



# Städtebauliche Erneuerung Weisenbach

## „Ortsmitte II“

Sanierungsauftakt 03.07.2024



**STÄDTEBAU-  
FÖRDERUNG**

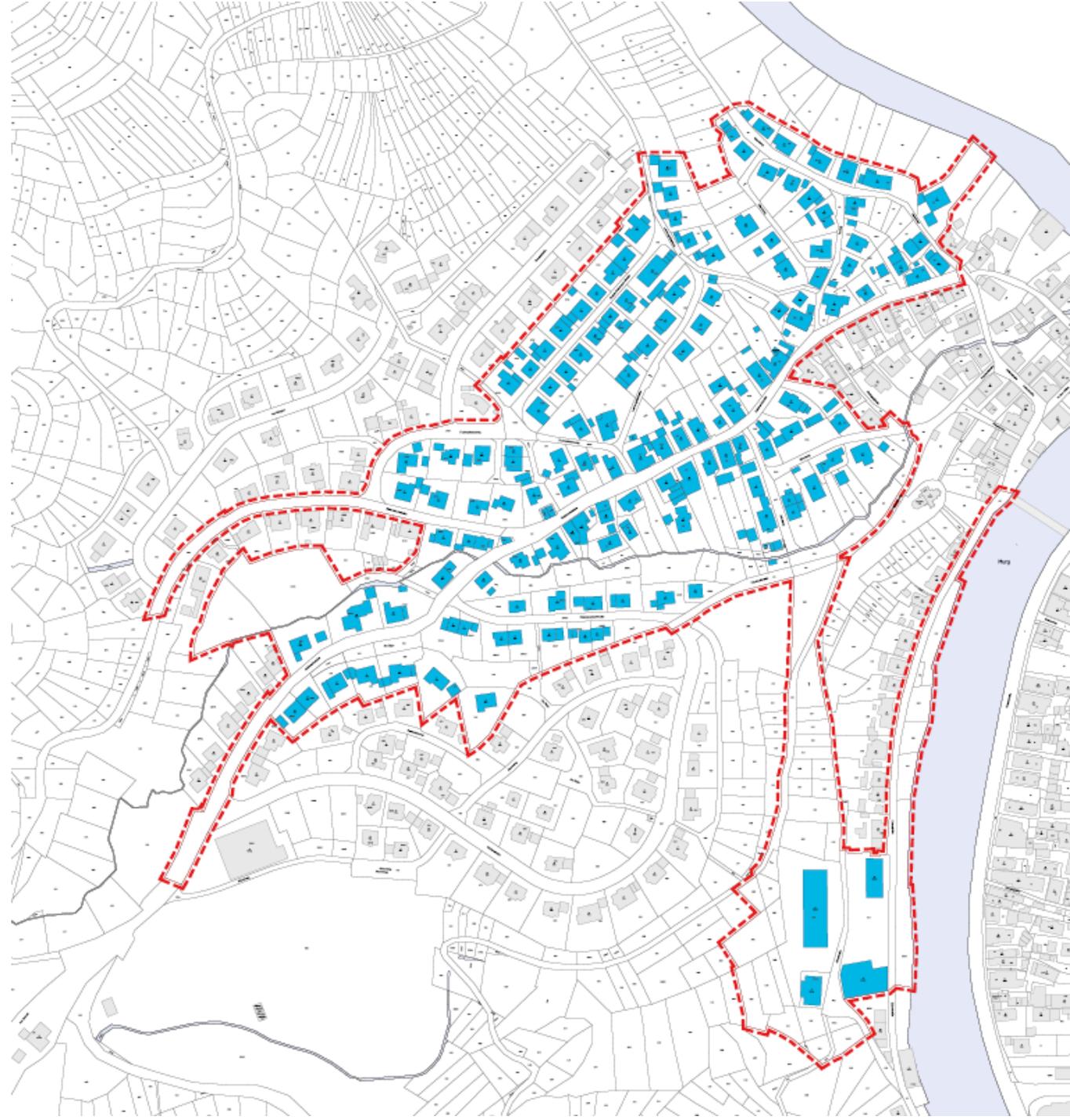
von Bund, Ländern und  
Gemeinden

# die **STEG** Stadtentwicklung GmbH



# Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Ortsmitte II“

- › Höher gelegene innerörtliche Lage
- › Vorwiegend Wohnbebauung in kleinteiliger Struktur
- › 11,91 Hektar groß



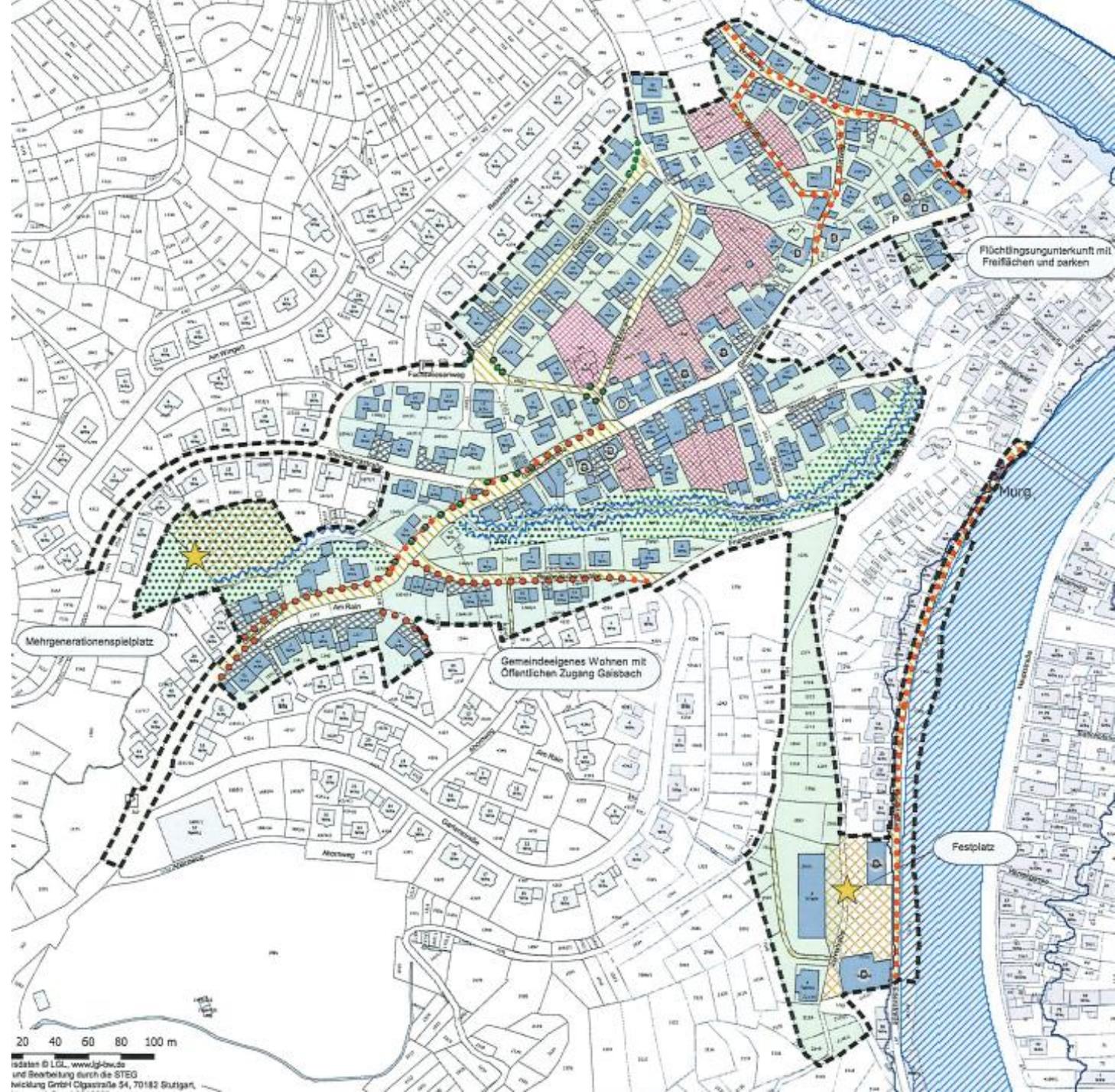
# Städtebauliche Missstände

- Bausubstanzielle Mängel an privaten und öffentlichen Gebäuden
- Fehlende Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum
- Verkehrs- und Stellplatzsituation, Barrierefreiheit
- Klimaschutz und Klimaanpassung
- Hoher Versiegelungsgrad



# Zielkonzept

- Entwicklungsschwerpunkt Wohnumfeld stärken
- Entwicklungsschwerpunkt Wohnraum für alle Lebenslagen sichern
- Entwicklungsschwerpunkt Klimaschutz und Energiewende
- Entwicklungsschwerpunkt Bildung und Zusammenhalt stärken



# Sanierungsdurchführung

## Kenndaten der Sanierungsmaßnahme

- › **Bewilligter Förderrahmen:** **1.333.333 €**  
im „Landessanierungsprogramm“ (LSP)
- › 60 % Finanzhilfe Bund und Land **800.000 €**
- › 40 % Eigenanteil Kommune **533.333 €**
  
- › Bewilligungszeitraum (BWZ):  
01.01.2023 bis 30.04.2032
- › Aufstockung der Finanzhilfe und Verlängerung des BWZ sind möglich.



<b>2022</b>	<b>Grobanalyse (ISEK) + Antragstellung</b> Ortsbegehung Beurteilungsgrundlage Antrag Städtebauförderung
<b>2023/24</b>	<b>Vorbereitende Untersuchungen</b> Bestandsaufnahme Bürgerbeteiligung Sanierungssatzung
<b>2024</b>	<b>Sanierungsdurchführung</b> Planerische Konkretisierung Beratung der Eigentümerinnen und Eigentümer Umsetzung von Maßnahmen
<b>2032</b>	<b>Sanierungsabschluss</b> Abrechnung Dokumentation Satzungsaufhebung

## Sanierungsgebiet „Ortsmitte II“

- › **Sanierungsvermerk (§ 143 Abs. 2 BauGB)**
- › Der Sanierungsvermerk im Grundbuch hat für den Eigentümer keine unmittelbaren Auswirkungen.
- › Er dient als Hinweis an andere Ämter und an Notare, dass für bestimmte, das Grundstück betreffende Vorhaben und Rechtsvorgänge eine sanierungsrechtliche Genehmigung zu beantragen ist.



## Sanierungsgebiet „Ortsmitte II“

- **Allgemeines Vorkaufsrecht (§ 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**
- **Genehmigungspflichtige Vorhaben** nach § 144 Abs. 1 und 2 BauGB, u.a. Errichtung/Änderung einer baulichen Anlage, Teilung eines Grundstücks
  
- › Im umfassenden Sanierungsverfahren:
  - **Kaufpreiskontrolle** (§ 153 Abs. 2 BauGB)
  - **Evtl. Ausgleichsbeträge** (§ 154 BauGB)



# Fördersätze „Ortsmitte II“

**Gebäudemodernisierung** **25 %**

max. 25.000 Euro

**Denkmalschutz** **40%**

Max. 40.000 Euro

**Umnutzung** **25%**

max. 25.000 Euro

**Abbrüche** **bis 100%**

max. 30.000 Euro

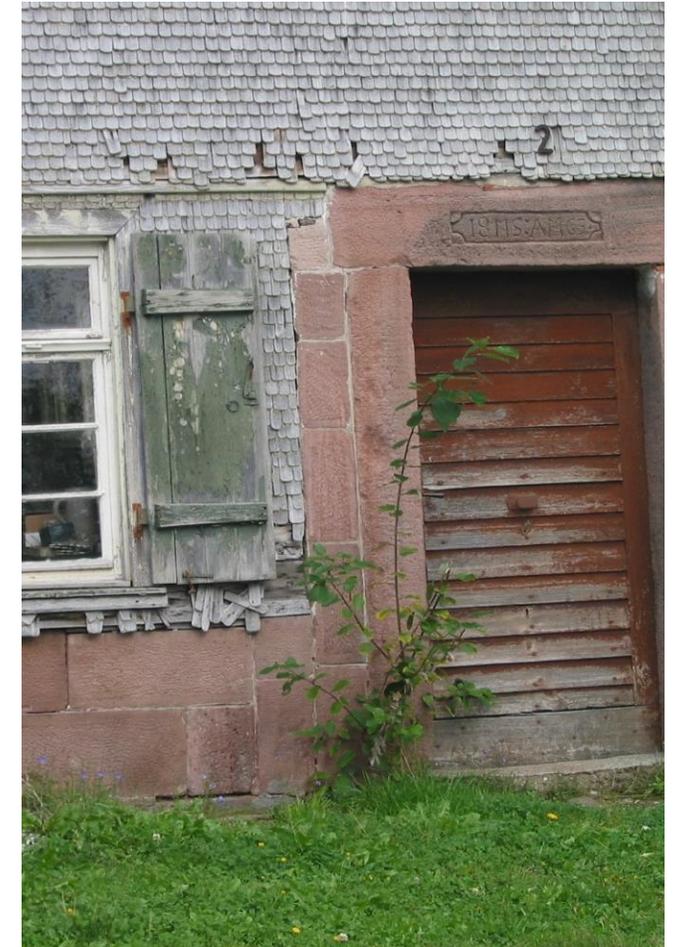
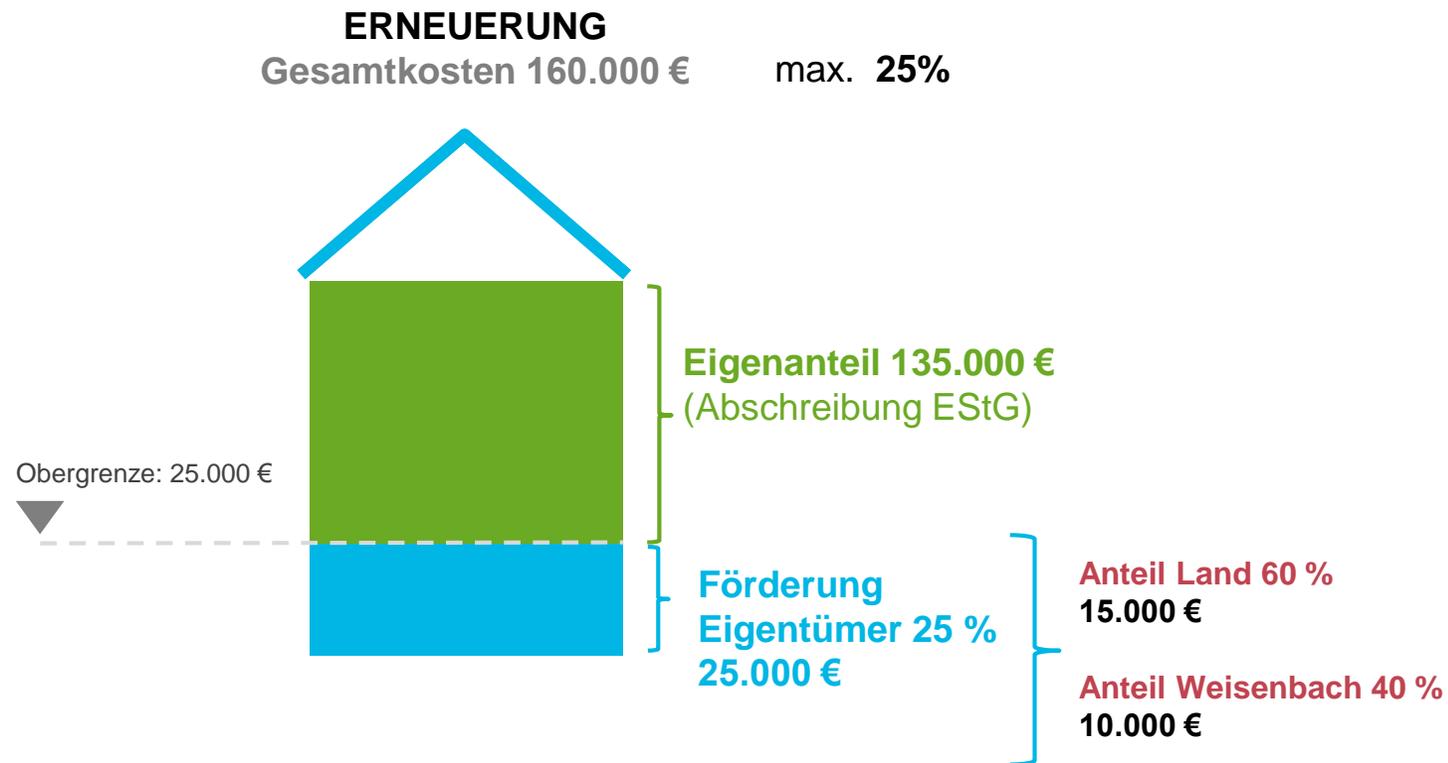
(Voraussetzung: Übereinstimmung mit den Sanierungszielen/Neubebauung)

*Mindestinvestition jeweils: 15.000 € (Bagatellgrenze)*

- › Keine Förderung für Neubau
- › Eigentümer:innen können Modernisierungskosten steuerlich erhöht absetzen.
- › Es besteht kein Rechtsanspruch auf Förderung!



# Beispiel – Förderkonditionen für private Modernisierung



# Steuerliche Vergünstigung für Gebäude in Sanierungsgebieten

Das **Einkommensteuergesetz** bietet Eigentümer:innen für die Herstellungskosten eine **jährliche erhöhte Steuerabschreibung**

**Aufwendungen für vermietete Gebäude**  
(§ 7h EStG) und  
**vermietete Baudenkmale**  
(§ 7i EStG)

**jährliche Abschreibung**  
zu  
**9 % über 8 Jahre**  
danach **7 % über 4 Jahre**

**Aufwendungen für selbstgenutzte Gebäude** und  
**Baudenkmale**  
(§ 10f EStG)

**jährliche Abschreibung**  
zu  
**9 % über 10 Jahre**  
wie Sonderausgaben

Voraussetzung: Sanierungsvereinbarung



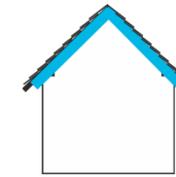
# Förderung privater Maßnahmen

## Beispiele

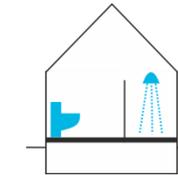
- › Haustechnische Verbesserungen
- › Wohnungstechnische Verbesserungen
- › Bautechnische und energetische Verbesserungen

Nur **ganzheitliche** Sanierungen sind förderfähig!

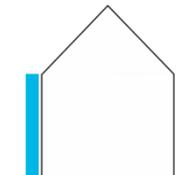
Voraussetzung: **Vertragliche Vereinbarung** vor  
Maßnahmenbeginn



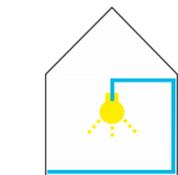
Wärmedämmung  
an Außenwänden,  
Decken und Dach



Verbesserung der  
Sanitärbereiche



Erneuerung des  
Außenputzes und  
Daches



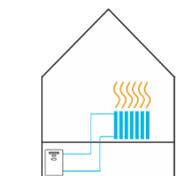
Erneuerung der  
Installationen (Elektro, Gas,  
Wasser, Abwasser)



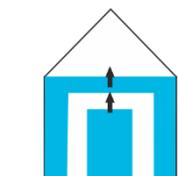
Austausch von  
alten Fenstern und  
Türen



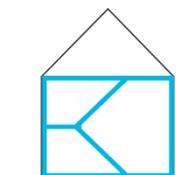
Nutzung von  
Solarthermie



Einbau einer neuen  
Heizungsanlage oder  
Warmwasserbereitung



Veränderung der  
Raumnutzung und  
-größe



Innenausbau durch  
Erneuerung von  
Boden-, Wand- und  
Deckenbelägen



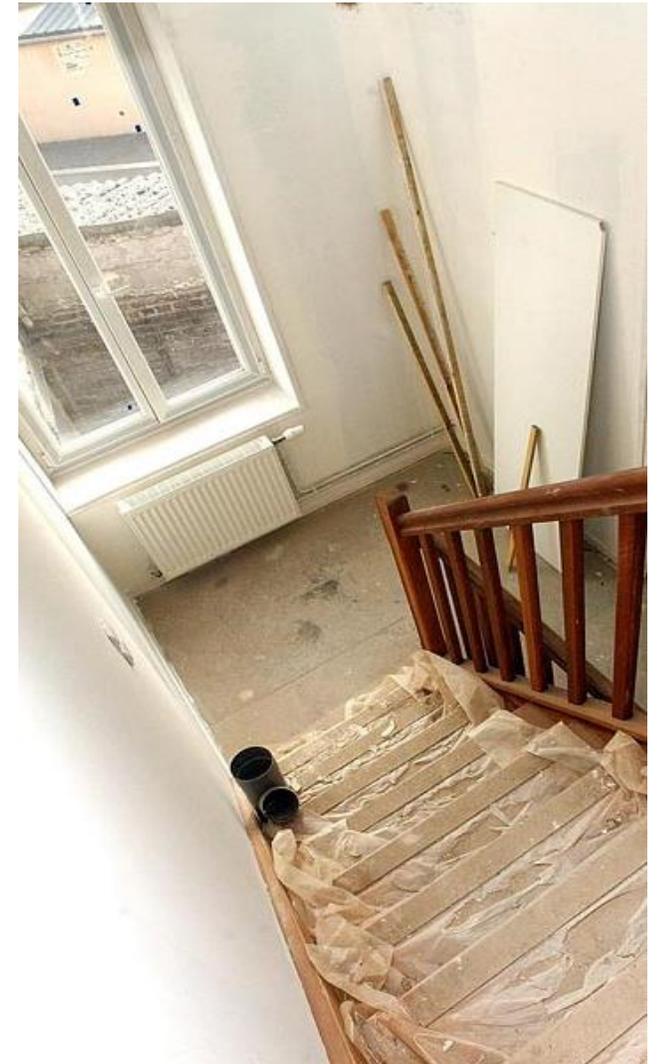
Altersgerechter  
Umbau,  
Reduzierung von  
Barrieren

# Mindestanforderungen

- › Beseitigung baulicher Mängel (Dach, Fassade, tragende Bauteile).
- › Ausreichende Wärmedämmung an der Fassade, im Bereich der Fenster und im Dachbereich.
- › Einhaltung der Regelungen der Energieeinsparverordnung (EnEV)
- › Sämtliche Installationen müssen den Sicherheitsanforderungen entsprechen.
- › Ggf. sogenannte Restmodernisierung mehrerer Gewerke

## Nicht förderfähige Maßnahmen

- › Reine Maßnahmen auf dem Grundstück (z.B. nur Hofgestaltung ohne Modernisierung des Gebäudes)
- › Reine Schönheitsreparaturen, wie z.B. der Anstrich der Innenwände
- › Luxusmodernisierungen
- › Neubaumaßnahmen



# Eigenleistungen durch den Eigentümer

- › **Eigenleistungen** = Arbeitsleistungen durch den **Eigentümer** selbst oder durch seine direkten Angehörigen
  
- › Wert der Eigenleistung = **12 €/h - max. 15 %** der sonstigen berücksichtigungsfähigen Kosten
  
- › **Schriftlicher Nachweis** erforderlich

Anlage zu § 13 (Eigenleistungen) der Erneuerungsvereinbarung

## TÄTIGKEITSNACHWEIS

Erneuerungsverfahren: .....

Gebäude: .....

Eigentümer: .....

Datum	Art der Tätigkeit / <b>Gewerk</b>	Ausführende Person	Stunden
<i>Beispiel:</i> 05.08.2002	Tapezierarbeiten	Mustermann, Hans	8,5
Summe bzw. Übertrag:			

.....  
Ort, Datum

.....  
Unterschrift

# Modernisierungsbeispiele



Vorher



Nachher

# Modernisierungsbeispiele



Vorher



Nachher

# Modernisierungsbeispiele



Vorher



Nachher

# Modernisierungsbeispiele

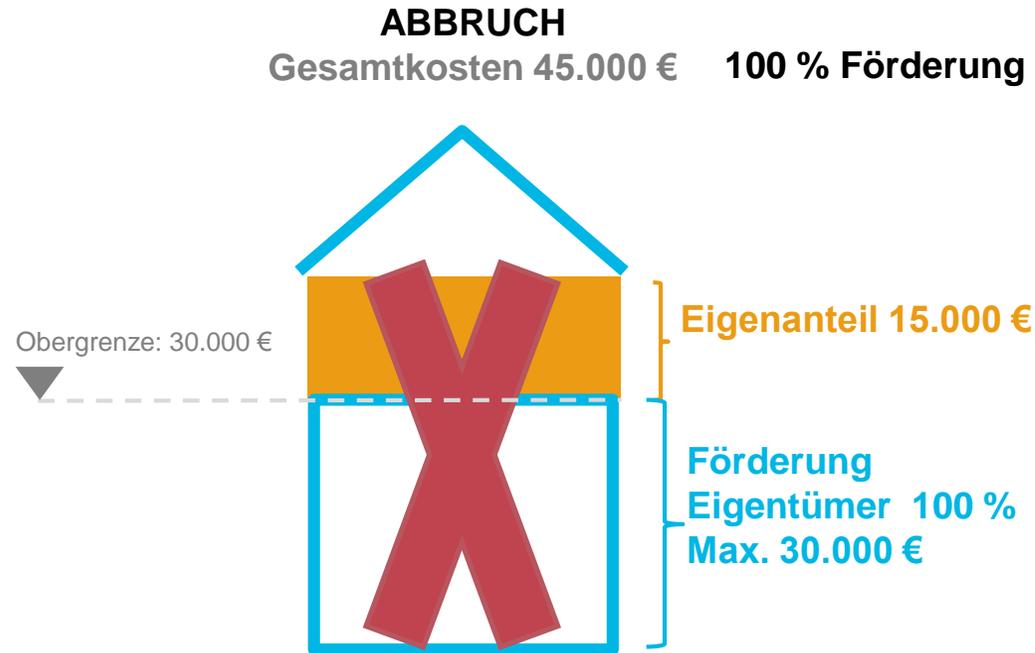


Vorher

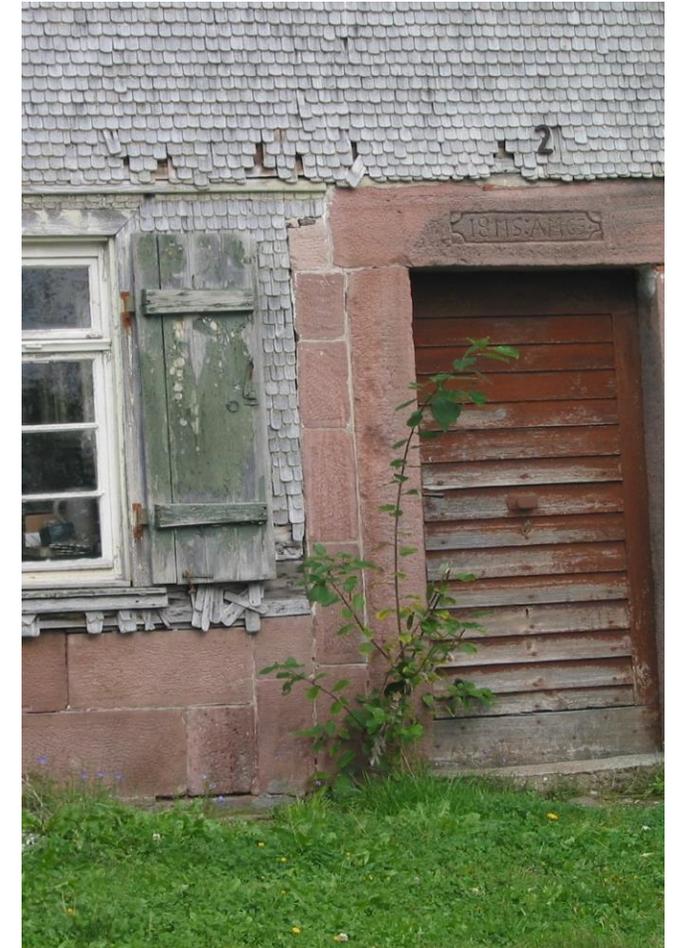


Nachher

# Beispiel – Förderkonditionen für private Abbrüche



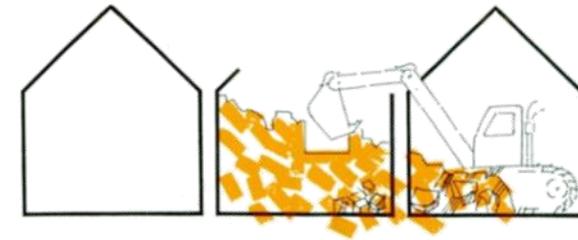
**Voraussetzung:** Übereinstimmung mit den Sanierungszielen  
und anschließende Neubebauung



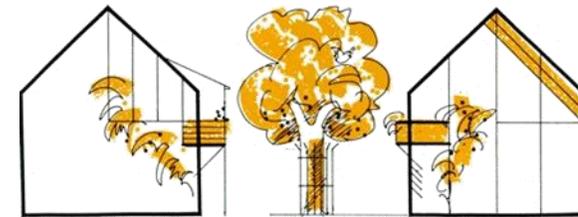
# Beispiel – Förderkonditionen für private Abbrüche

- › **Freilegung** von Grundstücken (Gebäudeabbrüche)

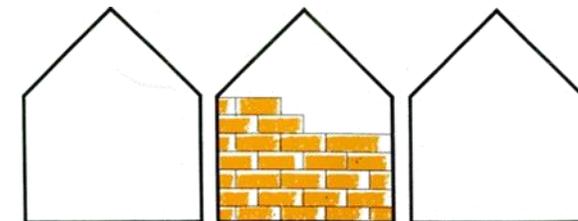
**Hinweis:** In der Regel wird die Förderung von Abbruchmaßnahmen an eine Neubebauung geknüpft!



- › **Entkernung / Entsiegelung des Grundstücks**



- › **Neubaumaßnahmen werden nicht gefördert!**



# Fördergrundsätze

- › Kein **Rechtsanspruch**
- › Lage im **förmlich festgelegten Sanierungsgebiet**
- › **Sanierungsziele** werden beachtet, daneben gültige Bauvorschriften, Denkmalschutz sowie B-Planfestsetzungen
- › Abstimmung des Vorhabens und der Gestaltung mit der Gemeinde / STEG
- › **Schriftliche Vereinbarung vor Erneuerungsbeginn**
- › **Ganzheitlichkeit** der Erneuerung
- › **Wirtschaftlichkeit**
- › **Keine Doppelförderung** (Kombination mit KfW-Kredit/Förderung nach vorheriger Abstimmung möglich)



# Ablauf

1. **Kontaktaufnahme** des Eigentümers mit Gemeinde/STEG zu einem ersten unverbindlichen Beratungsgespräch
2. ggf. Besichtigung durch einen **Bautechniker** der STEG
3. **Abstimmung** der Vereinbarung über die Erneuerungsmaßnahme mit der STEG und der Gemeinde
4. **Beginn der Erneuerungsmaßnahme** nach Vertragsunterzeichnung
5. **Auszahlung des Zuschusses** nach Baufortschritt
6. **Schlussabnahme** und Schlussabrechnung
7. **Bescheinigung** nach §§ 7h, 10f und 11a EStG





## Sanierungs- und Förderberatung privater Eigentümer

- › Weitere Informationen und Beratungen zu Ihrem Sanierungsvorhaben erhalten Sie...

... im **Sanierungsflyer**,

... und in einer **unverbindlichen Beratung**  
durch die **STEG**.

**Nehmen Sie gerne Kontakt zu uns auf!**

**Ganz herzlichen Dank, dass  
Sie sich die Zeit genommen  
haben!**

die STEG Stadtentwicklung GmbH

**Projektleitung**

Vera Pfaff

[vera.pfaff@steg.de](mailto:vera.pfaff@steg.de)

0711 - 21068 232

**Bautechnik**

André De Rennes

***Vertretung Projektleitung***

*Svenja Brutsch*

*[svenja.brutsch@steg.de](mailto:svenja.brutsch@steg.de)*

*0711 - 21068 127*