Abgrenzung dienen und sind hauptsächlich an den Grenzen zwischen dem öffentlichen und dem privaten Raum zu finden. Daher haben diese großen Einfluss auf die Wahrnehmung des Straßenraums und sollten demnach mit Bedacht gewählt/ ausgeführt werden.

Abgrenzungen, also Zäune, sollten in Holzbauweise ausgeführt werden. Eine Alternative hierzu stellen auch Hecken- und Gebüschpflanzungen dar.

Maschendrahtzäune, teilweise auch Metallzäune, tragen zu einem negativen Erscheinungsbild bei und sind daher zu vermeiden. Darüber hinaus sollte die Höhe der Zäune der umgebenen Bebauung angepasst werden und nicht zu hoch sein.

Sonstige Empfehlungen:

- » Einfriedungen nur an Stellen wo es notwendig ist
- » Schlichte Ausführungen
- » Stehende Formate

... Obstbaumpflanzung

Do's



alte typische
Obstsorten,
hier Apfel und
Birne

Don'ts



untypische Baumarten werden nicht gefördert



Fotos: Baumschule Horstmann

Allgemein sind die Baumarten für den Hausgarten mittlerweile sehr breit gefächert. Nach der Tradition der großen Obstgärten im Fördergebiet entstand in Abstimmung mit entsprechenden Experten die Idee, die Pflanzung von bestimmten Obstbäumen zu fördern. Da die Obstwiesen in Wackersdorf das Ortsbild prägen, ist der Erhalt der Obstbäume wichtig.

Als Obstarten eignen sich Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge, Pflaume. Auch Quitten und Nussbäume können gepflanzt werden. Vorzugsweise alte und robuste Sorten.

Sofern weitere Baumarten (Ahorn, Linde, Hainbuche, Eiche, etc.) gepflanzt werden sollen, ist die Baumgröße zu beachten. Großkronigen Baumarten sind generell in Privatgärten selten und im Planungsgebiet kaum vertreten.

Weitere kleinkronige Laubbaumarten sind unter den heimischen Baumarten kaum vertreten. Weder Kugel- und Säulenformen noch exotische und fremdländische Arten sind im Fördergebiet traditionell vertreten und scheiden daher für eine Förderung aus.

» Tipp:

Gerne können individuelle Beratungstermine im Landratsamt Schwandorf, im Kreisgartenamt, zum Thema vereinbart werden. Eine kostenlose Sortenberatung ist möglich.

Ihr Ansprechpartner:

Kreisgartenamt

Landratsamt Schwandorf

Telefon: 09431 / 471 - 424

Kreisgartenamt@lra-sad.de





Beispielrechnung der Förderhöhe im Kommunalen Förderprogramm

Beispielhafte Kostenaufstellung einer Dach- & Fassadensanierung

Beispiel Rechnung Dachsanierung

Geprüfte Angebotssummen brutto (incl. 19 % MwSt.):	Angebot Firma A:	32.500 Euro
	Angebot Firma B:	28.200 Euro
	Angebot Firma C:	29.900 Euro

wirtschaftlichstes Angebot

Zuschusshöhe: 30 % (*) von **28.200 Euro** (Maximale Zuschusshöhe 50.000 Euro) = **8.460 Euro**

(*) siehe Förderrichtlinien des Kommunalen Förderprogramms

Beispiel Rechnung Fassadensanierung

Geprüfte Angebotssummen brutto (incl. 19 % MwSt.):	Angebot Firma A:	8.600 Euro
	Angebot Firma B:	8.850 Euro
	Angebot Firma C:	9.500 Euro

wirtschaftlichstes Angebot

Zuschusshöhe: 30 % von **8.600 Euro** (Maximale Zuschusshöhe 50.000 Euro) = **2.580 Euro**

(*) siehe Förderrichtlinien des Kommunalen Förderprogramms

Zuschuss, der ausgezahlt wird: **8.460 Euro + 2.580 Euro = 11.040 Euro** (bei Gesamtkosten von 36.800 Euro)

Vor der Maßnahme



Fotos: DSK

Nach der Sanierung



Alles auf einen Blick: Zusammenfassung

Förderung nur im Sanierungsgebiet

Was ist das Kommunale Förderprogramm?

Möchten Sie Ihre Immobilie sanieren? Bei Lage Ihrer Immobilie innerhalb der Sanierungsgebiete von Wackersdorf profitieren Sie durch die Lage Ihrer Immobilie im Sanierungsgebiet vom sogenannten Kommunalen Förderprogramm.

Die Richtlinien finden Sie unter www.vg-wackersdorf.de/Wackersdorf und unter www.zukunft-wackersdorf.de

Welche Maßnahmen werden gefördert?

Sanierungsmaßnahmen, die nachfolgende Bereiche Ihrer Immobilie betreffen. Folgende Maßnahmenpakete werden in Wackersdorf im Rahmen des Kommunalen Förderprogrammes gefördert:

- » **Ortsbilderhaltung und -verschönerung**
Maßnahmen zur Verbesserung des äußeren Zustandes von Wohn- und Geschäftsgebäuden und des stadtgestalterischen Erscheinungsbildes der vorhandenen Gebäude
30 % der förderfähigen Kosten, maximal 50.000 €
- » **Zukunftsfeste Gemeinde**
Maßnahmen zum Abbau von Barrieren sowie Vorhaben die das Wohnen im Alter erleichtern und einen längeren Verbleib in der eigenen Immobilie ermöglichen
15 % der förderfähigen Kosten, maximal 15.000 €
- » **Ortsgrün und Regenspeicher**
Grünentwicklung und grüngärtnerische Gestaltung von Vor- und Hofräumen als Maßnahme zur Klimaanpassung. Des Weiteren der Rückhalt sowie die Speicherung von Regenwasser.
30 % der förderfähigen Kosten, maximal 15.000 €

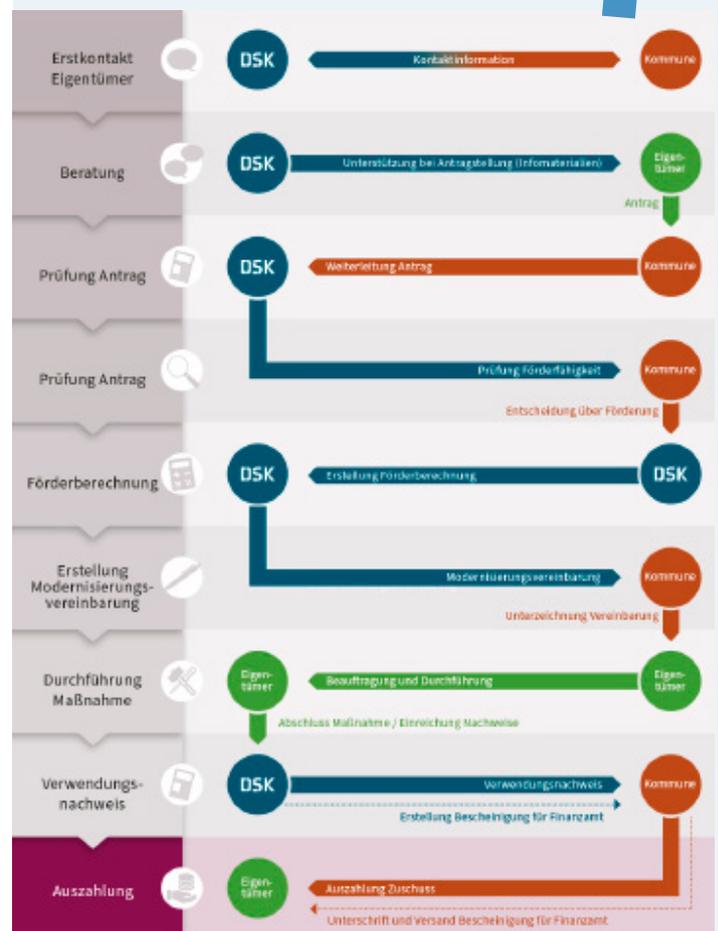
Werden Maßnahmen aus mehreren Maßnahmengruppen durchgeführt, werden die Beträge der jeweiligen Maßnahmengruppe addiert

- » **Maximaler Höchstbetrag 65.000 €**
- » **Maßnahmen unter 1.000 € werden nicht gefördert**

Wie beantrage ich die Förderung?

Für weitere Informationen zum Förderprogramm und eine Anleitung zur Beantragung kontaktieren Sie den Sanierungsträger, die DSK. Wir tauschen uns aus und besprechen mit Ihnen die nächste Schritte. Auch versuchen wir mit Ihnen gemeinsam das für Ihre Immobilie perfekte Förderpaket zu schnüren.

Ablauf einer Modernisierungsmaßnahme



Sanieren und Steuern sparen

Neben der Möglichkeit einen Zuschuss über das Kommunale Förderprogramm zu bekommen, besteht darüber hinaus durch die Lage im Sanierungsgebiet die Möglichkeit von der steuerlichen Abschreibung zu profitieren. Kosten für Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen können bis zu 100% steuerlich geltend machen (bei Eigennutzung der Immobilien zu 90%).

Grundlage bilden die Paragraphen §§ 7h, 10f und 11a des Einkommensteuergesetzes

Sprechen Sie uns an – wir beraten Sie gerne!



Gemeinde Wackersdorf
Marktplatz 1
92442 Wackersdorf

1. Bürgermeister Thomas Falter
Telefon 09431 74 36-0
E-Mail info@wackersdorf.de

www.wackersdorf.de

www.zukunft-wackersdorf.de

DSK | STADT
ENTWICKLUNG

Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungs-
gesellschaft mbH
Ötterichweg 7
90411 Nürnberg

Dina Michel
Telefon 0911 960468 21
E-Mail dina.michel@dsk-gmbh.de

Fabian Höhne
Telefon 0911 960468 13
E-Mail fabian.hoehne@dsk-gmbh.de

www.dsk-gmbh.de