

# Förderung nachhaltiger Sanierung

*André Mallossek*  
*Plattform Land*



Dieses Projekt wird von der Europäischen Union kofinanziert (INTERREG Italien-Österreich)

## **Interaktive Studie Förderungen Innenentwicklung – Teil Südtirol**

Ziel:

- Überblick über Fördermöglichkeiten im Sanierungsbereich schaffen

Zielgruppen:

- Privatpersonen
- Unternehmen
- Gemeinden

### 1.1.1. Übersicht Förderungen

## Inhaltsübersicht:

1. Übersicht Förderungen
2. Der Weg zur Förderung
3. Beratungsstellen
4. Besondere Maßnahmen zur Ortskernrevitalisierung
5. Förderbeispiel (Gemeinde)
6. Sanierungsbeispiel (Privathaus)




















































































<i>Fördermatrix – Sanierung</i>		Natürliche Personen	Unternehmen	Öffentliche Verwaltung
<i>Sanierung - Energetische Sanierung</i>	Außerordentliche Instandhaltungs- und Wiedergewinnungsarbeiten	  	  	
	Wiedergewinnung Außenfassade			
	Energetische Sanierung des Gebäudes	  	 	   
	Fenster und Fenstertüren	  	 	  
	Beschattungssysteme	 		 
	Ankauf bereits sanierter Wohnungen			
	Einbau von Aufzügen			
<i>Heizungs-technik</i>	Biomasseanlagen	  	 	  
	Wärmepumpe	   	   	   
	Brennwertheizung	  	 	  
<i>Solare Nutzung</i>	Solaranlagen	   	 	  
	Photovoltaikanlagen	   		
<i>Beratung Planung</i>		 		 

Tabelle 1: Fördermatrix Sanierung – Südtirol/Provinz Bozen

Zur Studie:

<https://www.plattformland.org/shelter/>

## Legende:

### Staatliche Förderungen

-  **Bonus für Gebäudesanierung:**  
Förderung: Steuerabzüge (50 %, 36 %, 90 %)  
Frist: Verlängert bis 2024
-  **Ecobonus – Energetische Sanierung:**  
Förderung: Steuerabzüge (65 %, 75 %)  
Frist: Verlängert bis 2024
-  **Conto termico:**  
Förderung: Investitionszuschuss in Höhe von 40 bis 65 % der förderbaren Kosten
-  **Superbonus 110% – Energetische Sanierung:**  
Förderung: Steuerabzug (110 %)  
Frist: Zahlungen vom 01.07.2020 bis 31.12.2022 bzw. 31.12.2023  
(Mehrfamiliengebäude)
-  **Abbau architektonischer Barrieren**  
Bonus für den Einbau von Aufzügen  
Förderung: Steuerabzüge (75 %)  
Frist: Zahlungen innerhalb 2022

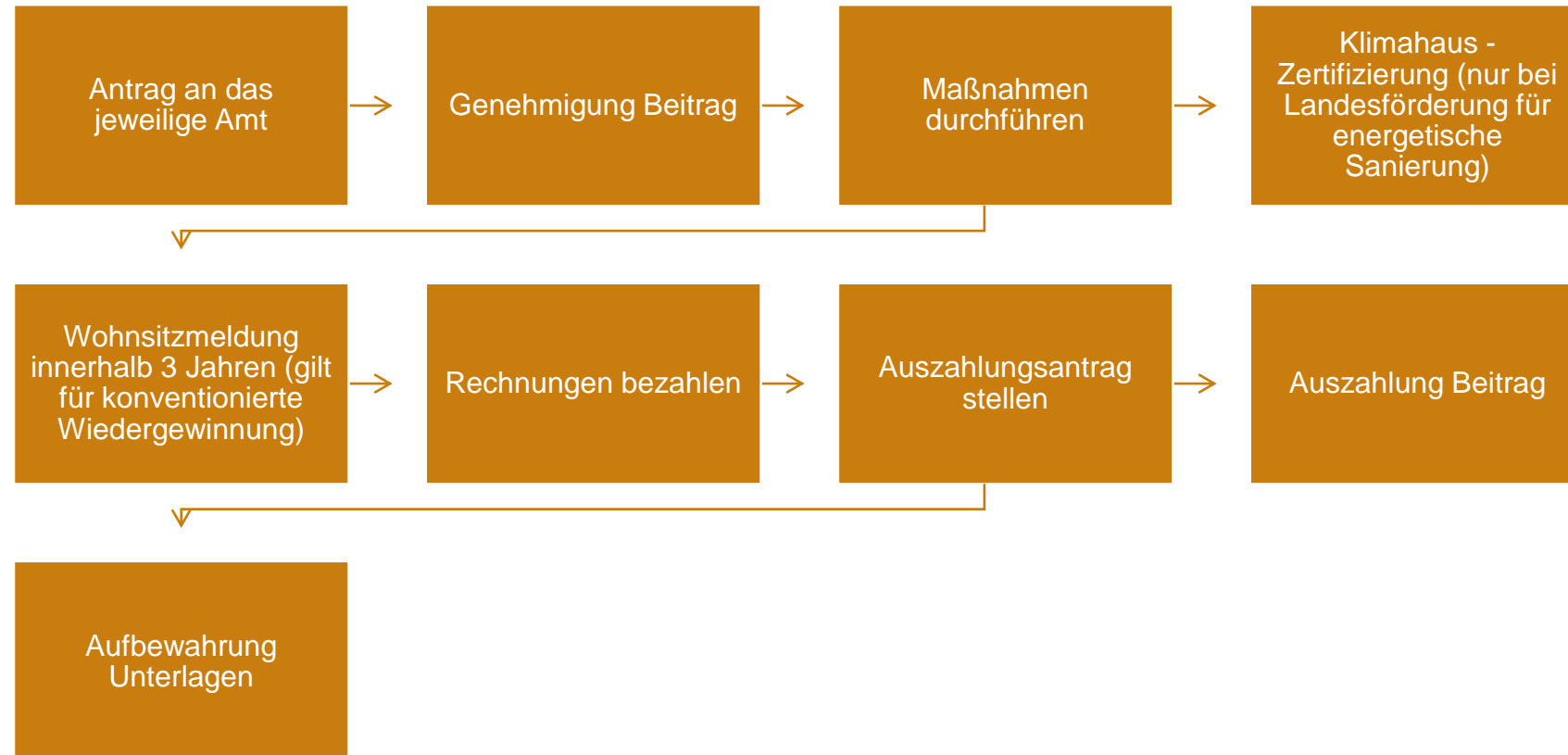
### Förderungen der Provinz Bozen

-  **Landesförderung für die energetische Sanierung und Einsatz erneuerbarer Energiequellen:**  
Förderung: 40 - 70 % der förderbaren Kosten für Privatpersonen, 20 % der förderbaren Kosten für öffentliche Verwaltungen, mind. 3.500 € Investition, Baukonzession vor 12.01.2005  
Einreichfrist: 1. Jänner bis zum 31. Mai des Jahres
  -  **Konventionierte Wiedergewinnung von Wohnungen:**  
Förderung: einmaliger Beitrag, max. 30 % der anerkannten Ausgaben und max. 20% der gesetzlichen Baukosten (1.623,00 €/m<sup>2</sup> für das Jahr 2022)
  -  **Wiedergewinnung der Erstwohnung:**  
Förderung: einkommensabhängiger Schenkungsbeitrag zwischen 16.250 € und 74.880 €, Regelung laut Wohnbauförderungsgesetz
  -  **Beiträge für die energetische Sanierung von Wohnungen oder anderer einzelner Baueinheiten für Unternehmen:**  
Förderung: Beitrag im Ausmaß von 30 % bis 50 % der zulässigen Kosten, Mindestinvestition von 3.500 €
- Zusätzliche Förderung: **Beitrag für Denkmalpflege**

Tabelle 2: Legende der Tabelle 1 - Fördermatrix Sanierung – Südtirol/Provinz Bozen

## Der Weg zur Förderung

Um in den Genuss einer Landesförderung zu gelangen, muss man folgenden Weg beschreiten:



## **Beratungsstellen in Südtirol zu Sanierungen:**

z.B.:

1. Kammer der Architekten
2. Verbraucherzentrale Südtirol
3. Landesdenkmalamt
4. Klimahaus-Agentur
5. Energieforum AFB
6. SBB – Bauernhaussanierung
7. Amt für Wohnbauförderung

## **Staatliche Beratungsstellen:**

z.B.:

1. Ministerium für Wirtschaftsentwicklung – Energieeffizienz
2. Edilnet

## **Sanierungsberatungsbeispiel: „Sanierungslotse Vorarlberg“**

Was: umfassende Sanierungsberatung für Bauherren (ca. 60 Beratungsstunden)

Ablauf:

1. Kostenloses Impulsgespräch
2. Begleitungskonzept und Bestandserfassung
3. Maßnahmenempfehlungen und Förderberatung (Kostenschätzung!)
4. Umsetzungsbegleitung
5. Unterstützung bei der Förderabrechnung

Kosten: ca. 4.000 € mit 30 % Selbstbehalt

gefördert von  
Stiftung Südtiroler Sparkasse  
Fondazione Cassa di Risparmio  
sostenuto da



Ordine  
degli Architetti  
Pianificatori  
Paesaggisti  
Conservatori  
Provincia di Bolzano

Kammer  
der Architekten  
Raumplaner  
Landschaftsplaner  
Denkmalfleger  
Provinz Bozen

Plattform **LAND**  
Piattaforma per il rurale

## Sanierungsberatung in Südtirol 2022

Die Plattform Land mit Unterstützung der Stiftung Sparkasse und in Kooperation mit der Kammer der Architekten bietet in 2022:

Sanierungsberatung für Sanierungsobjekte von Privaten (15 Std.) und Gemeinden (20 Std.):

1. Impulsgespräch & Lokalaugenschein
2. Begleitungskonzept und Bestandserfassung
3. Maßnahmenempfehlungen und Förderberatung (inkl. Kostenschätzung)

Kosten: 300 € (+MwSt.) für Private und 1.250 € (+MwSt.) für Gemeinden

Bislang haben sich 23 Private und 4 Gemeinden beworben. Es können sich noch weitere Gemeinden demnächst bewerben.



## Ortskernentwicklungsbeispiel einer Gemeinde: „Neumarkt“

Zur Belebung des historischen Ortskerns und zur Vermeidung von Leerständen hat die Gemeinde Neumarkt in den vergangenen Jahren verschiedene Initiativen gestartet:

- Organisation „Neumarkt-Marketing“
- Veranstaltungen
- Gemeinsame Marketinginitiativen
- Beitrag Restaurierung der Fassaden
- Geförderte Tätigkeiten (Unternehmen) im historischen Ortskern -> Beitrag von 5.000 €
- Eröffnung eines Streuhotels (leerstehende Wohnungen werden renoviert und an Touristen vermietet – Streuhotels sind über ein Landesgesetz geregelt).

## Ortskernentwicklungsbeispiel einer Gemeinde: „Neumarkt - Streuhotel“

Eröffnung eines Streuhotels (leerstehende Wohnungen werden renoviert und an Touristen vermietet – Streuhotels sind über ein Landesgesetz geregelt).



Our rooms



Our Scattered Hotel



Our entrance area



Our room doors



## Förderbeispiel Sanierung Private: „Sanierung eines denkmalgeschützten Wohnhauses“

Vorher

Nachher



Generalsanierung Bauernhaus, Baujahr 1819 im Wipptal, seit 40 Jahren leer

## Förderbeispiel Sanierung Private: „Sanierung eines denkmalgeschützten Wohnhauses“

Vorher



Nachher



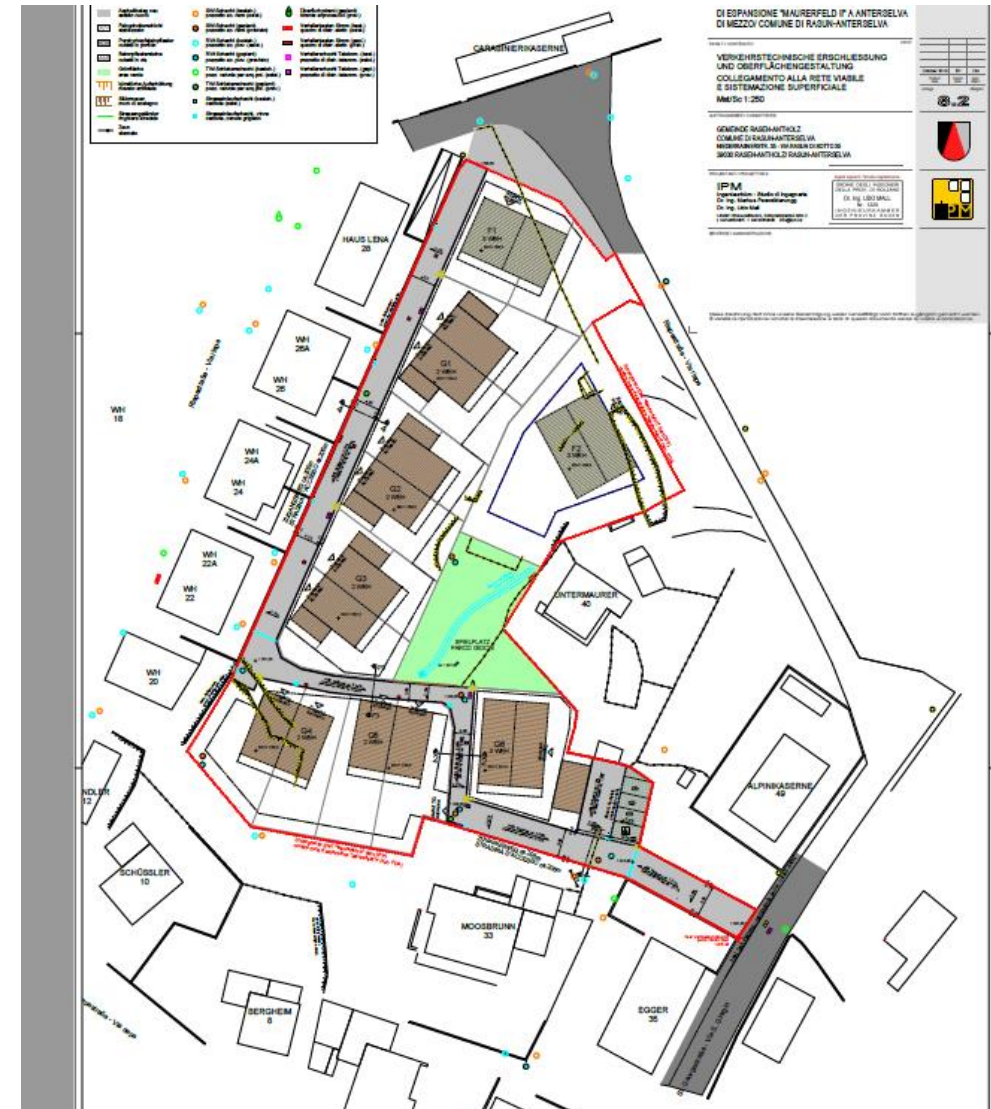
Gesamtkosten der Sanierung ca. 500.000 €; Zuschüsse ca. 1/3 aus 5 verschiedenen Förderungen

## Folgekostenrechner:

### Ziel:

Berechnung der Kosten einer neuen Wohnbauzone im Vergleich zu Sanierungsmaßnahmen für Entscheider\*innen vor Beschluss im Gemeinderat

- Vorabschätzung der Maßnahmen durch Gemeindetechniker\*in (ca. 1 Arbeitstag)
- Baugrund vorab definieren (Beispiel Rasen-Antholz)



## Folgekostenrechner Mindestangaben

### **Basisangaben zum Bauland**

Ort

Größe der Fläche

Anzahl der Wohneinheiten

Verkehrsfläche

Grünland

Beispiel Rasen-Antholz

5.700 m<sup>2</sup>

13

900 m<sup>2</sup>

450 m<sup>2</sup>

## Folgekostenrechner (Beispiel Rasen-Antholz):

Detailangaben soweit möglich

- Kosten aus Richtpreisverzeichnis
- Erfahrungswerte aus der Praxis

### Ergebnis:

Baukosten: 520.000 € + 100.000 € für  
Anschluss an bestehende Leitungen

Je mehr Details desto genauer!

#### Detailangaben:

##### Leitungen samt deren Aushub:

Schmutzwasserkanalisierung	270 m
Trinkwasserleitung	280 m
Regenwasserleitung	250 m
Belichtung	6 Anzahl
Fernwärme /Gas	250 m
Stromleitung	500 m
Glasfaserleitung	300 m

##### Sonstiges:

Böschungsverbauung	30 lfm
Belagsarbeiten	900 m <sup>2</sup>
Anzahl der Schächte	42 Anz
Ankauf Grundstück	0 Pauschale
Sonderbauten/Besondere Lasten	0 Pauschale
Aushub	600 m <sup>3</sup>
Betonmengen	120 m <sup>3</sup>

##### Angaben zur Instandhaltung:

Alter der vorhandenen Leitungen	10 Jahre
Schneeräumungswege	650 m <sup>2</sup>

Beispiel: St. Leonhard in Passeier

Kosten laut Folgekostenrechner: 1,27 Mio. € -> tatsächlichen Kosten 1,33 Mio. €

Beispiel: Moos in Passeier

Aufgrund Folgekostenberechnung wird Wohnbauzone an günstigerer Stelle ausgewiesen.

### **Fazit:**

Mit wenig Aufwand können die Gemeinden die Kosten **vor der Entscheidung** über neue Wohnbauzonen abschätzen.

-> Wohnbauzonen günstig verlagern oder in Sanierungen von Leerstand investieren, welche weniger Folgekosten verursachen.



## Handlungsempfehlungen:

1. Leerstandserhebung
2. Modulartige Sanierungsberatung
3. Gestaffeltes Fördersystem (Zuschüsse, Kredite, Steuererleichterungen)
4. Regionales Förderprogramm für Innenentwicklung (Baden-Württemberg fördert Innenentwicklung/Flächenmanagement mit 45 Mio. € in 2020, Schleswig-Holstein 30 Mio. € bis 2026)
5. Weiterbildung für Politiker\*innen und Mitarbeiter\*innen der öffentlichen Verwaltung
6. Online Plattform (z. B.: [www.impuls4action.eu](http://www.impuls4action.eu))
7. verpflichtende Alternativenprüfung vor neuer Baulandausweisung oder Abbruch