




Liebe Mitbürgerinnen,  
Liebe Mitbürger,

Im Jahr 2016 wurde das Sanierungsgebiet „Altstadt Marbach“ in ein Bund- und Länder-Förderprogramm aufgenommen, um unsere Stadt attraktiver zu gestalten.

Wie der Name des Sanierungsgebietes bereits aussagt, liegt der Fokus der Sanierung auf unserer Altstadt. Wir haben somit die Möglichkeit, unseren historischen Stadtkern an die Anforderungen der künftigen Jahre anzupassen. Beim Spaziergang über unsere Marktstraße ist es unschwer zu erkennen – die Maßnahmen sind in vollem Gange und die ersten Sanierungsziele konnten erreicht werden. Durch die Modernisierung und den Neubau unserer Rathausgebäude in der Marktstraße 34 und 36 ist es uns mit Hilfe von Fördermitteln gelungen, Räumlichkeiten für die Öffentlichkeit zu schaffen, welche den Anforderungen unserer Zeit entsprechen und sich optisch prächtig in unser Stadtbild einfügen. Auch die Neugestaltung unserer Fußgängerzone stellt ein bedeutsames Sanierungsziel dar. Wir passen damit unseren Stadtkern an die Herausforderungen des Klimawandels an, schaffen Barrierefreiheit sowie Flächen für die Außengastronomie und den Einzelhandel. Dadurch ermöglichen wir Ihnen, den Bürgerinnen und Bürgern, zukünftig eine hohe Aufenthaltsqualität. Ein nachhaltiges Nahwärmekonzept rundet die Maßnahme in der Fußgängerzone ab.

Neben der Sanierung und Neugestaltung öffentlicher Plätze und Straßenräume sollen und dürfen auch private Hauseigentümer und Anwohner einbezogen werden. Wir freuen uns über jeden Haushalt, der sich mit einer Maßnahme im Sanierungsgebiet beteiligt. Wie Sie vorgehen sollten, um bei der Gebäudesanierung oder einer Ordnungsmaßnahme in den Genuss von Fördermitteln und erhöhten Steuerabschreibungsmöglichkeiten zu kommen, erklären wir Ihnen in diesem Flyer. Das Fritz-Genking-Kunsthause im Göckelhof 6 ist ein tolles Beispiel für eine sehr gelungene Modernisierungsmaßnahme. Seit Jahrzehnten können wir mit Hilfe von Bund und Land unsere Stadt und seine schönen Teilorte erfolgreich neu gestalten. Die kürzlich abgeschlossene Sanierungsmaßnahme im Ortskern von Rielingshausen hat dies erneut unter Beweis gestellt.

Ich freue mich, wenn Sie mit Ihrer Modernisierungsmaßnahme dazu beitragen, dass Marbach noch attraktiver wird. Kommen Sie frühzeitig auf uns zu, wir beraten Sie gerne. Gestalten Sie mit und nutzen Sie die Förder- und Abschreibungsmöglichkeiten.

  
Ihr Bürgermeister  
Jan Trost



## Wie müssen Sie vorgehen?

1. Wenn Sie eine der aufgeführten Maßnahmen planen, nehmen Sie das kostenlose Angebot der Sanierungsberatung der Stadt 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 Stadt ein. Anhand der vorläufig ermittelten förderfähigen Kosten, wird die genaue Höhe Ihres Zuschusses errechnet.
6. Schließen Sie mit der Stadt als Vertragspartner eine Modernisierungs- bzw. Ordnungsmaßnahmenvereinbarung ab. In dieser Vereinbarung werden die berücksichtigungsfähigen Kosten und die auszuführenden Bauarbeiten geregelt. Mit diesem Vertrag haben Sie einen Rechtsanspruch auf Fördermittel.
7. Erst wenn diese Vereinbarung abgeschlossen ist, darf mit den Bauarbeiten begonnen werden.
8. Sammeln Sie Ihre Rechnungen inklusive Zahlungsnachweis (Kontoauszug) und reichen Sie diese nach der Fertigstellung Ihres Vorhabens bei der Stadt ein.

Wenn Sie eine Modernisierungsvereinbarung mit der Stadt abgeschlossen haben, können Sie die Aufwendungen, die nicht durch öffentliche Zuschüsse gedeckt wurden, steuerlich geltend machen.



Stadt Marbach  
am Neckar

Städtebauliche Erneuerungsgebiet  
„Altstadt“

## Wir beraten Sie gerne!

### Stadt Marbach

Frau Elena Schubert  
(Tel.: 07144 / 102-256,  
elena.schubert@schillerstadt-marbach.de)

Herr Janus Baldermann  
(Tel.: 07144 / 102-315,  
janus.baldermann@schillerstadt-marbach.de)



LBBW Immobilien - Kommunalentwicklung  
Herr Manuel Steuer  
(Tel.: 0711 6454-2218,  
manuel.steuer@lbbw-im.de)

KE

gefördert von:



Bundesministerium  
des Innern, für Bau  
und Heimat



STÄDTBAU-  
FÖRDERUNG  
von Bund, Ländern und  
Gemeinden



Baden-Württemberg  
MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, ARBEIT UND WOHNUNGSBAU

## Sanierungsziele

- Modernisierung und Instandsetzung öffentlicher und privater Gebäude mit dem Schwerpunkt gestalterischer / energetischer Maßnahmen
- Steigerung des innerörtlichen Erholungswerts und der Attraktivität des Wohnstandorts durch die Schaffung von öffentlichen Grünbereichen
- Attraktivierung und Stärkung des Stadtzentrums durch die Aufwertung der Bausubstanz
- Verbesserung Fuß- und Radwegebeziehungen zwischen Neckar und Altstadt (Steg)
- CO2-Reduzierung durch energetische Gebäudesanierung und den Aufbau einer Nahwärmeversorgung
- Stärkung der Attraktivität der Einzelhandels- und Infrastruktureinrichtungen in der Stadtmitte
- städtebauliche Aufwertung der Ortseingangssituation im Bereich der „Oehlerkreuzung“ (L 1100/Bottwartalstraße)
- Reduzierung des Stellplatzdefizits im Sanierungsgebiet / Schaffung von öffentlichen Stellplätzen

Visualisierung Neugestaltung Fußgängerzone



Quelle: Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH

## Art der berücksichtigungsfähigen Maßnahmen

1. Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen  
Wohnwertverbessernde, wertsteigernde Maßnahmen an bestehendem Wohnraum, wie z.B.:
  - Einbau / Erneuerung von Heizungsanlagen, sanitäre Anlagen, Elektroinstallation
  - Erneuerung / Isolierung Fassade, Dach, Einbau neuer Fenster
  - Verbesserung der Raumaufteilung, Schaffung von Wohnungsabschlüssen, Verbesserung Gebäudezugang
  - Verbesserung der Belichtung und Belüftung
  - Verwendung / Umstellung auf regenerative Energien
  - Umfangreiche Innensanierungen und Modernisierungen
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 vorsehen.

Neues Rathaus, Marktstraße 34



Quelle: Herr Bernd Sadlo

Private Sanierungsmaßnahme - Fritz Genkinger Museum



Quelle: Herr Manfred Knappe

## Förderansätze

- umfassende Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, Rest-/ Teilmodernisierungsmaßnahmen, Umnutzung von Gebäuden:  
10 % Zuschuss, max. 10.000 € pro Gebäude
- Eigenleistungen werden mit dem zum Zeitpunkt der Durchführung geltenden Mindestlohn gefördert, max. 15% der Fremdleistung
- Abbruch- / Abbruchfolgekosten:  
100 % Zuschuss ohne Obergrenze  
Bei Abbruchmaßnahmen sind drei Angebote einzuholen.  
Das günstigste Angebot kann bezuschusst werden.
- Sofern der Eigentümer vorsteuerabzugsberechtigt ist, erfolgt die Förderung aus den Nettokosten. Für gewerbliche Maßnahmen gelten die Regelungen entsprechend. Die Stadt behält sich vor, in besonders gelagerten Ausnahmefällen abweichende Einzelfallregelungen im Rahmen der StBauFR zu treffen.

## Steuervorteile

Für Modernisierungsaufwendungen 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 %).

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.