

# Grußwort

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

im Jahr 2022 wurde das Sanierungsgebiet „Ortskern II“ in Mudau in die Förderkulisse der städtebaulichen Erneuerung aufgenommen. Der historisch und dicht gewachsene Ortskern strahlt mit seinen teilweise ortsbildprägenden Gebäudeensembles und kleinen Ladengeschäften einen besonderen Charme aus, den es zu bewahren und zu stärken gilt. Die sich abzeichnenden punktuellen Leerstände, gestalterischen und funktionellen Mängel in der Gebäudesubstanz, Fehlnutzungen und Defizite in der Gestaltung öffentlicher Flächen sollen behoben werden. Dabei sind wir auf Ihre Mitwirkung als Gebäudeeigentümerin bzw. -eigentümer oder Anwohnerin bzw. Anwohner angewiesen. Gemeinsam mit Ihnen möchten wir in den nächsten Jahren den Ortskern im Bereich des Sanierungsgebietes (s. Abgrenzung) aufwerten und zu einer lebendigen und starken Ortsmitte weiterentwickeln. Die Kombination aus öffentlichen und privaten Maßnahmen spielt für den Erfolg der Aufwertung des Ortskerns als Gesamtmaßnahme eine entscheidende Rolle.

Mit Hilfe der Fördermittel, die der Gemeinde Mudau aus dem Landessanierungsprogramm (LSP) zur Verfügung gestellt werden, haben wir dafür sehr gute Voraussetzungen. Das bewilligte Fördervolumen umfasst rund 1,7 Mio. Euro und ist auf neun Jahre bis 2031 ausgelegt. Die Fördermittel sollen dazu dienen, das Ortsbild zu verbessern, Gebäude zu sanieren und ältere Bauten vor dem Verfall zu schützen. Auch Sie als Gebäudeeigentümerin bzw. -eigentümer im Sanierungsgebiet können von dem Programm profitieren. Für notwendige Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, die energetische Aufwertung oder die Umnutzung Ihrer Gebäude können Sie Zuschüsse erhalten und steuerliche Sonderabschreibungen geltend machen. Sanierungsbedingte Gebäudeabbrüche können ebenfalls entschädigt werden, wenn die Folgenutzung den Sanierungszielen entspricht.

Wie Sie sich einbringen können und vorgehen sollten, um bei Gebäudesanierungen von der Förderung zu profitieren, erfahren Sie in diesem Flyer.

Ich hoffe, dass Sie die Chancen und Möglichkeiten des Förderprogrammes nutzen und dazu beitragen, dass Mudau für uns und für die nächsten Generationen attraktiv bleibt.

*Norbert Ripberger*

Ihr Bürgermeister  
Dr. Norbert Ripberger



# Sanierungsziele

Folgende Ziele haben sich im Rahmen der Vorbereitungen zum Sanierungsgebiet herauskristallisiert (Auszug). Die Ziele sollen im Laufe der Sanierungsdurchführung zusammen mit den Bürgerinnen und Bürgern im Rahmen verschiedener Bürgerbeteiligungsveranstaltungen weiter konkretisiert werden:

- Stärkung und Belebung des Ortskerns
- Verbesserung und Erweiterung der innerörtlichen Wohnnutzung durch:
  - Erhalt und Modernisierung von Gebäuden im Bestand
  - Ergänzung und Erweiterung des Wohnungsangebotes, z.B. durch Aufstockung
  - Umnutzung von vorhandenen Wirtschafts- und Nebengebäuden zu Wohnraum
  - Vereinzelte Gebäudeabbrüche zur Schaffung von neuem Wohnraum
  - Schließung von Baulücken
- Zukunftsfähige Weiterentwicklung der Odenwaldhalle
- Stärkung von Gastronomie, Einzelhandel und Dienstleistung
- Beibehaltung der baulichen und funktionellen Besonderheiten des Ortskerns
- Gestalterische sowie energetische Modernisierung von Gebäuden
- Verbesserung öffentlicher Plätze, z.B. im Bereich des alten Rathauses sowie Hauptstr./Wallstr.
- Umgestaltung nachteiliger Straßenraumsituationen
- Ordnung der vorhandenen Parkierung und Schaffung weiterer Stellplätze
- Erhaltung der Grünstrukturen entlang der Mud, Renaturierung des verdolten Bereichs



# Was wird gefördert?

Zuschüsse können für folgende Maßnahmen gewährt werden:

## Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

Wohnwertverbessernde, wertsteigernde Maßnahmen an bestehendem Gebäuden, wie z.B.

- Einbau / Erneuerung von Heizungsanlagen, sanitäre Anlagen, Elektroinstallation
- Erneuerung / Isolierung der Fassade, des Daches, Einbau neuer Fenster
- Verbesserung der Raumaufteilung, Schaffung von Wohnungsabschlüssen, Verbesserung Gebäudezugang
- Verbesserung der Belichtung und Belüftung
- Verwendung / Umstellung auf regenerative Energien
- Innensanierung: Erneuerung Fußböden, WC, Bad, Dusche, Innentreppe, Zimmertüren, Gips-, Maler-, Tapezierarbeiten

Maßnahmen zur Behebung von Mängeln aufgrund abgelaufener Nutzungsdauer sind nur im Zusammenhang mit der Durchführung von ganzheitlichen Modernisierungsmaßnahmen förderfähig.

## Umnutzung von Gebäuden

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

- Ausbau Dachgeschoss
- Umnutzung Scheune zu Wohnraum

## Abbruchmaßnahmen

Abbruch nicht mehr erhaltenswerter Gebäude, sofern die Nachnutzung den Sanierungszielen entspricht.

Die Modernisierung und Instandsetzung des Gebäudes sollte umfassend sein, d.h. es sollten mehrere der oben beispielhaft aufgeführten Maßnahmen durchgeführt werden. Das Gebäude muss nach Förderung mängelfrei sein.

Um Zuschüsse zu erhalten, muss vor Beginn der Maßnahme eine Modernisierungsvereinbarung mit der Gemeinde abgeschlossen werden.

# Vorteile und Einschränkungen für Gebäudeeigentümer

Die Modernisierung Ihres Gebäudes hat viele Vorteile:

- finanzielle Zuschüsse für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen
- erhöhte steuerliche Sonderabschreibungen
- nachhaltiger Werterhalt Ihres Eigentums
- niedrigere Energiekosten
- Verbesserung der Wohnqualität, Schaffung eines schöneren Wohnumfeldes

## Fördersätze

Die Gemeinde Mudau gewährt folgende Zuschüsse der förderfähigen Kosten:

- a) Bei umfassenden Modernisierungs- und Erneuerungsmaßnahmen: 25 % Zuschuss, bis max. 60.000 € pro Objekt.
- b) Bei umfassenden Modernisierungs- und Erneuerungsmaßnahmen von Gebäuden, die unter Denkmalschutz stehen oder besonders ortsbildprägenden Charakter aufweisen: 30% Zuschuss, bis max. 60.000 € pro Objekt.
- c) Bei Abbruch bis zu 100 % Zuschuss (abhängig von der Folgenutzung), bis maximal 50.000 € pro Objekt.

Darüber hinaus gelten die Städtebauförderrichtlinien in der jeweils gültigen Fassung sowie die gemeindeeigenen Förderrichtlinien.

Zu Beachten: Maßnahmen mit weniger als 15.000,00 € förderfähige Kosten werden nicht gefördert (Bagatellgrenze).

Eigenleistungen werden in Höhe des gesetzlichen Mindestlohns berücksichtigt, max. 15% der sonstigen, anerkannten förderfähigen Kosten.

## Steuervorteile

Für Modernisierungsaufwendungen, die nicht durch einen Sanierungszuschuss abgedeckt sind, gibt es Sonderabschreibungsmöglichkeiten nach dem EStG (§7h / § 10f EStG), vorbehaltlich der Prüfung und Gewährung durch das Finanzamt:

## Einschränkungen

- Eintragung des Sanierungsvermerks im Grundbuch
- Beantragung einer sanierungsrechtlichen Genehmigung auch für Maßnahmen, die keine baurechtliche Genehmigung benötigen
- Allgemeines Vorkaufsrecht der Gemeinde

# Wie müssen Sie vorgehen, um Zuschüsse zu erhalten?

1. Wenn Sie eine der aufgeführten Maßnahmen planen, nehmen Sie das kostenlose Angebot der Sanierungsberatung wahr. Vereinbaren Sie hierzu zunächst einen Termin mit der Gemeinde.
2. Im Beratungsgespräch / Vor-Ort-Termin werden die Maßnahmen abgestimmt und festgestellt, wie groß der Umfang Ihrer geplanten Maßnahme ist.
3. Holen Sie Angebote für die geplanten Arbeiten von Handwerkern oder Architekten ein oder lassen Sie eine fachmännische Kostenberechnung erstellen.
4. Reichen Sie die abgestimmten Unterlagen bei der Gemeinde ein. Anhand der vorläufig ermittelten förderfähigen Kosten wird die genaue Höhe Ihres Zuschusses errechnet.
5. 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.
6. Erst wenn diese Vereinbarung abgeschlossen ist, darf mit den Bauarbeiten begonnen werden.
7. Sammeln Sie Ihre Rechnungen und reichen Sie diese bei der Gemeinde ein. Es können auch anteilige Abschlagszahlungen während der Bauphase erfolgen.

# Wir beraten Sie gerne:

## Kontakt

Gemeinde Mudau  
Bianca Groß, Hauptamtsleiterin  
Schloßbauer Str. 2  
69427 Mudau  
Tel. 06284 / 78-31

bianca.gross@mudau.de  
www.mudau.de



LBBW Immobilien  
Kommunalentwicklung GmbH  
Nadia Kasper-Snouci  
Regionalbüro Karlsruhe  
Ludwig-Erhard-Allee 4  
76131 Karlsruhe  
Tel. 0721 / 35454237

nadia.kasper-snouci@lbbw-im.de  
www.kommunalentwicklung.de



Baden-Württemberg

MINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND WOHNEN

KE



STÄDTEBAU-  
FÖRDERUNG  
zur Revitalisierung von  
Gemeinden



Gemeinde Mudau

Städtebauliches Erneuerungsgebiet  
„Ortskern II“



# Förderinformationen

Wissenswertes für Eigentümerinnen  
und Eigentümer im Sanierungsgebiet  
„Ortskern II“