



## Informationsveranstaltung für Eigentümer:innen im Sanierungsgebiet „Urbach Nord – Ortsmitte V“

18. September 2023 | Auerbachhalle

# Agenda

- › Wer ist die STEG? Was macht die STEG?
- › Was bedeutet städtebauliche Sanierung?
- › Welche Ideen und Konzepte gibt es für Urbach?
- › 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

110

Mitarbeiter

125.000 Wohneinheiten

5

Standorte

450

Kunden

88

Wettbewerbs-  
betreuungen

60

Jahre  
Erfahrung

250

Sanierungsgebiete

1.500

Teilnehmer der  
STEG Akademie

750

Wertermittlungs-  
gutachten

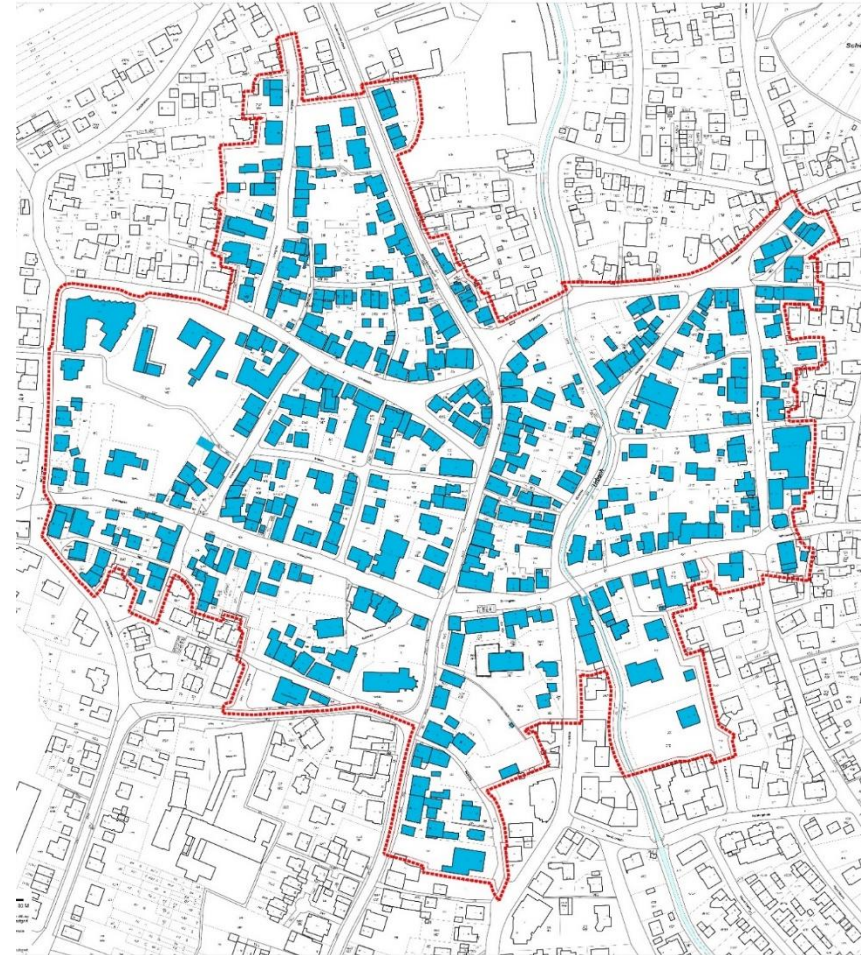




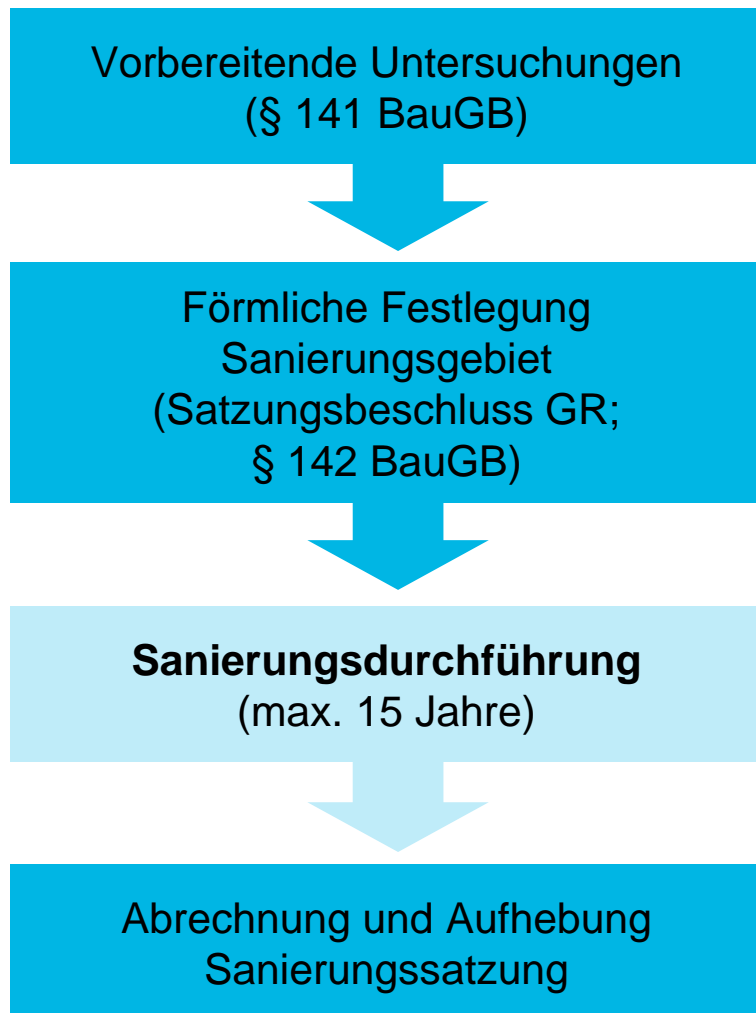
**Was bedeutet  
städtebauliche Sanierung?**

# 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 Urbach

- › Urbach ist im **Landessanierungsprogramm** aufgenommen worden
- › **Laufzeit:** 01.01.2022 – 30.04.2031  
(Verlängerung möglich)
- › **Förderrahmen** (kann erhöht werden):

Bewilligter Förderrahmen: 1.500.000 €

Anteil Land (60 %) 900.000 €

Anteil Gemeinde (40 %) 600.000 €



**STÄDTEBAU-  
FÖRDERUNG**

von Bund, Ländern und  
Gemeinden



**Baden-Württemberg**

MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, ARBEIT UND WOHNUNGSBAU





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

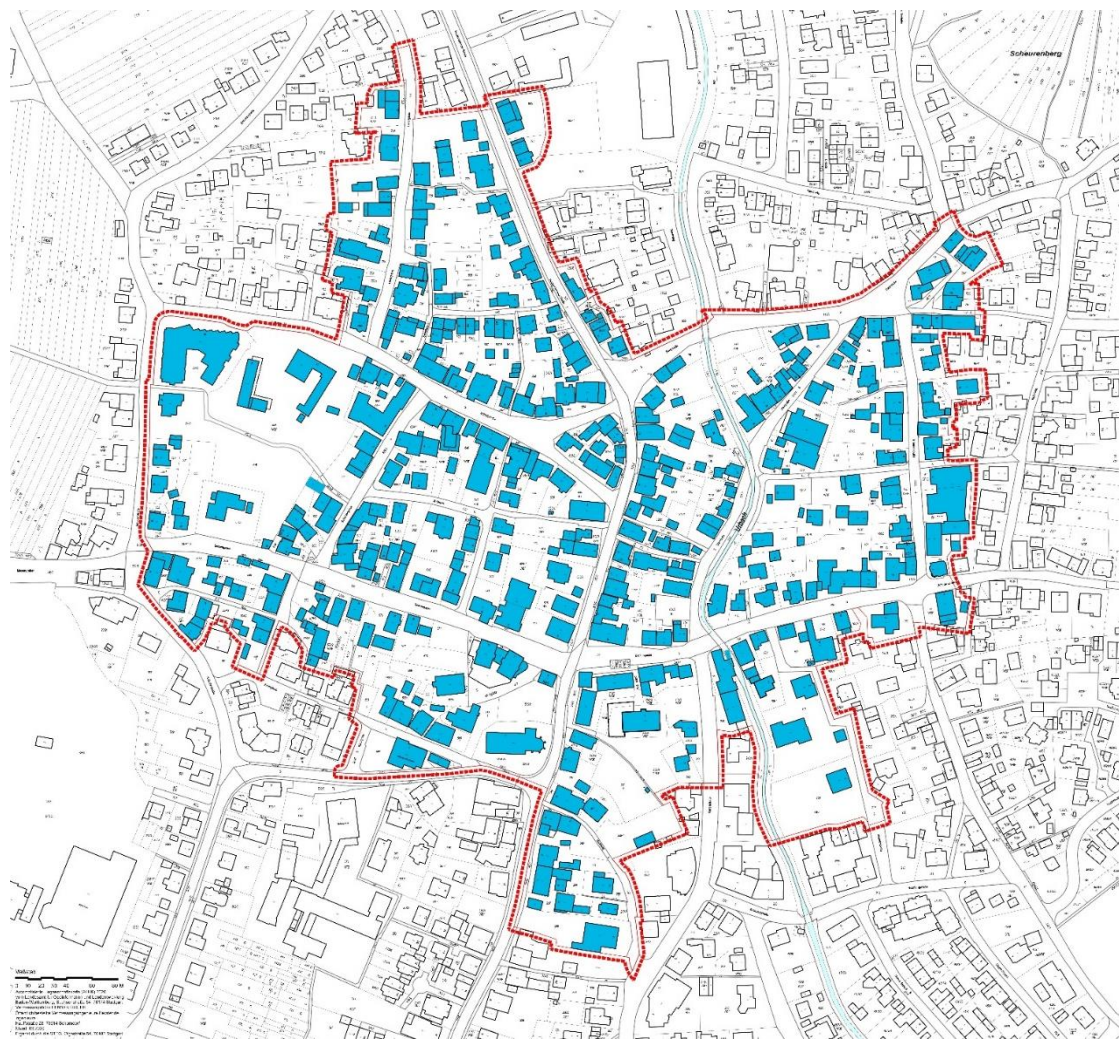


# Das Sanierungsgebiet

## Förmliche Festlegung




Abgrenzung förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet  
"Urbach Nord - Ortsmitte V", ca. 17,00 ha








# Zielkonzept

## Zielkonzept/ Städtebauliche Ziele







### Abgrenzung

-  Abgrenzung Vorbereitende Untersuchungen "Urbach Nord - Ortsmitte", ca. 17,08 ha




### Gebäude

-  Gebäude Bestand
-  Gebäude Planung
-  Gebäude Umnutzung
-  Bau- und Kulturdenkmal nach §§ 2/ 12/ 28 DSchG - Gebäude und Gebäudeteile
-  Ortsbildprägende Gebäude

### Erschließung

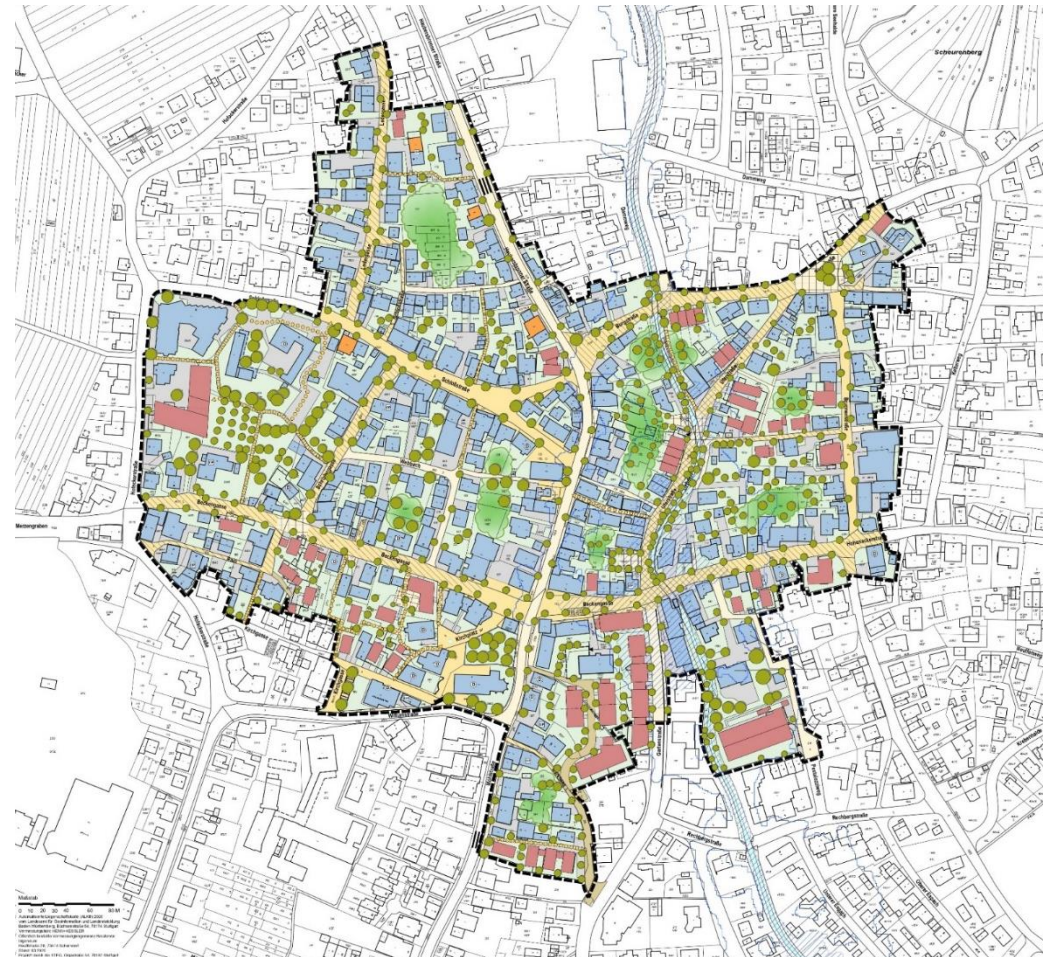
-  Gehweg/ Fußweg/ Erschließungsbereich
-  gestalteter Straßen- und Platzbereich
-  neu zu gestaltende Erschließung/ Aufwertung öffentlicher Raum
-  besonderer Gestaltungsbereich/ Platz/ Aufwertung der Aufenthaltsqualität/ Möblierung öffentlicher Raum
-  Aufwertung und qualifizierung Fußwegeverbindung
-  Schaffung Querungsmöglichkeit

### Freiflächen

-  Grünbereich
-  Erhalt innerörtlicher Grünbereich privater Freiraum/ Erschließungsbereich, Hofbereich
-  offenes Gewässer

### Sonstiges

-  Konturlinie HQ<sub>100</sub> + HQ<sub>500</sub>/ Überflutungsfäche HQ<sub>200</sub> nach Daten- und Kartendienst der LUBW (Stand: 2020)





# Sanierungs- und Entwicklungsziele



1. Energetische und bauliche Modernisierung sowie Instandsetzung
2. Verbesserung der Klimabilanz
3. Innenentwicklung und Nachverdichtung
4. Neuordnung und Neubebauung
5. Stärkung der Wohnfunktion
6. Erhalt und Stärkung der Infrastruktur
7. Verbesserung der Aufenthaltsqualität, Straßen- und Freiraumgestaltung











# Maßnahmenkonzept









## Abgrenzung

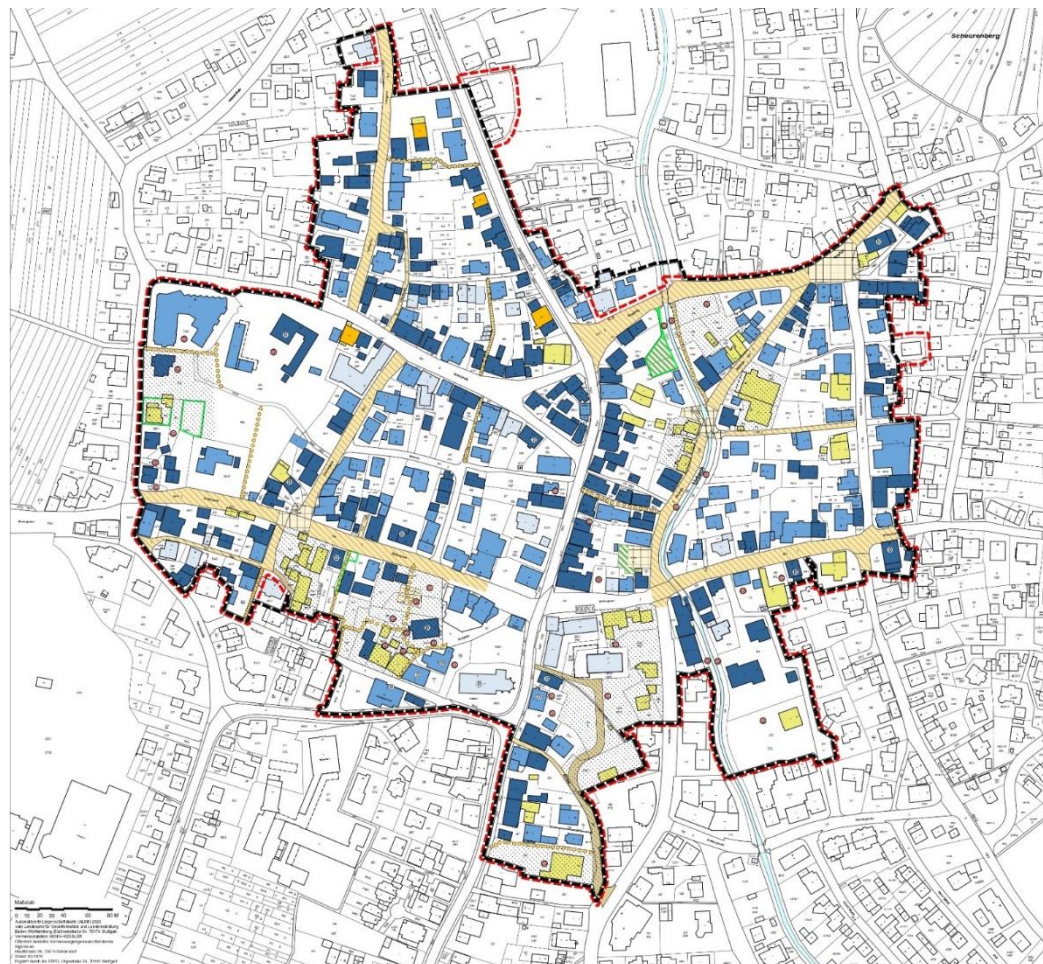
-  Abgrenzung Vorbereitende Untersuchungen  
"Urbach Nord - Ortsmitte", ca. 17,08 ha
-  Abgrenzungsvorschlag förmlich festzulegendes  
Sanierungsgebiet "Urbach Nord - Ortsmitte", ca. 17,00 ha

## Gebäude

-  ohne Veränderung
-  Modernisierung/ Instandsetzung  
- geringe Intensität einschl. energetische Sanierung
-  Modernisierung / Instandsetzung  
- durchgreifende Intensität einschl. energetische Sanierung
-  Gebäude Umnutzung
-  Prüfung Abbruch/ Abbruch
-  Bau- und Kulturdenkmal nach §§ 2/ 12/ 28 DSchG  
- Gebäude, Bauteile  
(Nachrichtliche Übernahme vom Landesamt für Denkmalpflege, Stand: 2/2017)

## Grundstück / Erschließung

-  neu zu gestaltender Straßen- und Platzraum  
mit Gebäudevorbereich
-  besonderer Gestaltungsbereich/ Platz/ Aufwertung der  
Aufenthaltsqualität/ Möblierung öffentlicher Raum
-  Neuerschließung
-  Ausbau/ Aufwertung der Fußgängerverbindung
-  neu zu gestaltender öffentlicher Grünbereich
-  Grunderwerb
-  Grundstücksneuordnung
-  Fläche/ Gebäude im Eigentum Gemeinde  
- ohne Erschließungsfläche





**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**  
(§ 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)





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

# Sanieren von Privateigentum





# Sanieren von Privateigentum



# Sanieren von Privateigentum

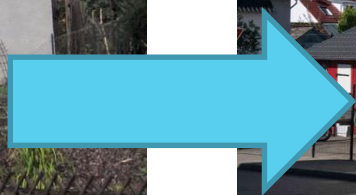


Foto: T. Rentschler

# Fördersätze für Private

**Gebäudemodernisierung** **25 %**

max. 40.000 Euro

**Abbrüche** **bis 100%**

max. 30.000 Euro

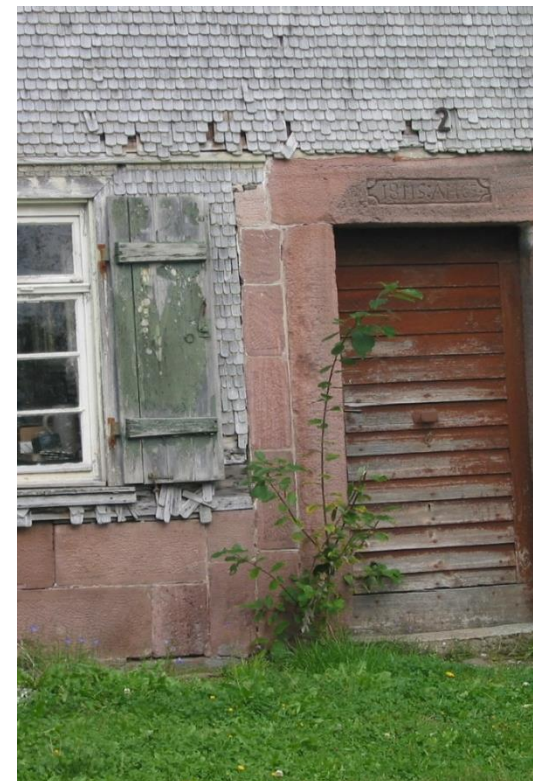
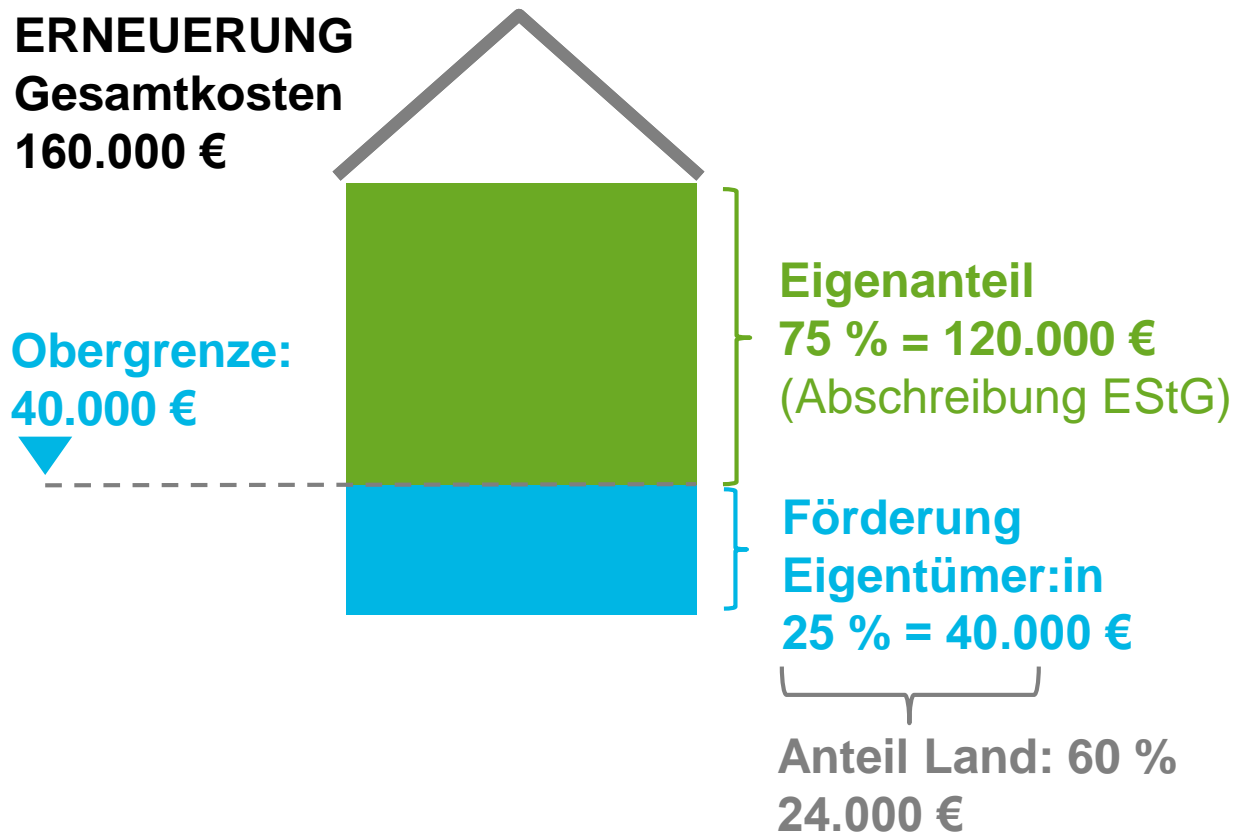
(Voraussetzung:  
Übereinstimmung mit den Sanierungszielen)

- › 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-Planfestsetzung**
- › **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/BAF, Förderung nach vorheriger Abstimmung möglich)**





# Anforderungen bei privater Erneuerung

## › Rahmenbedingungen

- Gebäude/Grundstück im Sanierungsgebiet
- Schriftliche Vereinbarung zwischen Gemeinde, STEG und Eigentümer:in **vor Beginn**
- Gebäudeerhalt ist Sanierungsziel

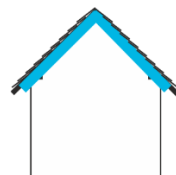
## › Am Gebäude

- Beseitigung baulicher Mängel (Dach, Fassade, tragende Bauteile).
- Ausreichende Wärmedämmung an der Fassade, im Bereich der Fenster und im Dachbereich.
- Einhaltung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG)
- Sämtliche Installationen müssen den Sicherheitsanforderungen entsprechen.
- Ggf. Restmodernisierung mit mehreren Gewerken

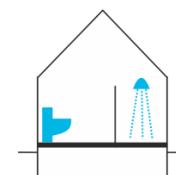


# Anforderungen bei privater Erneuerung

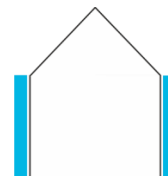
- › Haustechnische Verbesserungen
- › Wohnungstechnische Verbesserungen
- › Bautechnische und energetische Verbesserungen



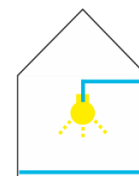
Wärmedämmung an Außenwänden, Decken und Dach



Verbesserung der Sanitärbereiche



Erneuerung des Außenputzes und Daches



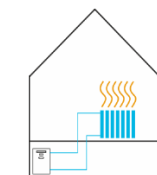
Erneuerung der Installationen (Elektro, Gas, Wasser, Abwasser)



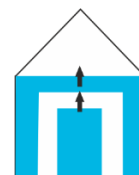
Austausch von alten Fenstern und Türen



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



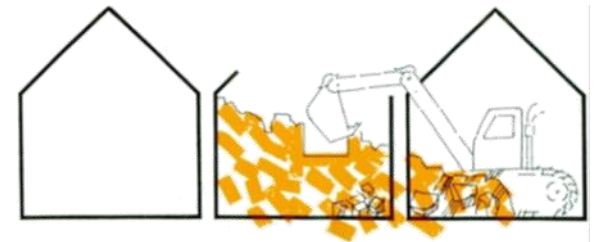
Nur **ganzheitliche** Sanierungen sind förderfähig!  
Voraussetzung: **Vertragliche Vereinbarung** vor  
Maßnahmenbeginn



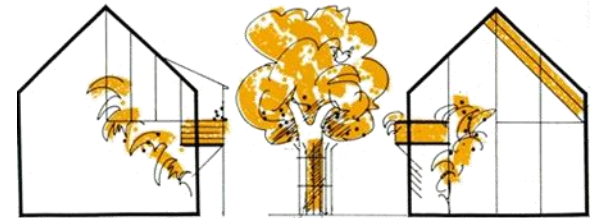
# Anforderungen bei privaten Abbrüchen

## › Freilegung von Grundstücken (Gebäudeabbrüche)

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

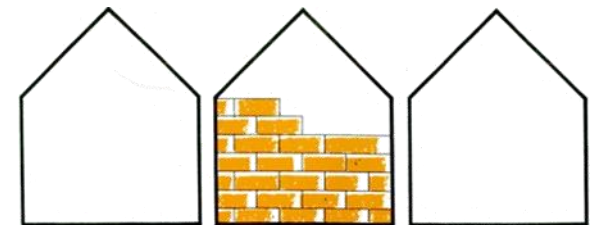


## › Entkernung / Entsiegelung des Grundstücks



## › 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**




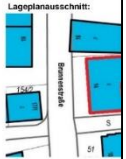
**Modernisierungserhebung**

Sanierungsgebiet: Urbach „Urbach Nord – Ortsmitte V“ EDV-Nr.: 11269

Gebäude:  
Eigentümer:  
Anschritt:

Erhebung am:  
Teilnehmer:

Foto:  


Lageplanausschnitt:  


Baujahr ca. 1914  
Eigentümer wünscht: – Modernisierung

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

Geschoss	Nutzung	Flächen [m²]	Wohnfl. Nutzfl.
KG			
EG	Wohnen/Keller	49	100
OG 1	Wohnen	149	
OG 2			
OG 3			
OG 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  
von den Maßnahmen notwendigen rechtlichen Genehmigungen bei den zuständigen

**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 Holzbauteile 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. STLb	Bezeichnung	Sanierung Kosten ca. netto
001	Gerüstarbeiten Arbeitsgerüst (Maler, Zimmerer, Maurer, Dachdecker)	5.600 €
016	Zimmerer- und Holzbauarbeiten Rückarbeiten, Verlängerung der Dachbinder, Luftdichtheitsbahn, Zwischen- und Aufsparrendämmung, Kontrierlatung, 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) PVFP-VO: Verordnung des Umweltministeriums zu den Pflichten zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dach- und Parkplatzaflächen Baden-Württemberg	26.300 €

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



# Weitere Informationen finden Sie ...

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

**Kontaktieren Sie uns gerne!**

**die STEG**  
Gemeinde URBACH

**Förderinformationen**  
Wissenswertes für Eigentümer im Sanierungsgebiet „Urbach Nord-Ortsmitte V“

**Wie hoch sind die Zuschüsse?**

Erneuerungsmaßnahmen	
Private Gebäude	25 %
Zuschuss:	max. 40.000 €
Denkmalschutz:	
Zuschuss:	bis max. 40 %
Zuschuss:	max. 60.000 €
Mindestinvestitionsvolumen:	15.000 €
Ordnungsmaßnahmen	
Abbruch- und Abbruchfolgekosten*	100 %
max. Zuschuss:	30.000 €
Mindestinvestitionsvolumen:	10.000 €

\* Abbruch mit anschließender Neubebauung bzw. Neugestaltung entsprechend der Sanierungsziele

Abweichungen sind im Einzelfall mit Zustimmung des Gemeinderates zulässig.

**Steuerliche Sonderabschreibung im Sanierungsgebiet**  
Neben den Zuschüssen können Sie als Eigentümer im Sanierungsgebiet auch die Möglichkeit der steuerlichen Sonderabschreibung nutzen. Hierfür muss nach Abschluss der Gebäudesanierung ein entsprechender Antrag bei der Gemeinde gestellt werden. Die Steuerbescheinigung kann im Anschluss dem Finanzamt vorgelegt werden.

In eigennutzten Gebäuden erfolgt die Abschreibung über zehn Jahre mit jeweils 9 % der Kosten. Die Abschreibung anderer Gebäude läuft in den ersten acht Jahren mit 10 % und danach weitere vier Jahre mit 7 %.

Raumveränderungen und Umnutzungen bleiben in der Regel außen vor. Die aktuellen Bestimmungen gibt das Einkommensteuergesetz vor.

**Kombination mit anderen Förderungen**  
Zuschüsse aus der Städtebauförderung lassen sich nicht beliebig mit anderen Förderprogrammen kombinieren. Bitte lassen Sie sich hierzu tagesaktuell beraten.

**Vielen Dank für Ihr Interesse!**

**die STEG Stadtentwicklung GmbH**

Leila El-Gonemy & Arun Gandbhir

Olgastraße 54, 70182 Stuttgart

0711/21068-0