



Städtebauliche Erneuerung Weisenbach

„Ortsmitte II“

Sanierungsauftakt 03.07.2024



**STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG**

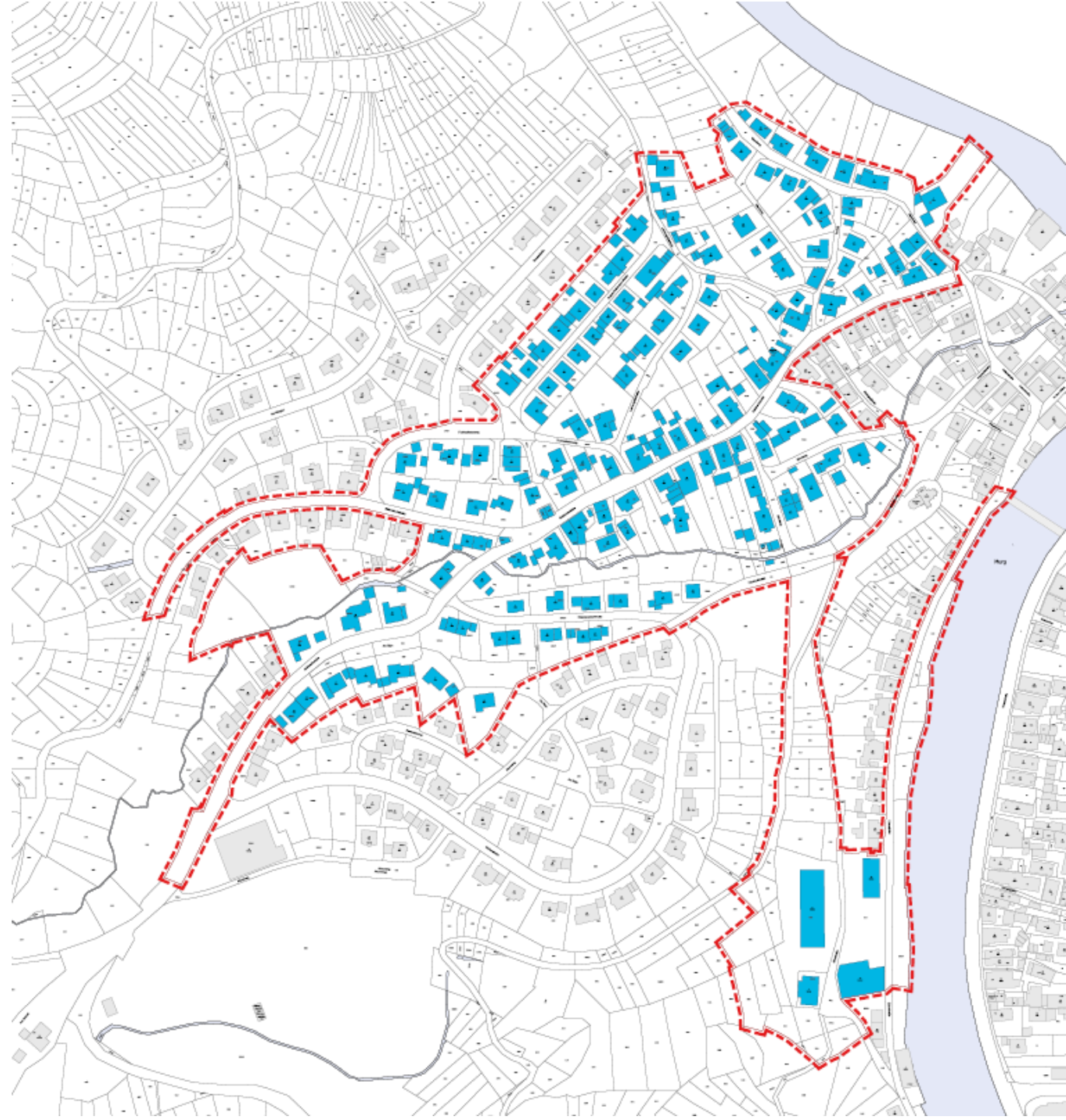
von Bund, Ländern und
Gemeinden

die **STEG** Stadtentwicklung GmbH



Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Ortsmitte II“

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



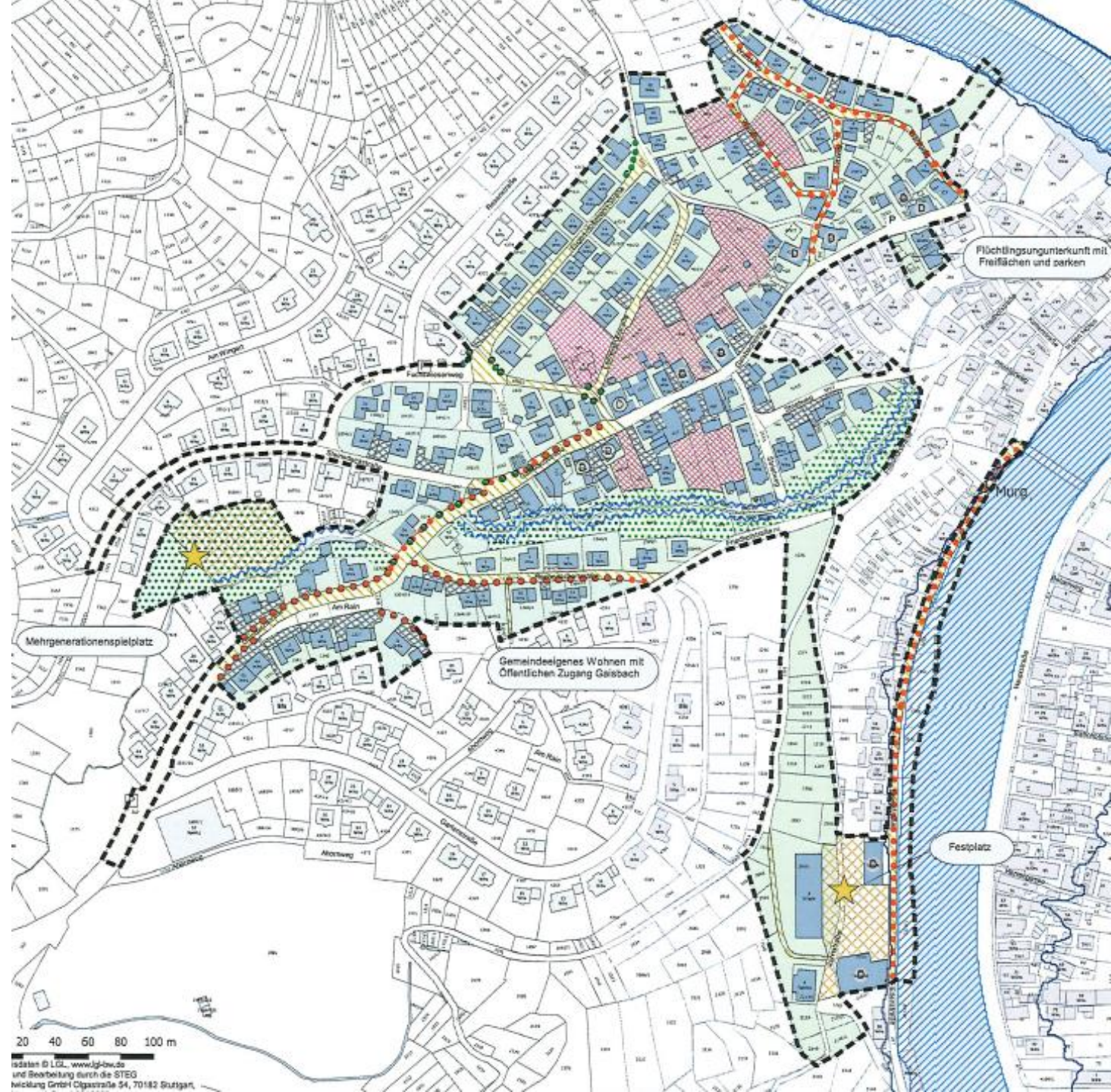
Städtebauliche Missstände

- 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.



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

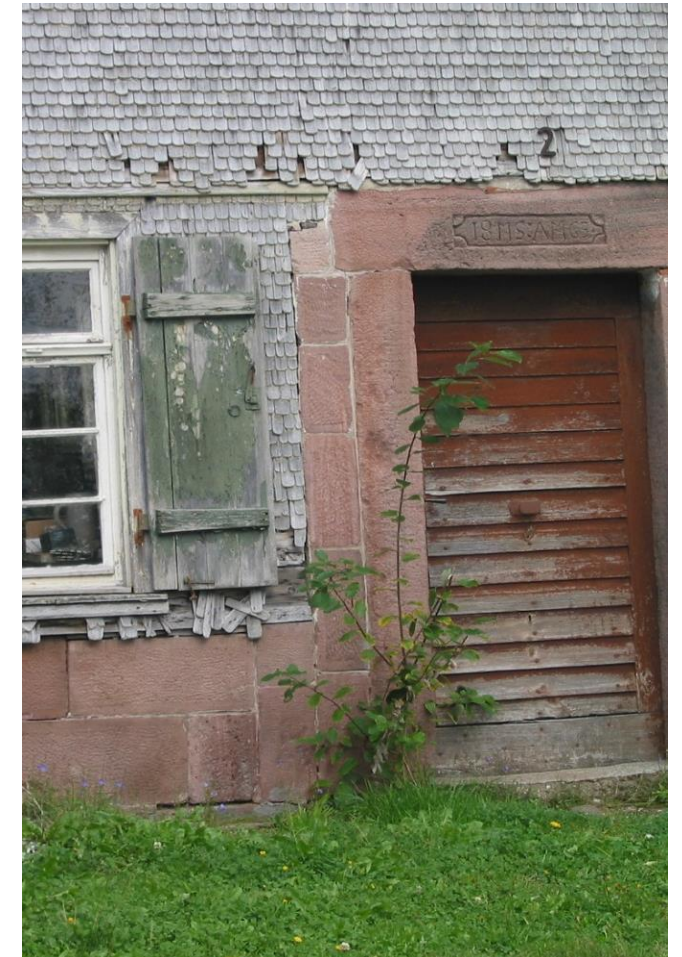
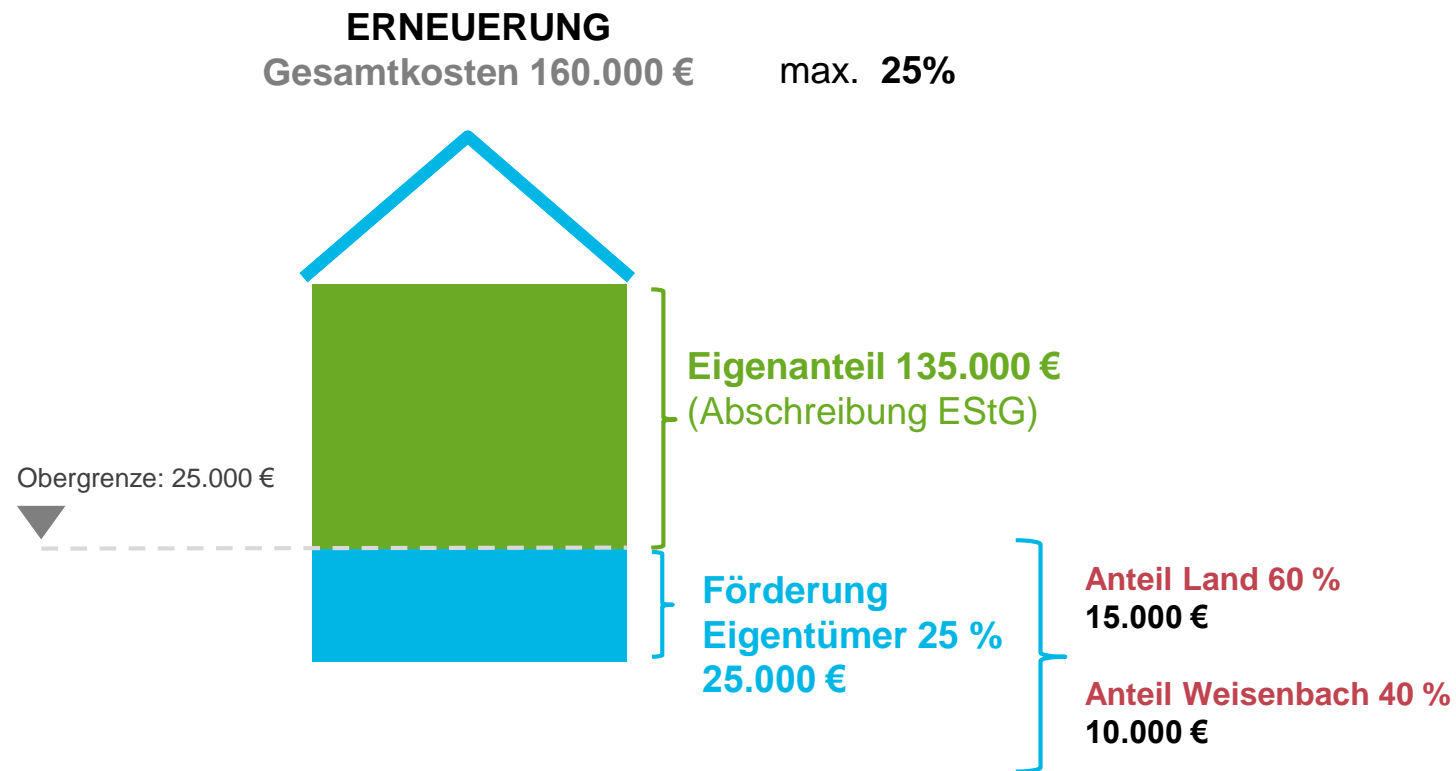
(Voraussetzung: Übereinstimmung mit den Sanierungszielen/Neubebauung)

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



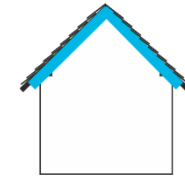
Förderung privater Maßnahmen

Beispiele

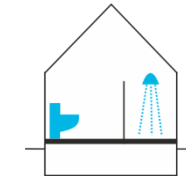
- › Haustechnische Verbesserungen
- › Wohnungstechnische Verbesserungen
- › Bautechnische und energetische Verbesserungen

Nur **ganzheitliche** Sanierungen sind förderfähig!

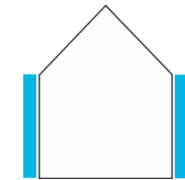
Voraussetzung: **Vertragliche Vereinbarung** vor
Maßnahmenbeginn



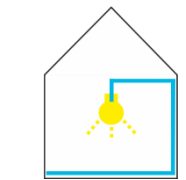
Wärmedämmung
an Außenwänden,
Decken und Dach



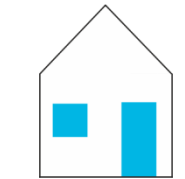
Verbesserung der
Sanitärbereiche



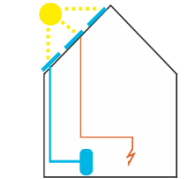
Erneuerung des
Außenputzes und
Daches



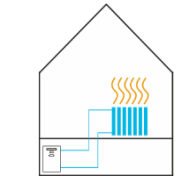
Erneuerung der
Installationen (Elektro, Gas,
Wasser, Abwasser)



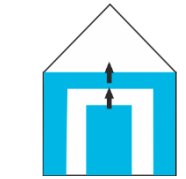
Austausch von
alten Fenstern und
Türen



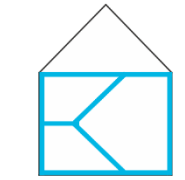
Nutzung von
Solarthermie



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 / Gewerk	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

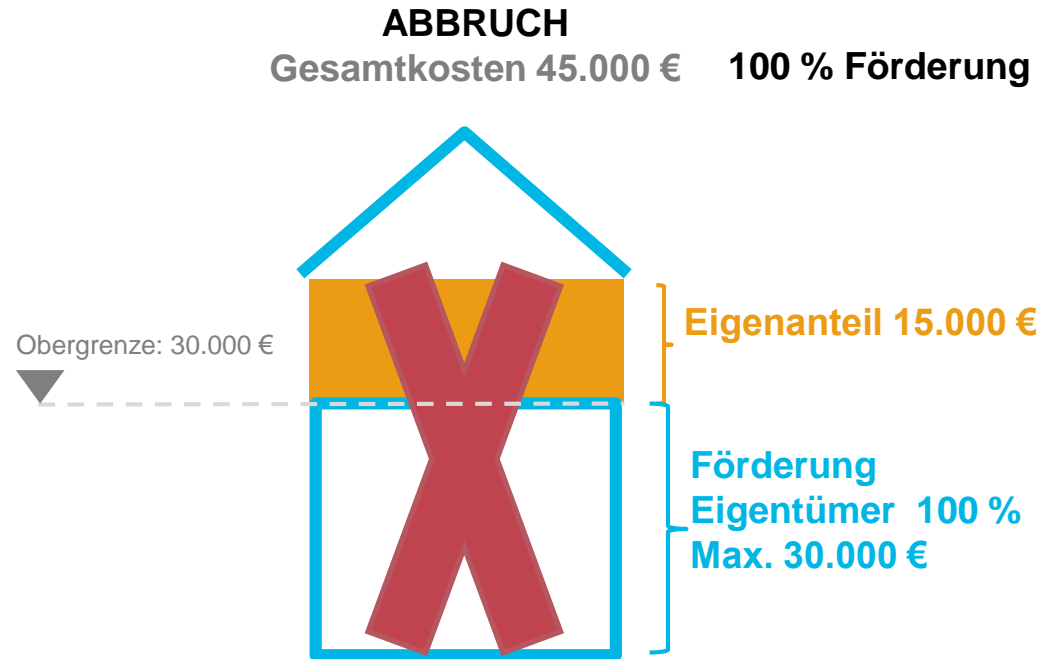


Vorher



Nachher

Beispiel – Förderkonditionen für private Abbrüche



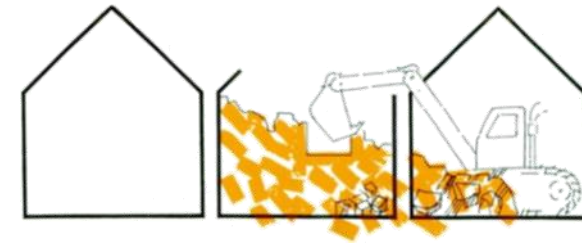
Voraussetzung: Übereinstimmung mit den Sanierungszielen
und anschließende Neubebauung



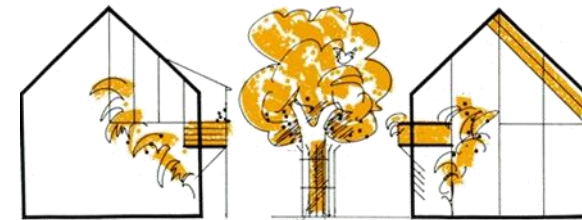
Beispiel – Förderkonditionen für private Abbrüche

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

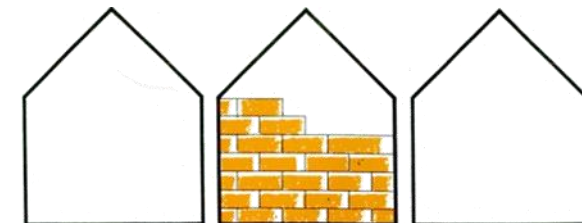
Hinweis: In der Regel wird die Förderung von Abbruchmaßnahmen an eine Neubebauung geknüpft!



- › **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



Modernisierungsbericht

Erneuerungsverfahren Rottweil "In der Au"

Erneuerungserhebung In der Au 126

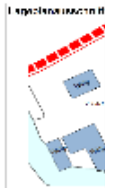


die STEG

Erneuerungserhebung	
Sanierungsgebiet:	Rottweil Schneidstraße/Au In der Au 126 72774 Rottweil
Objekt:	In der Au 126
Flächeninhalt:	1.000 m ²
Erneuerung:	Sanierung
Verfahren:	Sanierung



Grundstück	Fläche	Wert
KA	200	200
FA	200	200
EG 1	200	200
EG 2	200	200
Gesamt		800



die STEG

die STEG

Angaben zum Gebäude

Allgemeines: Das Wohn- und Gewerbebauwerk wurde im Jahre 1900 erbaut und ist im Jahre 1900 als Wohn- und Gewerbebauwerk erbaut. Das Bauwerk ist ein Wohn- und Gewerbebauwerk, das aus einem Wohn- und Gewerbebauwerk besteht. Das Bauwerk ist ein Wohn- und Gewerbebauwerk, das aus einem Wohn- und Gewerbebauwerk besteht. Das Bauwerk ist ein Wohn- und Gewerbebauwerk, das aus einem Wohn- und Gewerbebauwerk besteht.

Kellergeschoss: Das Kellergeschoss ist ein Kellergeschoss, das aus einem Kellergeschoss besteht. Das Kellergeschoss ist ein Kellergeschoss, das aus einem Kellergeschoss besteht. Das Kellergeschoss ist ein Kellergeschoss, das aus einem Kellergeschoss besteht.

Erstgeschoss: Das Erstgeschoss ist ein Erstgeschoss, das aus einem Erstgeschoss besteht. Das Erstgeschoss ist ein Erstgeschoss, das aus einem Erstgeschoss besteht. Das Erstgeschoss ist ein Erstgeschoss, das aus einem Erstgeschoss besteht.

Zweitgeschoss: Das Zweitgeschoss ist ein Zweitgeschoss, das aus einem Zweitgeschoss besteht. Das Zweitgeschoss ist ein Zweitgeschoss, das aus einem Zweitgeschoss besteht. Das Zweitgeschoss ist ein Zweitgeschoss, das aus einem Zweitgeschoss besteht.

Dachgeschoss: Das Dachgeschoss ist ein Dachgeschoss, das aus einem Dachgeschoss besteht. Das Dachgeschoss ist ein Dachgeschoss, das aus einem Dachgeschoss besteht. Das Dachgeschoss ist ein Dachgeschoss, das aus einem Dachgeschoss besteht.

Seite 1

die STEG

die STEG

Kostenorientierung

Pos.	Beschreibung	Kosten ca.
101	Grundrisse	1.000 €
102	Architektur	2.000 €
103	Statik	3.000 €
104	Tragwerk	4.000 €
105	Wandbau	5.000 €
106	Dachbau	6.000 €
107	Haarbohrungen	7.000 €
108	Einbauelemente	8.000 €
109	Einbauelemente	9.000 €
110	Einbauelemente	10.000 €
111	Einbauelemente	11.000 €
112	Einbauelemente	12.000 €
113	Einbauelemente	13.000 €
114	Einbauelemente	14.000 €
115	Einbauelemente	15.000 €
116	Einbauelemente	16.000 €
117	Einbauelemente	17.000 €
118	Einbauelemente	18.000 €
119	Einbauelemente	19.000 €
120	Einbauelemente	20.000 €
121	Einbauelemente	21.000 €
122	Einbauelemente	22.000 €
123	Einbauelemente	23.000 €
124	Einbauelemente	24.000 €
125	Einbauelemente	25.000 €
126	Einbauelemente	26.000 €
127	Einbauelemente	27.000 €
128	Einbauelemente	28.000 €
129	Einbauelemente	29.000 €
130	Einbauelemente	30.000 €
131	Einbauelemente	31.000 €
132	Einbauelemente	32.000 €
133	Einbauelemente	33.000 €
134	Einbauelemente	34.000 €
135	Einbauelemente	35.000 €
136	Einbauelemente	36.000 €
137	Einbauelemente	37.000 €
138	Einbauelemente	38.000 €
139	Einbauelemente	39.000 €
140	Einbauelemente	40.000 €
141	Einbauelemente	41.000 €
142	Einbauelemente	42.000 €
143	Einbauelemente	43.000 €
144	Einbauelemente	44.000 €
145	Einbauelemente	45.000 €
146	Einbauelemente	46.000 €
147	Einbauelemente	47.000 €
148	Einbauelemente	48.000 €
149	Einbauelemente	49.000 €
150	Einbauelemente	50.000 €



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
0711 - 21068 232

Bautechnik

André De Rennes

Vertretung Projektleitung

Svenja Brutsch
svanja.brutsch@steg.de
0711 - 21068 127