



Informationsveranstaltung für Eigentümer:innen im Sanierungsgebiet „Ortsmitte“

28. November 2023 | Festsaal der Gemeindehalle



die **STEG**



Baden-Württemberg

MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, ARBEIT UND WOHNUNGSBAU



Agenda

- › Wer ist die STEG? Was macht die STEG?
- › Was bedeutet städtebauliche Sanierung?
- › Welche Ideen und Konzepte gibt es für Holzmaden?
- › Welche Rechte und Pflichten gibt es im Sanierungsgebiet?
- › Wie profitieren Sie als Eigentümer:in von der Sanierung?
- › Ihre Fragen an uns

Die **STEG** Stadtentwicklung GmbH

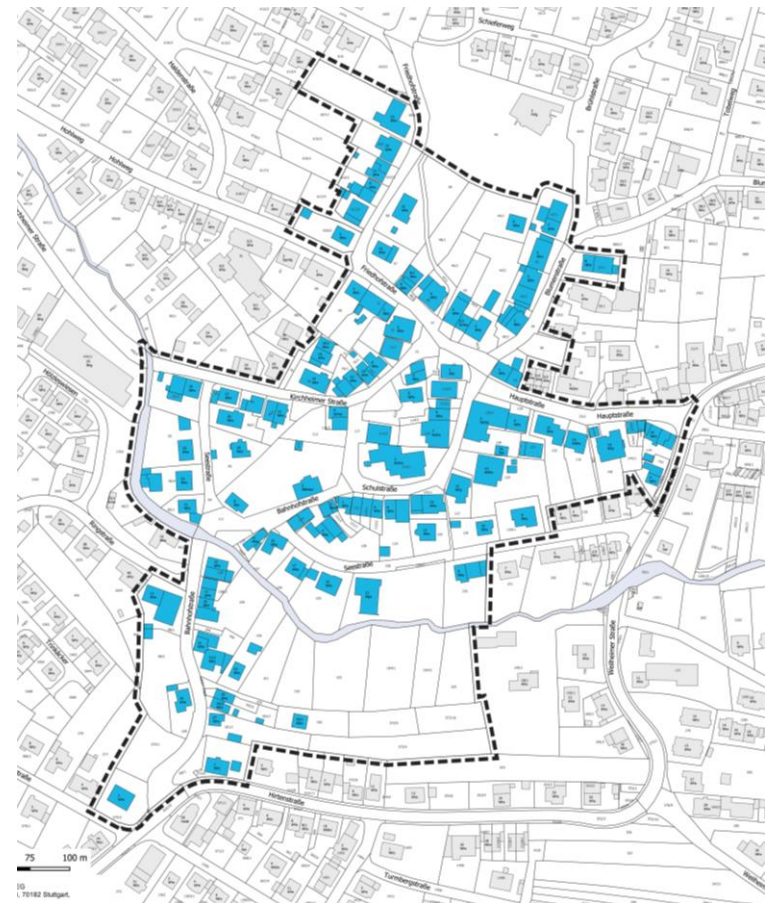




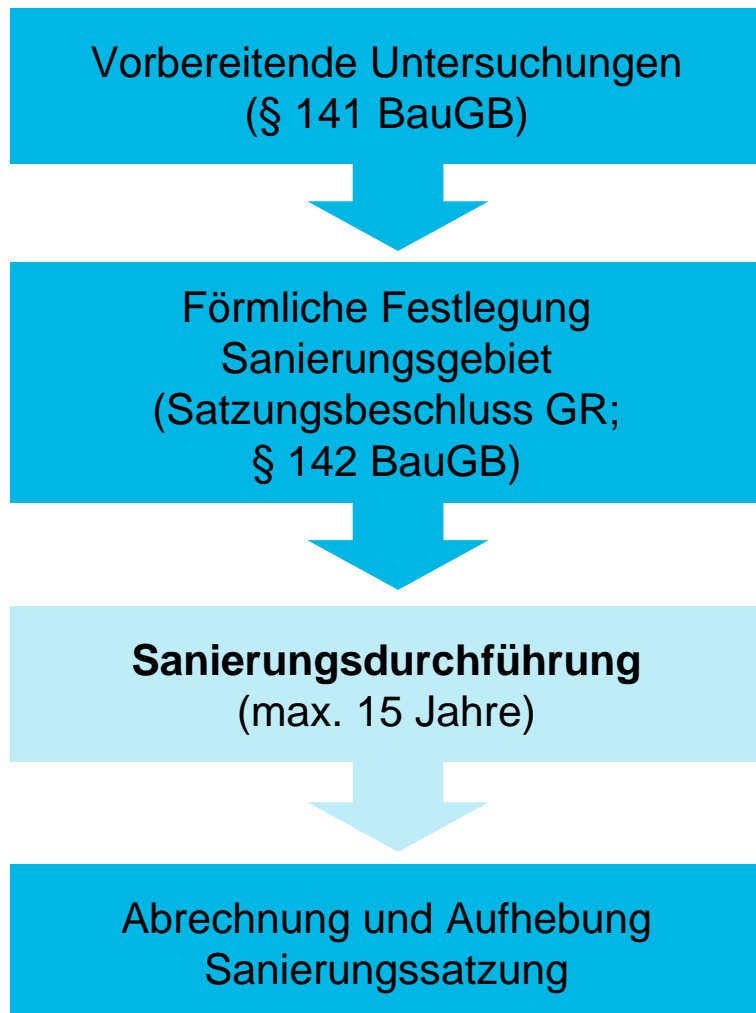
**Was bedeutet
städtebauliche Sanierung?**

Städtebauliche Sanierung

- › **Was?** Strukturen innerhalb der Stadt / eines Stadtteils verbessern
 - Ökonomisch
 - Baulich
 - Technisch
 - Funktional
 - Sozial
- › **Wie?** Erhalt und Stärkung vorhandener Strukturen und Beseitigung von „städtebaulichen Missständen“
- › Grundlage: Baugesetzbuch und Städtebauförderprogramme



Zeitlicher Ablauf einer Sanierung



Die Rahmenbedingungen in Holzmaden

- › Holzmaden ist im **Landessanierungsprogramm** aufgenommen worden
- › **Laufzeit:** 01.01.2023 – 30.04.2032
(Verlängerung möglich)
- › **Förderrahmen** (kann erhöht werden):

Bewilligter Förderrahmen: 1.333.333 €

Anteil Land (60 %): 800.000 €

Anteil Gemeinde (40 %): 533.333 €



**STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG**

von Bund, Ländern und
Gemeinden



Baden-Württemberg

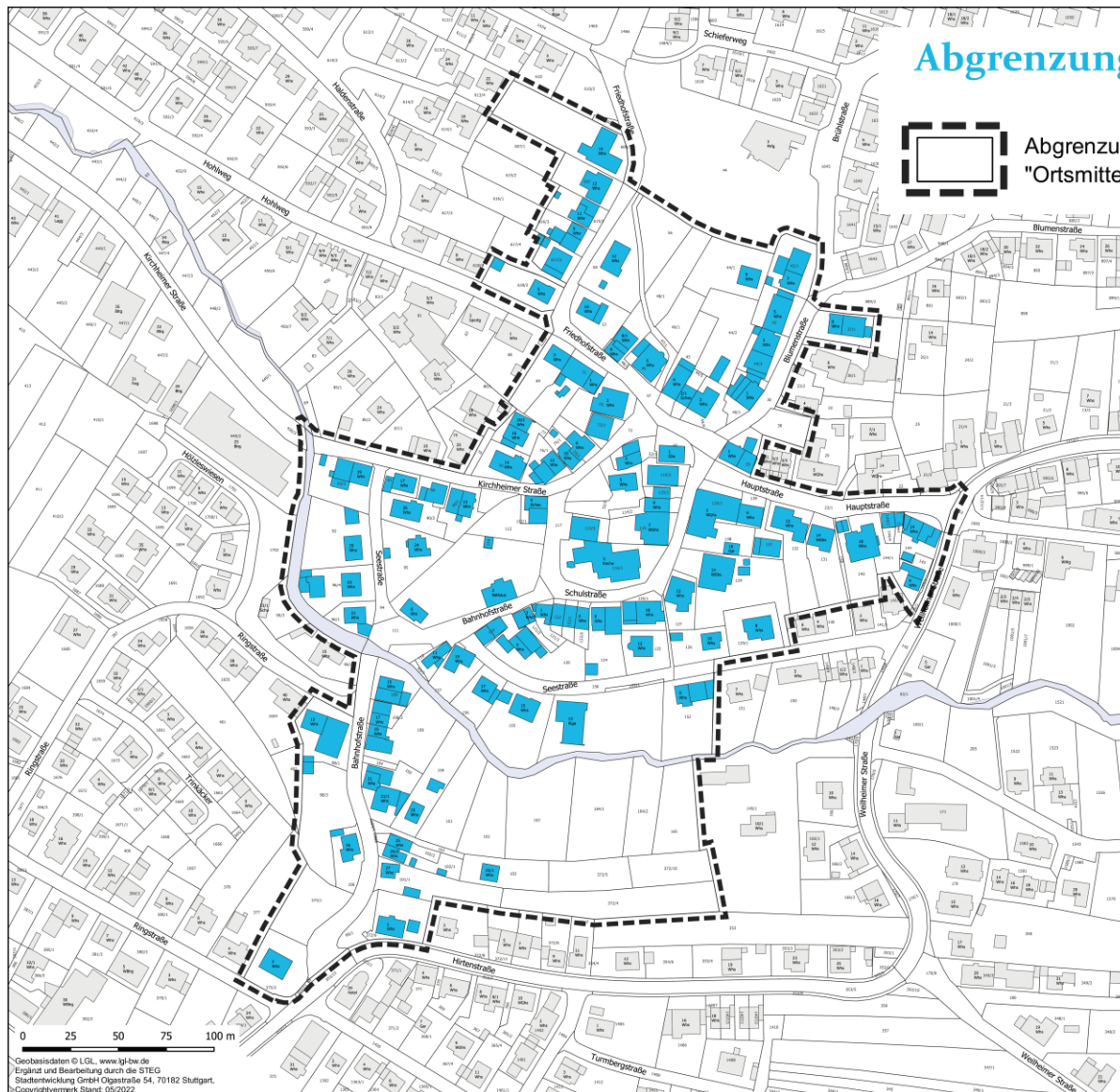
MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, ARBEIT UND WOHNUNGSBAU





**Welche Ideen und Konzepte
gibt es für Holzmaden?**

Das Sanierungsgebiet

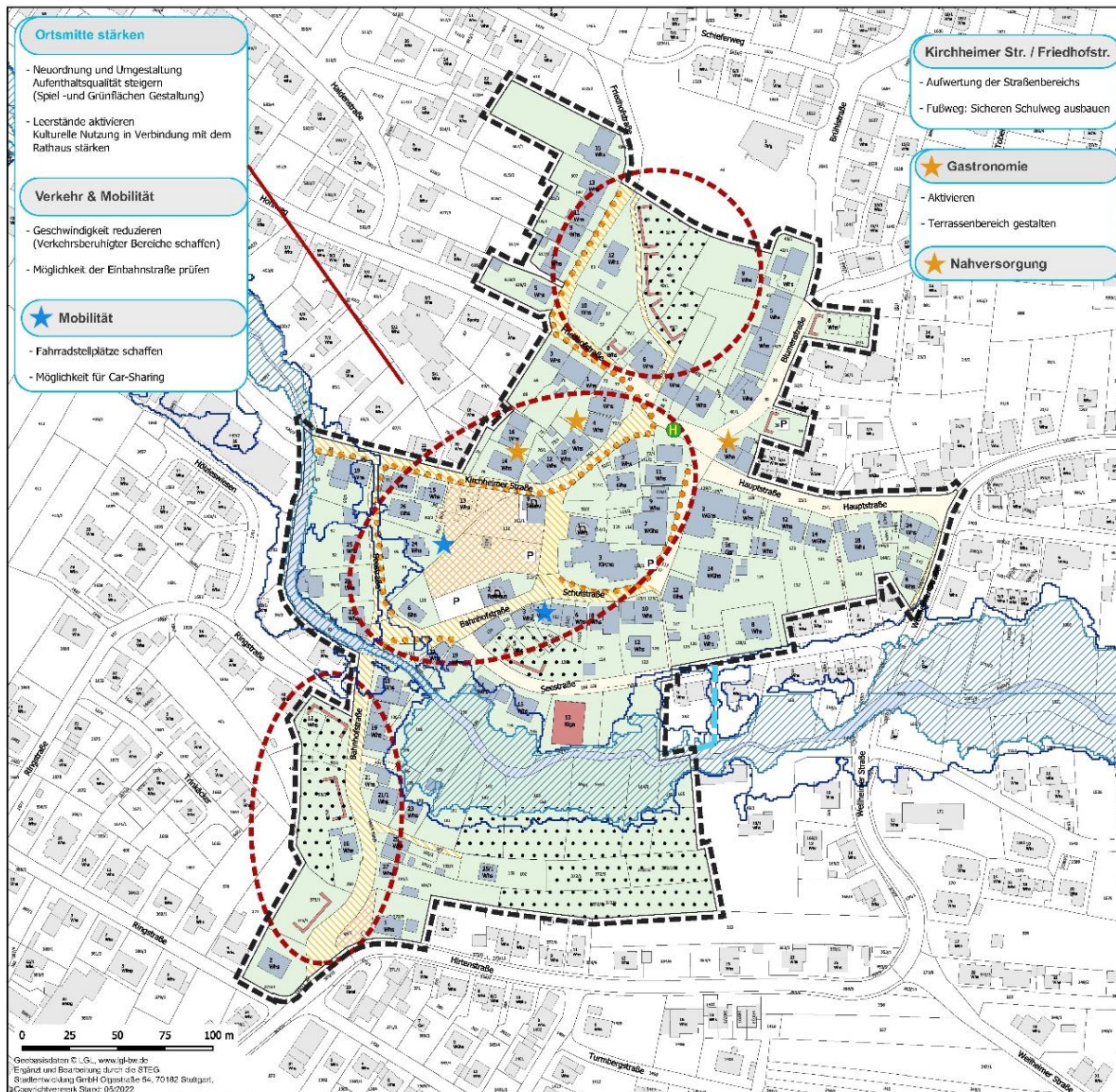


Abgrenzung der förmlichen Festlegung



Abgrenzung förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet
"Ortsmitte", ca. 8,12 ha

Zielkonzept



Zielkonzept

- Abgrenzung Vorbereitende Untersuchungen "Ortsmitte", ca. 8,00 ha
- Entwicklungsschwerpunkte

Gebäude

- Gebäude Bestand
- Gebäude Planung
- Abbruch
- Bau- und Kulturdenkmal nach § 2 bzw DSchG - Gebäude (Landesdenkmalpflege Baden- Württemberg Nachrichtliche Übernahme Regierungspräsidium Stuttgart, Stand: 22.06.2011)

Erschließung/ Freiflächen

- Erschließungsbereich
- neu zu gestaltender Straßen- und Platzraum mit Gebäudevorbereich
- besonderer Gestaltungsbereich/ Platz/ Aufwertung der Aufenthaltsqualität / Möblierung öffentlicher Raum
- Nachverdichtungspotenzial
- Verbesserung der Fußwegeverbindung/ neue Fußwegeverbindung
- Aufwertung Bushaltestelle
- Stellplätze

Restriktionen

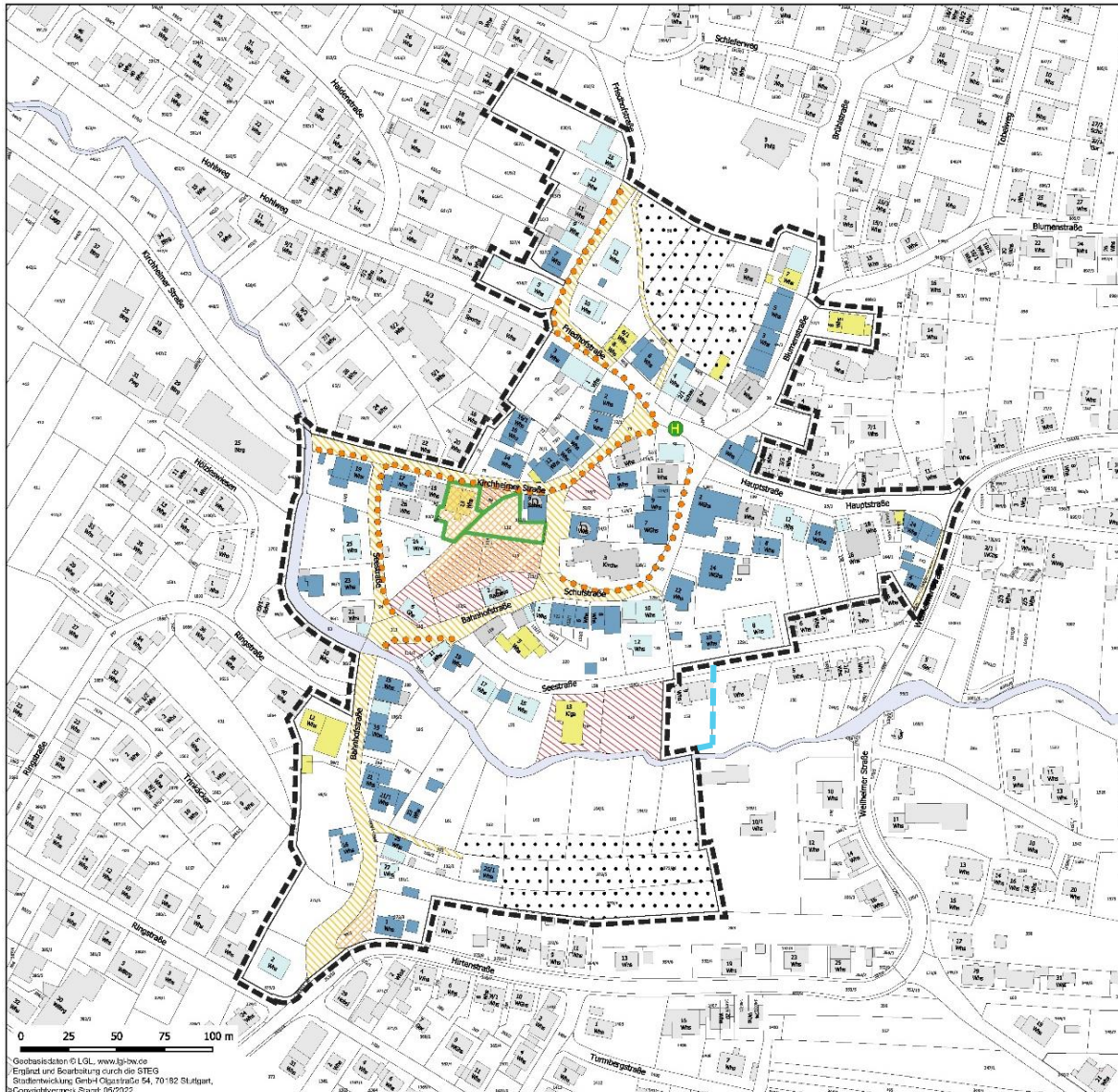
- Überflutungsfläche HQ100 (Daten- und Kartendienst der LUBW Stand:2022)
- Konturlinie HQextrem (Daten- und Kartendienst der LUBW Stand:2022)

Geodaten © L.G., www.lg-bw.de
 Eigentum und Bearbeitung durch die STEG
 Stadtentwicklung GmbH, Opatzstraße 66, 70182 Stuttgart.
 Copyright: mmk Stand: 05/2022

Sanierungsziele und Handlungsschwerpunkte

1. Stärkung der Ortsmitte
2. Wohnen
3. Verkehr und Mobilität
4. Abbruch und Neubau Kindergarten
5. Umbau und Erweiterung Rathaus
6. Anpassungen an den Klimawandel

Maßnahmenkonzept







Maßnahmenkonzept



Abgrenzung Vorbereitende Untersuchungen
"Ortsmitte", ca. 8,00 ha








Gebäude

-  ohne Veränderung
-  Modernisierung/ Instandsetzung
- geringe Intensität
-  Modernisierung/ Instandsetzung
- durchgreifende Intensität
-  Prüfung Abbruch



Bau- und Kulturdenkmal nach § 2 DSchG
- Gebäude (Landesdenkmalpflege Baden- Württemberg
Nachrichtliche Übernahme Regierungspräsidium Stuttgart,
Stand: 22.06.2011)

Grundstück / Erschließung

-  Neu zu gestaltender Straßen- und
Platzraum mit Gebäudevorbereich
-  besonderer Gestaltungsbereich / Platz / Aufwertung der
Aufenthaltsqualität / Möblierung öffentlicher Raum
-  Neuordnungsbereich/ Grundstücksneuordnung
-  Grunderwerb
-  Verbesserung/ Ausbau der Fußwegeverbindung
-  Aufwertung Bushaltestelle
-  Gebäude und Grundstücke die sich
im Eigentum der Gemeinde befinden



**Welche Rechte und Pflichten
gelten im Sanierungsgebiet?**

Sanierungssatzung: der Sanierungsvermerk

Sanierungsvermerk (§ 143 Abs. 2 BauGB)

- › Der Sanierungsvermerk im Grundbuch hat für den/die Eigentümer:in 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.



Sanierungssatzung: weitere Auswirkungen

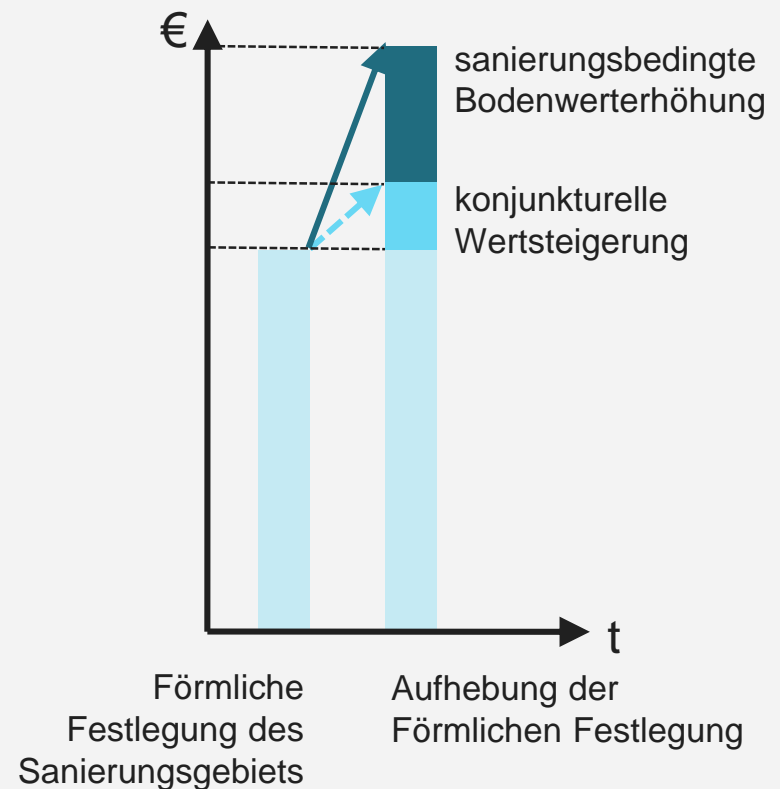
- **Allgemeines Vorkaufsrecht** der Gemeinde
(§ 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
- **Steuerliche Vergünstigungen** für Eigentümerinnen und Eigentümer gemäß § 7 h, § 10 f und 11 a des Einkommensteuergesetzes (EStG)
- **Genehmigungspflichtige Vorhaben** nach § 144 Abs. 1 und 2 BauGB, u. a. Errichtung/Änderung einer baulichen Anlage, Teilung eines Grundstücks
- **Im umfassenden Sanierungsverfahren:**
 - › **Kaufpreiskontrolle** (§ 153 Abs. 2 BauGB)
 - › **Evtl. Ausgleichsbeträge** (§ 154 BauGB)



Sanierungssatzung: weitere Auswirkungen

Im umfassenden Sanierungsverfahren gelten zusätzlich folgende Bestimmungen:

- › **Kaufpreisprüfung: Kontrollfunktion hinsichtlich Grundstücksverkehr**
- › Erhebung eines Ausgleichsbetrags für sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen vom Eigentümer





**Wie profitieren Sie
als Eigentümer:in
von der Sanierung?**

Sanieren von Privateigentum



Sanieren von Privateigentum



Sanieren von Privateigentum



Fördersätze für Private

Gebäudemodernisierung **30 %**

max. 30.000 Euro

Abbrüche **bis 100 %**

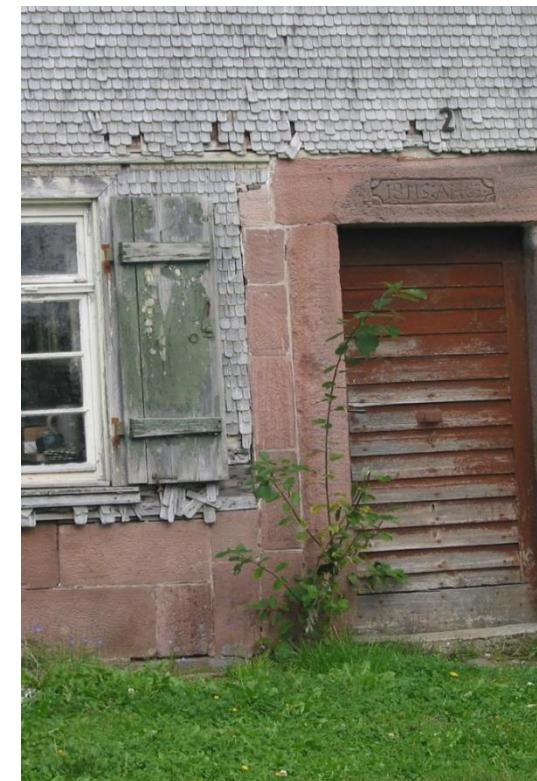
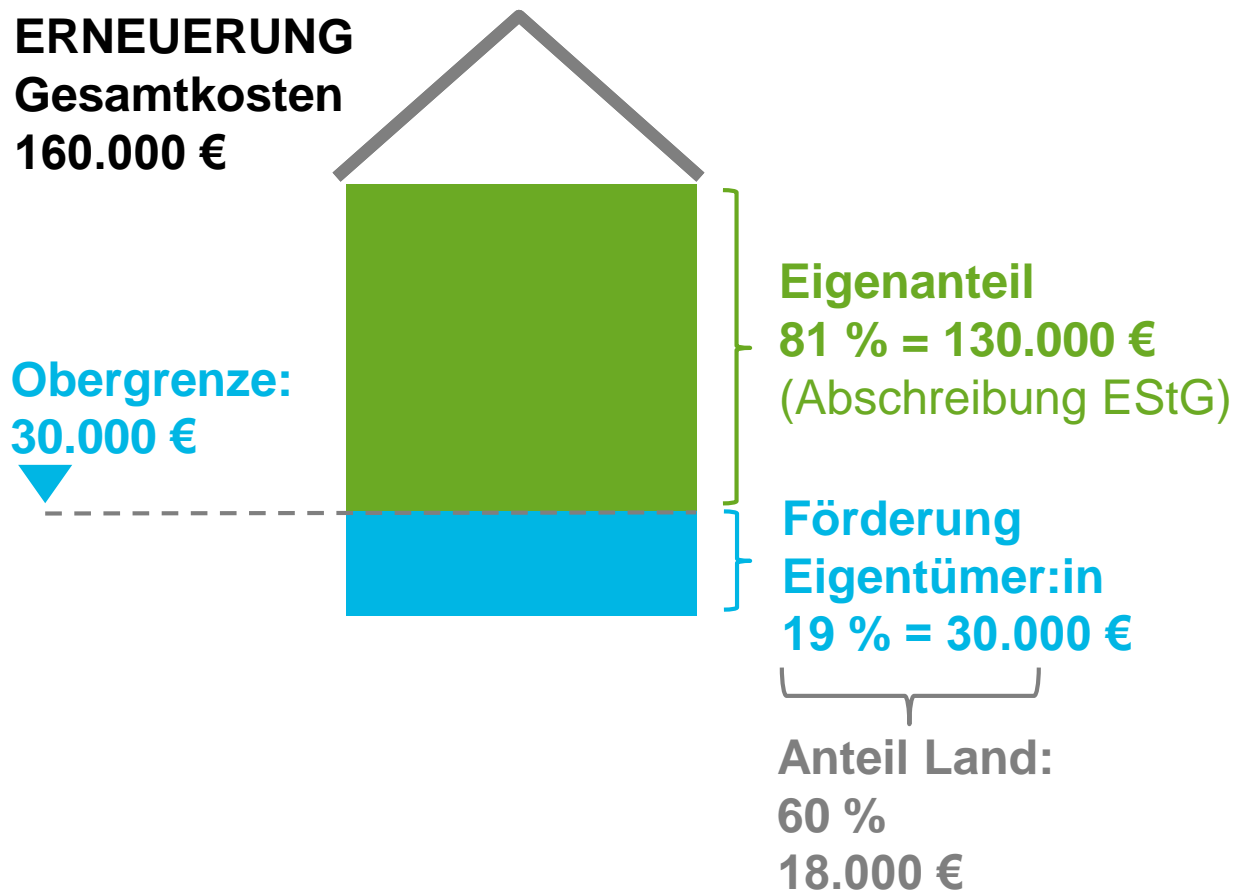
max. 30.000 Euro

(Voraussetzung:
Übereinstimmung mit den Sanierungszielen)

- › Gebäude mit Denkmalschutz erhalten ggf. erhöhte Zuschüsse.
- › Für den Neubau gibt es keine Förderung.
- › Eigentümer:innen können Modernisierungskosten steuerlich erhöht absetzen.
- › Es besteht kein Rechtsanspruch auf Förderung!



Fördersätze für Private: Beispiel



Steuerliche Begünstigung im Sanierungsgebiet

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



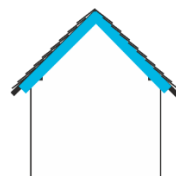
Fördergrundsätze

- › **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 und STEG**
- › **Schriftliche Vereinbarung vor Erneuerungsbeginn**
- › **Ganzheitlichkeit der Erneuerung**
- › **Wirtschaftlichkeit**
- › **Keine Doppelförderung (Kombination mit KfW-Kredit/BAFA-Förderung nach vorheriger Abstimmung möglich)**

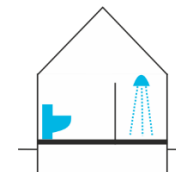


Anforderungen bei privater Erneuerung

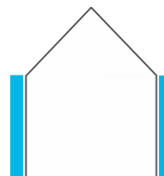
- › Haustechnische Verbesserungen
- › Wohnungstechnische Verbesserungen
- › Bautechnische und energetische Verbesserungen



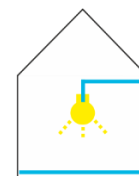
Wärmedämmung an Außenwänden, Decken und Dach



Verbesserung der Sanitärbereiche



Erneuerung des Außenputzes und Daches



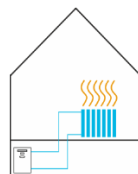
Erneuerung der Installationen (Elektro, Gas, Wasser, Abwasser)



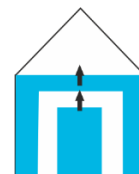
Austausch von alten Fenstern und Türen



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

Keine Förderung für ...

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

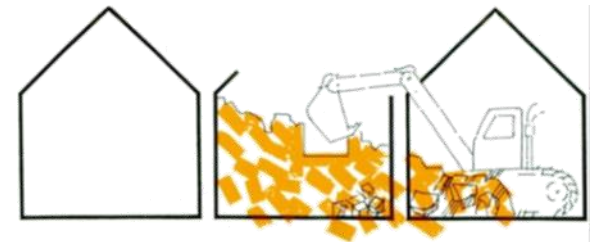


Nur **ganzheitliche** Sanierungen sind förderfähig!
Voraussetzung: **Vertragliche Vereinbarung** vor
Maßnahmenbeginn

Anforderungen bei privaten Abbrüchen

› Freilegung von Grundstücken (Gebäudeabbrüche)

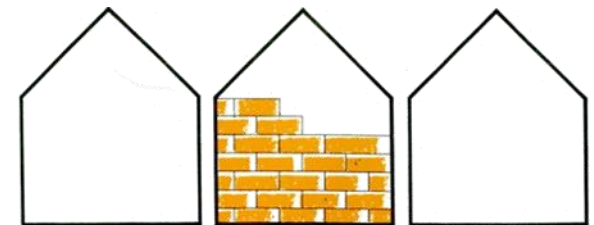
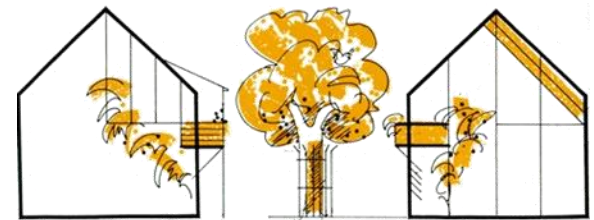
Hinweis: In der Regel wird die Förderung von Abbruchmaßnahmen an eine Neubebauung geknüpft!



› Entkernung / Entsiegelung des Grundstücks

› Die Gestaltung der Neubebauung ist mit der Gemeinde entsprechend den Sanierungszielen abzustimmen

› Neubaumaßnahmen werden nicht gefördert!



Antrag und Ablauf der Förderung

- 1. Kontaktaufnahme des Eigentümers
mit Gemeinde / STEG zu einem unverbindlichen Beratungsgespräch**
- 2. 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**

Modernisierungserhebung

Sanierungsgebiet
„Urbach Nord – Ortsmitte V“

Modernisierungserhebung



Modernisierungserhebung


Sanierungsgebiet: EDV-Nr.: 11269

Gebäude:
Eigentümer:
Anschritt:

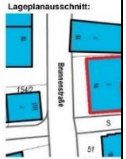
Erhebung am:

Teilnehmer:

Foto:



Lageplanausschnitt:



Baujahr ca. 1914

Eigentümer wünscht:
– Modernisierung

Bemerkungen zum Gebäude:
– keine Besonderheiten
– Architekt/Energieberater einholen


Geschoss	Nutzung	Flächen [m²]	Wohnfl. Nutzfl.
KG			
EG	Wohnen/Keller	49	100
OG 1	Wohnen	149	
OG 2			
OG 3			
DG 1	Wohnen	115	
DG 2	Dachboden		73
		gesamt:	313 173
Einheiten	vorhanden	genutzt	leerstehend
Wohnen	4	4	
Gewerbe			
Umnutzung in Wohnen	nein		
Stellplätze:	vorhanden	Garagen:	vorhanden

umbauter Raum ca. 1.413 m²
Kosten vergleichbarer Neubau:
ca. 1.059.000 Euro

Die Eigentümer werden ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Maßnahmen, die vor Ab-
Vereinbarung über Erneuerungsmaßnahmen (Modernisierungs- und Instandsetzungsmaß-
nahmen, nicht förderfähig sind. Des Weiteren sind auf eigenes Betreiben der Eigentümer
vor Beginn der Maßnahmen notwendigen rechtlichen Genehmigungen bei den Zustän-

Bauteil Beschreibung bautechnischer Zustand

Dachdämmung



Vorhandene Wärmedämmung
• Dachschichten gemäß Baualter 1976 geringe Dämmung ca. 5 cm Mineralwolle zwischen den Sparren üblich
• oberste Geschossdecke ebenfalls gedämmt


Folgender Bauzustand ist vorhanden:
• bautechnischer U-Wert Dach gemäß Baualter 1976 ca. 0,80 W/(m²K)
• Wärmeschutz gemäß Baualter ausreichend, aber als schlecht einzustufen
• baualterbedingte Wärmebrücken möglich
• genauer Dachaufbau nicht bekannt

Als Wärmebrücken werden örtlich begrenzte Bereiche in der wärmeübertragenden Hülle eines Bauwerks bezeichnet, die eine höhere Wärmeleitfähigkeit als die benachbarten Bauteile aufweisen. Diese Bereiche sind hinsichtlich der Wärmedämmung eine Schwachstelle in der Konstruktion, da es hier zu erhöhten Wärmeverlusten aus Transmission kommt. An solchen Fehlstellen kann sich auch Tau- bzw. Kondenswasser oder Schimmel bilden.

Es besteht dringender Erneuerungsbedarf.
Im Zuge einer Sanierung muss das Dach entsprechend der heutigen Vorgaben des GEG gedämmt werden.

Nach gültiger Fassung des GEG muss das Dach, oder alternativ die oberste Geschossdecke, einen ausreichenden Wärmeschutz entsprechend den heutigen Vorgaben aufweisen.
Dies kann entfallen, wenn schon ein ausreichender Wärmeschutz vorhanden ist oder die Vorgaben bereits erfüllt sind (Anforderungen an bestehende Gebäude § 46 bis § 48 Inkl. Anlage 7 beachten).

Geschossdecken



Vorhandene Bauart:
• Massiv- und Fachwerkbauweise
• gemäß Baualter 1976 und 1914 möglich

Folgender Bauzustand ist vorhanden:
• Decken und Deckenbekleidungen: keine Mängel zu erkennen
• Trittschalldämmung bei Holzbauweise als mäßig einzustufen, bei Massivbauweise ausreichend
• Decke über Garage und Keller bereits gedämmt
• genauer Deckenaufbau aber nicht bekannt

Es besteht kein zwingender Erneuerungsbedarf.

Sollten nach gültiger Fassung des GEG Fußbodenaufbauten auf der beheizten Seite erstellt oder diese erneuert oder Deckenbekleidungen auf der Kältsseite angebracht werden, müssen die Decken einen ausreichenden Wärmeschutz entsprechend den heutigen Vorgaben aufweisen (Anforderungen an bestehende Gebäude § 46 bis § 48 Inkl. Anlage 7 beachten).

Kostenorientierung

Pos. STL	Bezeichnung	Sanierung Kosten ca. netto
001	Gerüstarbeiten Arbeitsgerüst (Maler, Zimmerer, Maurer, Dachdecker)	5.600 €
016	Zimmerer- und Holzbauarbeiten Rückarbeiten, Verlängerung der Dachbühnen, Luftdichtheitsbahn, Zwischen- und Aufsperrdämmung, Kontrierung, Latung, Dachgaube neu, Demontage und Montage der vorhandenen Dachflächenfenster	49.400 €
020	Dachdeckungsarbeiten Tondachziegeldeckung	13.200 €
022	Klempnerarbeiten Dachrinnen, Fallrohre, Einlaufbleche, Anschlussbleche, Kaminverwahrungen, Gaubenbekleidungen	13.900 €
023	Putz- und Stuckarbeiten Gewebearmierung inkl. Oberputz	19.200 €
024	Fliesen und Plattenarbeiten Wohnheit OG2 rechts: Badzimmer, Toilette, Küche	4.500 €
027	Tischlerarbeiten Hausgangstür	4.200 €
034	Maler- und Lackierarbeiten – Beschichtungen Untergründe außen reinigen, Außenanstrich und Innenanstrich Wohnheit OG2 rechts	21.200 €
036	Bodenbelags-, Parketarbeiten Wohnheit OG2 rechts (Teppiche, Linoleum, PVC, Vinyl, Parkett)	5.300 €
039	Trockenbauarbeiten Wohnheit OG2 rechts pauschal für Decken, Trenn- und Vorbauwände	6.200 €
040	Wärmeversorgungsanlagen (u. a. Heizung, Solarthermie) Wohnheit OG2 rechts pauschal für Anpassung Wärmeverteilung	2.500 €
044	Sanitäranlagen Wohnheit OG2 rechts: Badzimmer, Toilette, Küche, Kalt-, Warm- und Abwasserinstallation, Waschmaschinenanschluss	16.300 €
054	Elektroinstallation E-Check im Gebäude, gegebenenfalls Erlichtigung/Erneuerung Elektroinstallation	3.500 €
055	PV-Anlage inkl. Batteriespeicher zur Stromversorgung (nur Wärmeanteil berücksichtigungsfähig) PVFPVO: Verordnung des Umweltministeriums zu den Pflichten zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dach- und Parkplätzen Baden-Württemberg	26.300 €

**Kostenlose Beratung im Sanierungsgebiet!
Terminvereinbarung über STEG**

Weitere Informationen finden Sie ...

- › ... im Sanierungsflyer,
- › ... auf der Homepage der Gemeinde Holzmaden,
- › ... und bei einer unverbindlichen Beratung durch die STEG.

Kontaktieren Sie uns gerne!



Vielen Dank für Ihr Interesse!

die STEG Stadtentwicklung GmbH

Dr. Christine Ott, Leila El-Gonemy,
Natalie Strauß, Steffen Brenner
Olgastraße 54, 70182 Stuttgart
0711/21068-0