



# Städtebauliche Erneuerung „Ortskern“ in Schlaitdorf

Sanierungsauftakt

# Agenda

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

## Ihr Team der STEG



Elisa Dauben

Projektleiterin Stadterneuerung  
die STEG  
Abteilung Stadterneuerung



Steffen Brenner

Bautechniker  
die STEG  
Abteilung Stadterneuerung



### die STEG Stadtentwicklung GmbH

- Geographie
- Bautechnik
- Vermessungstechnik
- Bauingenieurwesen
- Raumplanung
- Partizipation
- Betriebswirtschaft
- Landschaftsplanung
- Geoinformatik
- Stadtplanung
- Verwaltung
- Immobilienwirtschaft

# Warum ein Sanierungsgebiet?

## Ziele

- › Revitalisierung der Innenstädte/Ortskerne
- › Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- › Erhalt und Ausbau der Infrastruktur, Straßen- und Grünflächen
- › Revitalisierung von Brachflächen
- › Klimaschutz und Klimaanpassung

## Kennzeichen

- › Gebiets- und objektbezogene Maßnahmen
- › Mitwirkung der Beteiligten
- › Langfristige finanzielle Abwicklung

## Instrumente

- › Rechtsvorschriften
- › Bezuschussung als Anreiz



# Kenndaten der Sanierungsmaßnahme

- › **Bewilligter Förderrahmen: 1.166.667,00 €**  
**„Landessanierungsprogramm“ (LSP)**
- › 60 % Finanzhilfe Bund und Land 700.000,00 €
- › 40 % Eigenanteil Kommune 466.667,00 €
  
- › **Bewilligungszeitraum (BWZ):**  
 01.01.2024 bis 30.04.2033
- › **Aufstockung der Finanzhilfe und Verlängerung des BWZ sind möglich.**



<b>2022/23</b>	<b>Grobanalyse (ISEK) + Antragstellung</b> Ortsbegehung Beurteilungsgrundlage Antrag Städtebauförderung
<b>2024/25</b>	<b>Vorbereitende Untersuchungen</b> Bestandsaufnahme Bürgerbeteiligung Sanierungssatzung
<b>2025</b>	<b>Sanierungsdurchführung</b> Planerische Konkretisierung Beratung der Eigentümerinnen und Eigentümer Umsetzung von Maßnahmen
<b>2035</b>	<b>Sanierungsabschluss</b> Abrechnung Dokumentation Satzungsaufhebung

# Rückblick



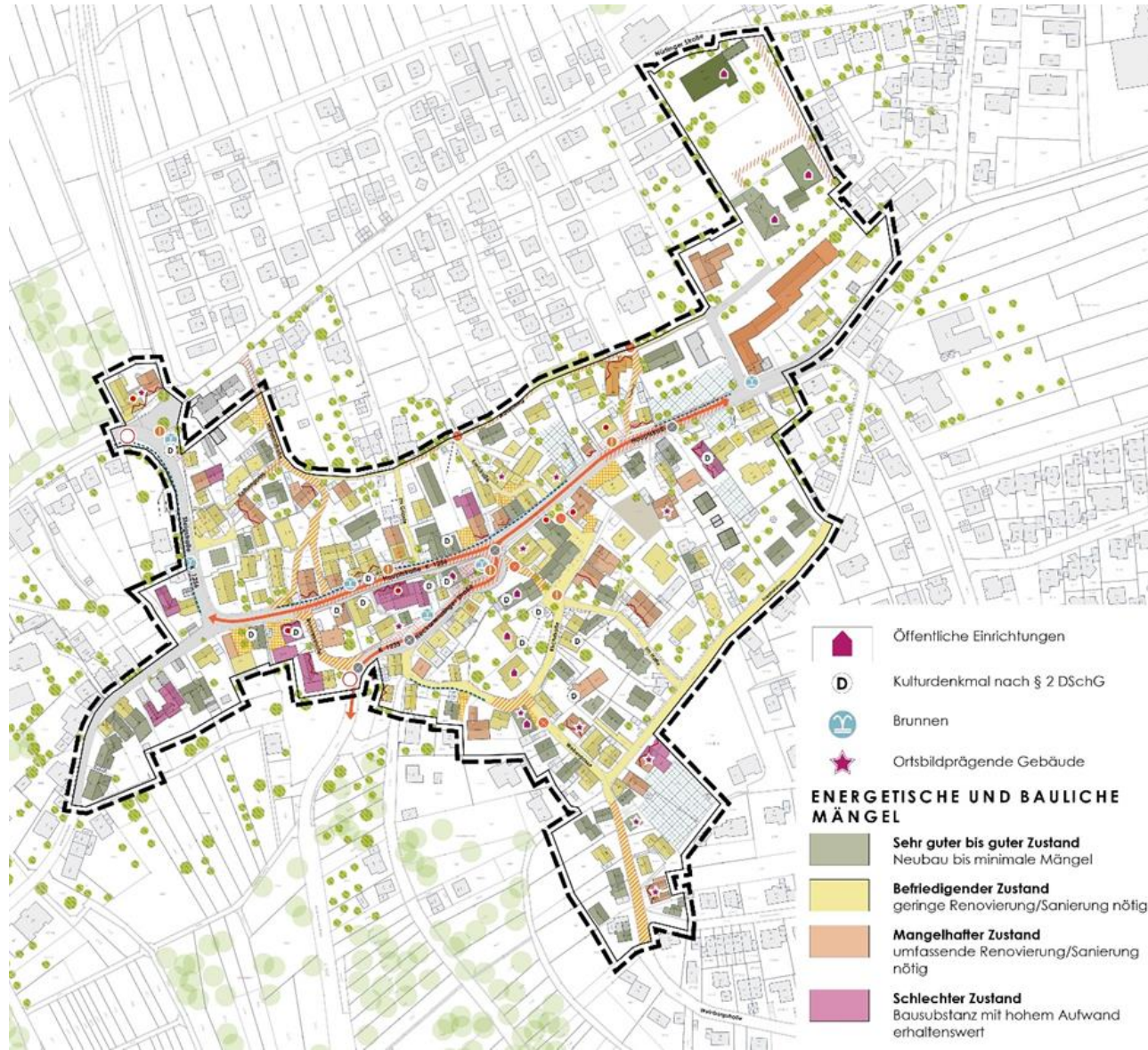
Auftaktveranstaltung am 17.09.2024



Gebietsrundgang mit dem MLW und RP Stuttgart

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

# Städtebauliche Missstände







-  Öffentliche Einrichtungen
  -  Kulturdenkmal nach § 2 DSchG
  -  Brunnen
  -  Ortsbildprägende Gebäude
- ENERGETISCHE UND BAULICHE MÄNGEL**
-  **Sehr guter bis guter Zustand**  
Neubau bis minimale Mängel
  -  **Befriedigender Zustand**  
geringe Renovierung/Sanierung nötig
  -  **Mangelhafter Zustand**  
umfassende Renovierung/Sanierung nötig
  -  **Schlechter Zustand**  
Bausubstanz mit hohem Aufwand erhaltenswert


## RÄUMLICHE MÄNGEL/ ORTSBILD

-  Baulücken/ Brachflächen
-  Gestaltungsmängel in der Platzgestaltung
-  Straßen-/ Platzräume mit mangelhafter Aufenthaltsqualität
-  fehlender Ortseingang/ Auftakt
-  Straßenraum und fußläufige Verbindung mit mangelhafter Gestaltung/ Qualität
-  Gestaltungsdefizite in Hof- und Grundstücksbereich/ hoher Versiegelungsgrad
-  (gestalterische) Mängel im Fassadenbereich

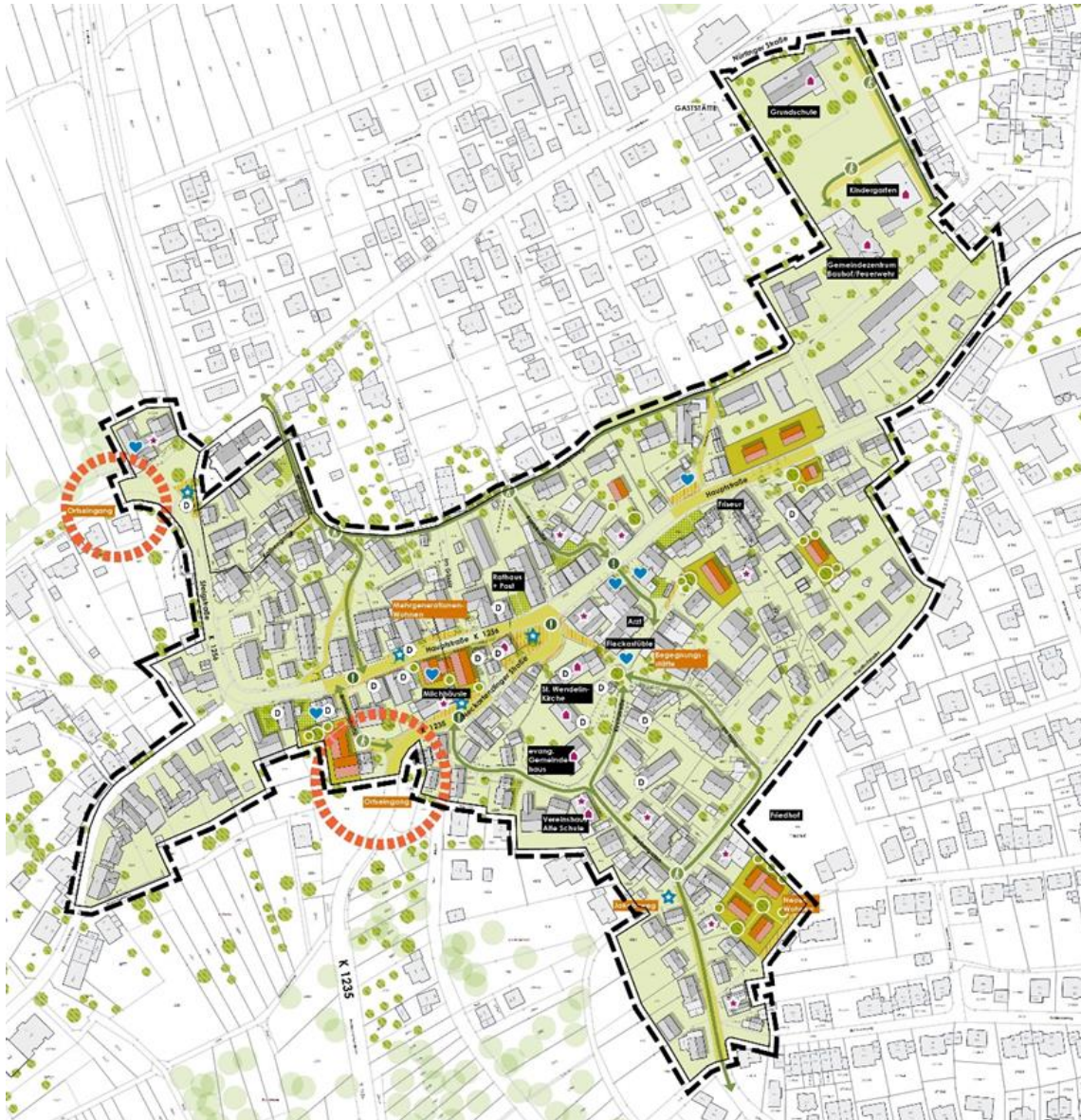
## FUNKTIONALE MÄNGEL

-  Hohes Verkehrsaufkommen / Immissionen (Lärm)
-  schmale Gehwege/ keine Gehwege vorhanden
-  Mängel in der Barrierefreiheit
-  Fehlende Querungshilfe/bereiche

## STRUKTURELLE MÄNGEL

-  (Teil-)Leerstand mindergenutzte Gebäude mit Potential
-  mindergenutzte Flächen/ Innenentwicklungspotential

# Zielkonzept



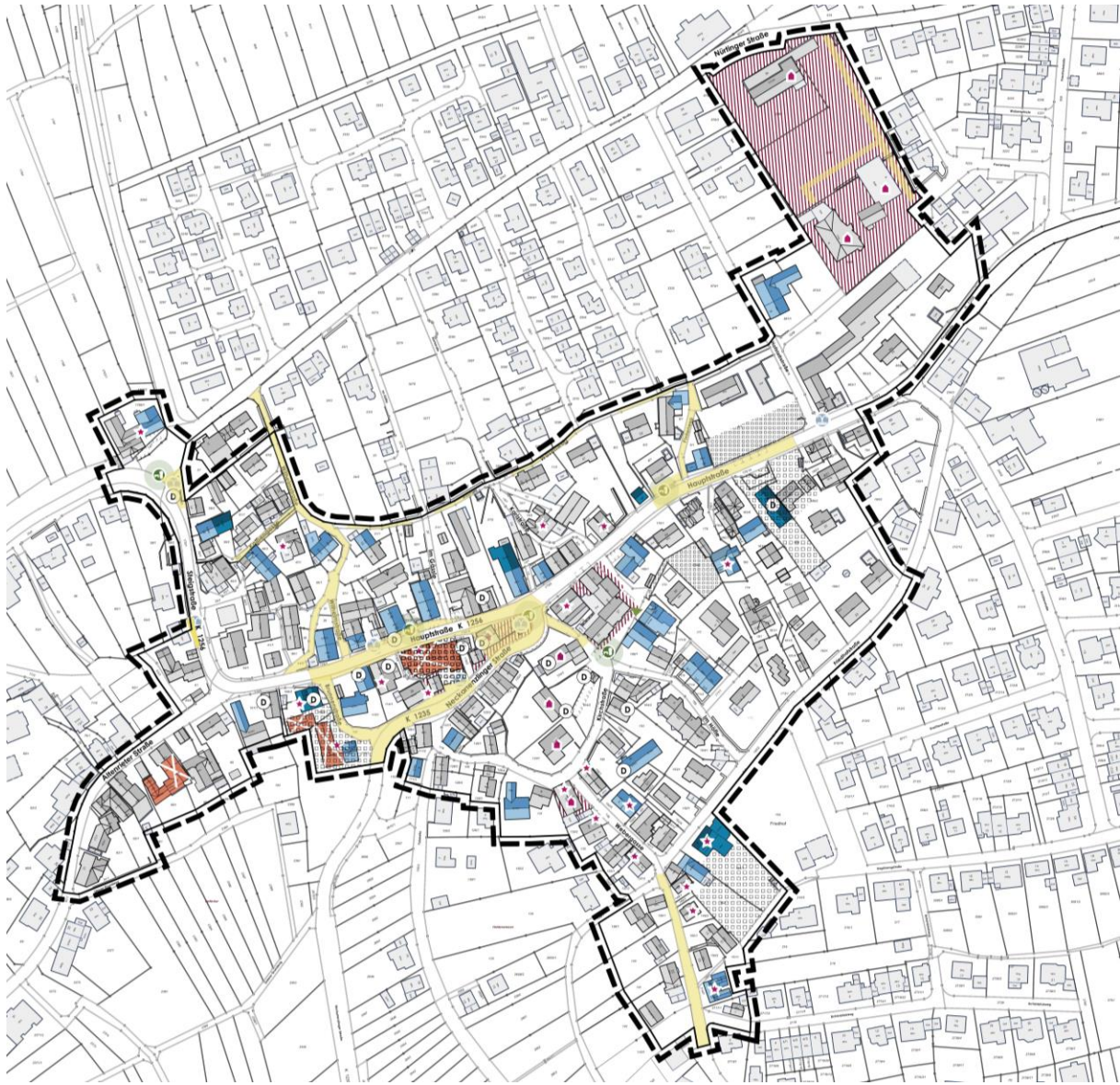
## GEBÄUDE

-  Öffentliche Einrichtungen
-  Kulturdenkmal nach § 2 DSchG
-  Gebäude Bestand
-  Gebäude Planung
-  Aktivierung Leerstand  
-Wohnen/Gewerbe/Gemeinschaft







## ERSCHLISSUNG / FREIFLÄCHEN

-  Neupflanzung Bäume
-  Aufwertung/Ausbau  
fußläufige Verbindung
-  Ausbau sichere Querungsbereiche
-  Umgestaltung/ Sanierung von  
Straßenräumen
-  Neuerschließung/ neu zu gestaltender  
Erschließungs- und Platzbereich
-  Neue Auftaktsituation
-  Stärkung identitätstiftender Elemente/  
Merkmale/ Brunnen/Wege
-  Gestaltung privater Freiraum;  
Erschließungsbereich, Hofbereich
-  Ortsbildprägende Gebäude  
Empfehlung Sanierung/ Modernisierung






# Maßnahmenkonzept



## GEBÄUDE

-  ohne Veränderung
-  Modernisierung/ Instandsetzung  
(geringe Intensität)  
+ einschließlich energetische Sanierung
-  Modernisierung/ Instandsetzung  
(durchgreifende Intensität)
-  Prüfung Abbruch/ Abbruch
-  Kulturdenkmal nach § 2 DSchG
-  Ortsbildprägende Gebäude  
Empfehlung Sanierung/ Modernisierung

## GRUNDSTÜCKE/ ERSCHLIESSUNG/ FREIRAUM

-  Neuerschließung/ neu zu gestaltender  
Straßen/Wege- und Platzraum mit  
Gebäudevorbereich
-  Verbesserung Aufenthaltsqualität
-  Sanierung Brunnen/ Umfeldgestaltung
-  Neuordnungsbereich/ Grundstücks-  
neuordnung
-  Grundstücke im Eigentum der Gemeinde  
Schlaitdorf

# Sanierungsziele

## Aufwertung und Belebung Ortskern

- › **Wertvolle und ortsbildprägende Bausubstanz sichern**
- › Erhalt, Stärkung und Ergänzung der Nutzungsmischung insbesondere der Versorgungs- und Dienstleistungsangebote
- › **Maßvolle und ortsbildgerechte Nachverdichtung** durch Nutzung innerörtlicher Flächenpotentiale/ Umnutzung
- › Gestaltung und Entsiegelung von Grundstücks- und Hofflächen
- › **Modernisierung und Sanierung des Wohnbestandes**
- › Alleinstellungsmerkmale stärken und ausbauen
- › Gestaltung von Straßenräumen, Platz- und Aufenthaltsflächen
- › **Verbesserung innerörtlicher (Fußwege-) Verbindungen** und Steigerung der Barrierefreiheit im öffentlichen Raum, Ausbau Wegenetz



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

# Sanierungsgebiet „Ortskern“ Schlaitdorf

Die Sanierungsdurchführung begann mit der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebiets (§ 142 BauGB) durch den Gemeinderat.

- › Anwendung des besonderen Städtebaurechts (§ 136 bis § 164 BauGB)
- › Förderung von öffentlichen und privaten Maßnahmen im Sanierungsgebiet gemäß den Städtebauförderungsrichtlinien des Landes Baden-Württemberg
- › **Durchführungsfrist bis 30.04.2033** (142 Abs. 3 BauGB)



## Sanierungsgebiet „Ortskern“ Schlaitdorf

### 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.



## Rechtsvorschriften im Sanierungsgebiet

- **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?**

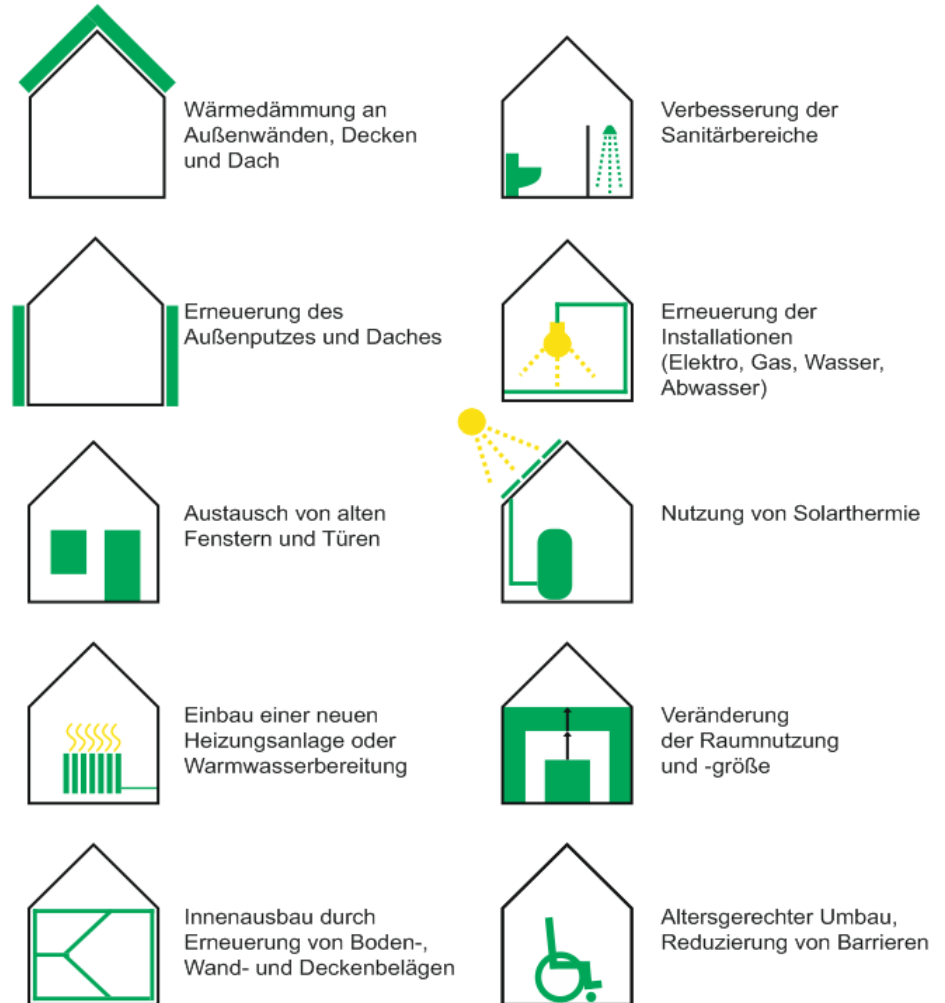
# Sanierung von Privateigentum



## Welche Maßnahmen sind förderfähig?

- › Erneuerung von Gebäuden
  - Energetische Verbesserungen
  - Verbesserung der Haustechnik
  - Verbesserung der Wohnungen
  - Bautechnische Verbesserungen
- › Umnutzung von Gebäuden
- › Wohnraumerweiterung
- › Abbruch von Gebäuden

**VOR Baubeginn muss eine schriftliche  
Maßnahmenvereinbarung zwischen  
Eigentümer und Kommune bestehen!**



## Voraussetzung für eine evtl. Förderung

- › Grundstück liegt im Sanierungsgebiet.
- › Der Gebäudeerhalt oder Neuordnung mit Neubebauung ist Sanierungsziel.
- › Die wesentlichen Mängel und Missstände werden beseitigt.
- › Form und Material der sichtbaren Bauteile entsprechen dem Ortsbild.
- › Die Maßnahme ist wirtschaftlich.
- › **Es muss immer vor Maßnahmenbeginn eine schriftliche Vereinbarung zwischen Eigentümer und Gemeinde geschlossen werden.**
- › Es besteht kein Rechtsanspruch auf Förderung.



## Fördersätze

- › Gebäudemodernisierung **30 %**  
**max. 40.000 Euro**
- › Kulturdenkmal/ortsbildprägende Gebäude **45 %**  
**max. 40.000 Euro**
- › Eigentümer können Modernisierungskosten  
steuerlich erhöht absetzen (§§ 7 h, 10 f, 11 a EStG)
- › Mindestinvestition Erneuerung 25.000 Euro
- › Abbrüche **bis 100 %**  
**max. 40.000 Euro**
- › Mindestinvestition Abbruch 25.000 Euro
- › Für Neubau gibt es keine Förderung



## Rechenbeispiel

- › Baukosten, einschl. Baunebenkosten 120.000 €
- › abzgl. z.B. Möbel, Standardüberschreitung  
und sonst. nicht förderfähige Maßnahmen - 5.000 €
- › z.B. BEG-Zuschuss 15.000 €
- › *berücksichtigungsfähige Kosten 100.000 €*
- › Förderung bei 30 % (Land/Gemeinde) 30.000 €
  
- › Eigenanteil Eigentümer 75.000 €
- + ggf. Steuervorteil



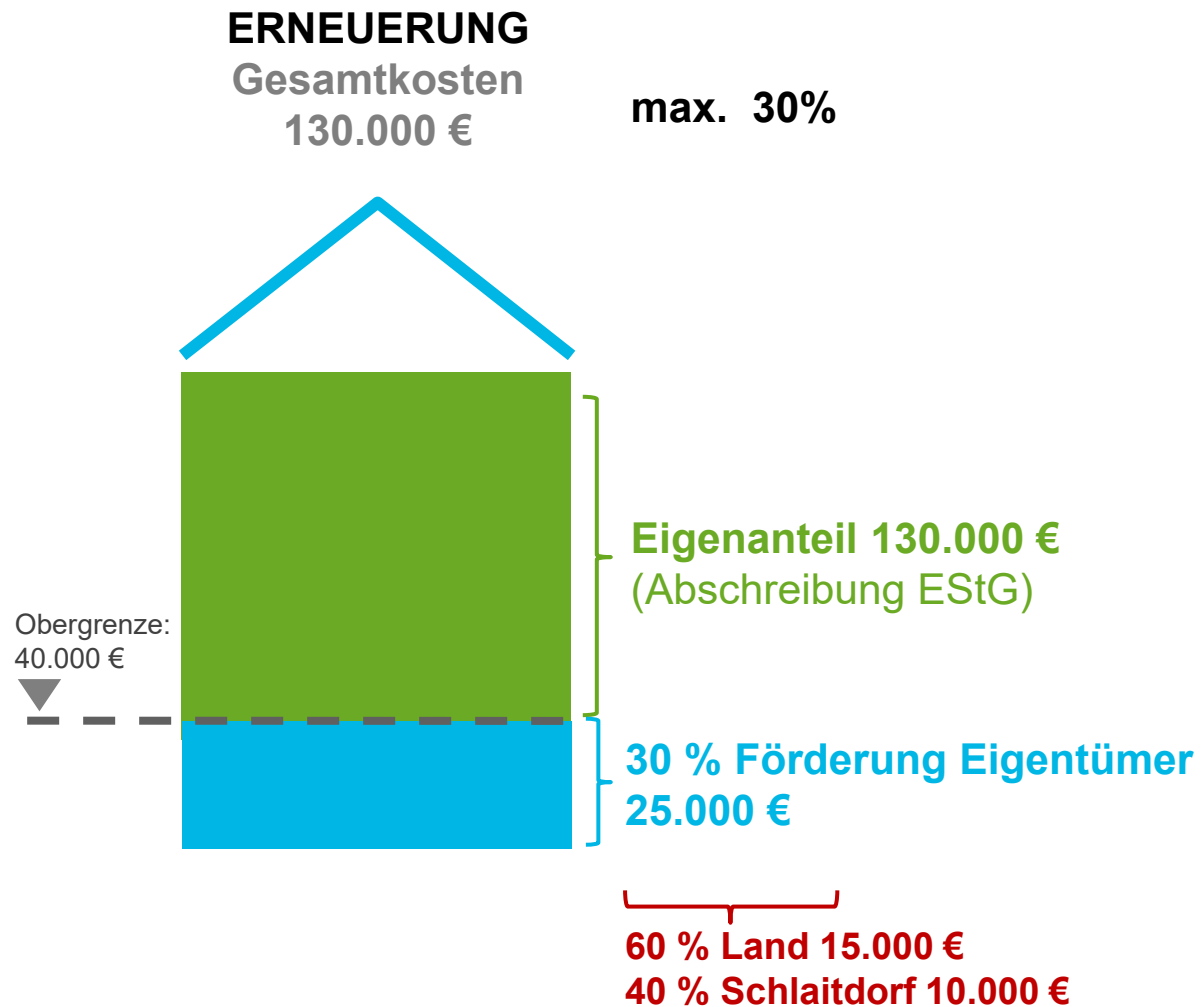
# Förderkonditionen für private Eigentümer in Schlaitdorf

## Ordnungsmaßnahme

- › Abbruch mit anschließender Neubebauung **100 %**  
**max. 40.000 Euro**
- › Mindestinvestition Erneuerung 25.000 Euro  
(Bagatellgrenze)



# Förderkonditionen für private Eigentümer in Schlaitdorf



# Ablauf einer Eigentümerberatung

1. Erstberatung
2. Modernisierungserhebung (Erhalt oder Abbruch?)
3. Vereinbarung + Förderzusage
4. Umsetzung und ggf. Zwischenbesichtigung
5. Abnahme der Maßnahme
6. Prüfung des Verwendungsnachweises



# Steuerliche Vergünstigung für Gebäude 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



# Eigenleistungen durch Eigentümer

- › **Eigenleistungen** = Arbeitsleistungen, die durch den Eigentümer selbst oder durch seine direkten Angehörigen erbracht werden
- › Wert der Eigenleistung = **13,90 €/h (orientiert sich am Mindestlohn) mit 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
Beispiel 05.08.2002	Tapezierarbeiten	Mustermann, Hans	8,5
Summe bzw. Übertrag:			

.....  
Ort, Datum

.....  
Unterschrift

## Mindestbaustandards

- › Beseitigung wesentlicher baulicher Mängel und Missstände am Gebäude
- › Beseitigung energetischer und bauphysikalischer Mängel
- › Beseitigung haustechnischer Mängel
- › Beseitigung gestalterischer Mängel am Gebäude
- › ggf. sogenannte Restmodernisierung



# Modernisierungserhebung Modernisierungsbeispiel

# Modernisierungserhebung

die STEG

**Sanierungsgebiet**  
Mundelsheim "Ortskern III"

**Modernisierungserhebung**  
Musterstraße 15

**Angaben zum Gebäude**

**Sanierungsgebiet:** Mundelsheim "Ortskern III"

**Gebäude:** Musterstraße 15, Fläch-Nr. 19/1

**Eigentümer:** Max Mustermann

**Anschrift:** Musterstraße 15, 815 Musterstadt  
Tel. privat: 0151 75896214  
E-Mail: mustermail

**Erhebung am:** 09.04.2024  
durch Steffen Brenner

**Teilnehmer:** Max Mustermann

**Foto:**

**Lageplanausschnitt:**

**Baujahr ca. 1938**

**Eigentümer wünscht:** - Modernisierung

Modernisierungserhebung die STEG 3

**Erläuterungen zur Einstufung des bautechnischen Zustands**

Die nachfolgende Einstufung des Erneuerungsbedarfs der einzelnen Bauteile erfolgt anhand eines Ampelsystems.

- ◆ Es besteht dringender Erneuerungsbedarf. Diese Bauteile weisen Mängel oder Schäden auf, welche als erheblich eingestuft werden. Eine weitere Verzögerung der Sanierung hat schädigende Auswirkungen auf die Bausubstanz oder eine verschlechternde Auswirkung auf den Wohnwert. Die Sanierung des genannten Gewerks/Bauteils steht an oder ist überfällig.
- ▲ Es besteht Erneuerungsbedarf. Diese Bauteile weisen vereinzelt Mängel oder Schäden gravierend eingestuft werden. Die Sanierung steht je...
- Es besteht kein zwingender Erneuerungsbedarf. Diese Bauteile weisen nur sehr geringe oder keine Schäden auf. Es steht keine direkte Sanierung an.

**Hinweis:** Das Ziel einer Modernisierung ist, das Gebäude baukonditioniert zu verbessern und den Gebäudewert, den Gebrauchswert maßgeblich zu erhöhen.

**GEG: Gebäude-Energie-Gesetz**  
**EWärmeG-BW: Erneuerbare-Wärme-Gesetz-Baden**  
**PV-VO: Verordnung des Umweltministeriums zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Parkplätzen Baden-Württemberg**

**Bauteil** Beschreibung bautechnischer Zustand

◆ **Dacheindeckung**

Vorhandene Dacheindeckung:

- Betondecksteine, Frankfurter Platte, Baujahr 1988

Folgender Bauteilzustand ist vorhanden:

- Dacheindeckung mit altersbedingten Verwitterungspuren wie verwitterten Oberflächen
- bei starkem Wind fallen Dachsteine vom Dach herunter (Ang)
- keine sichtbaren Undichtigkeiten vorhanden
- Dachentwässerung intakt
- Unterdach (z. B. Unterspannbahn) möglich, Dachschrägen in wenn Unterspannbahn vorhanden, wird sich diese gemäß Bauvorschriften in keinem guten Zustand befinden

Das Unterdach ist eine zweite wasserableitende Schicht unter Dacheindeckung zum Schutz gegen Treib-, Kapillar-, Stau-, Kondensat- und Schmutz. Das Unterdach besteht in der Regel aus einer freisp. Unterspannbahn oder einer Unterspannbahn auf einer Dachstuhlplatte.

Die Dacheindeckung oder Dachabdichtung ist die äußerste Wasserdichtung des Daches. Diese dient dazu, die darunterliegenden Räume vor Witterungseinflüssen (Sonne, Regen, Schnee) zu schützen.

Es besteht dringender Erneuerungsbedarf. Im Zuge einer Sanierung muss die Dacheindeckung inkl. Dachstuhl erneuert werden.

Wird nach gültiger Fassung der Photovoltaik-Pflicht-Verordnung eine Photovoltaikanlage entsprechend den Vorgaben in § 1 bis § 11 vom 11. Oktober 2021 beachtet.

● **Dachkonstruktion**

Vorhandene Dachform/Bauart:

- Satteldach
- zimmermannsmäßige Holzkonstruktion
- Holzkonstruktion nicht einsehbar

Folgender Bauteilzustand ist vorhanden:

- Dachflächen gesamt augenscheinlich intakt
- genauer Dachaufbau aber nicht bekannt

Holzschäden sind vielfältig und können durch unterschiedliche Ursachen, Einflüsse und Holzschädlinge entstehen. Pflanzliche und tierische Organismen können die Holzsubstanz komplett zerstören und somit auch die Tragfähigkeit beeinträchtigen. Holzabbauende Pilze benötigen eine hohe Holzfeuchte, um das Holz zerstören zu können. Holzfaule entsteht durch Pilzarten als Fäuleerreger in Zusammenhang mit Feuchtigkeit. Feuchtigkeit bzw. ein dauerhafter Feuchteintrag ist bei Holzschäden von großer Bedeutung.

Es besteht kein zwingender Erneuerungsbedarf.

18 die STEG Modernisierungserhebung

**Kostenorientierung**

Musterstraße 15, Mundelsheim  
Variante 1: Maßnahmen Eigentümer und Ertüchtigung Fenster

Pos. STLb	Bezeichnung	Variante 1 Kosten ca. netto
001	Gerüstarbeiten Arbeitsgerüst (Maler, Zimmerer, Maurer, Dachdecker)	6.400 €
016	Zimmer- und Holzbauarbeiten Dachdämmung	37.200 €
020	Dachdeckungsarbeiten Tondachziegeldeckung	11.800 €
022	Klempnerarbeiten Dachrinnen, Fallrohre, Einlaufbleche, Kaminverrohrungen	9.200 €
023	Putz- und Stuckarbeiten Variante 1: Außenputzstandsetzung Variante 2: energetische Fassadensanierung	11.300 €
026	Fenster und Fenstertüren Variante 1: Fensterertüchtigung Variante 2: Fenstererneuerung inkl. Sonnenschutz	7.200 €
031	Metallarbeiten Wintergarten neu	20.500 €
034	Maler- und Lackierarbeiten – Beschichtungen Untergründe außen reinigen, Außenanstriche	15.100 €
054	Elektroinstallation E-Check im Gebäude, gegebenenfalls Ertüchtigung/Erneuerung Elektroinstallation	2.800 €
055	PV-Anlage inkl. Batteriespeicher zur Stromversorgung (nur Wärmeanteil berücksichtigungsfähig) <small>Die nachfolgenden Beträge sind alle auf 100 € bzw. 1.000 € gerundet.</small>	23.000 €
Zu erwartende Sanierungskosten netto ca.		144.500 €
unerwartete Kostensteigerungen ca. 8%		11.800 €
zzgl. Baubebaukosten (Planung etc.)		15.600 €
Sanierung Gebäude ca. 10%		171.700 €
Zwischensumme netto		171.700 €
Mehrwertsteuer 19% (gerundet)		32.600 €
<b>Zu erwartende Sanierungskosten brutto ca.</b>		<b>204.000 €</b>

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

# Modernisierungsbeispiel - Außen



# Modernisierungsbeispiel - Außen



## Welche Fördermittel sind kombinierbar/kumulierbar?

- › Grundsätzlich mit der Städtebauförderung kombinierbar sind Maßnahmen über:

Programme aus der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG ab 01.01.2024)

- Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA)
- Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW)

## **BAFA - Sanierung Wohn- und Nichtwohngebäude**

- › Einzelmaßnahme an der Gebäudehülle (z. B. Dach, Fassade, Fenster, Kellerdecke)
- › Anlagentechnik (außer Heizung)
- › Heizungsoptimierung
- › Fachplanung und Baubegleitung
- › iSFP = individueller Sanierungsfahrplan
- › Förderquote ohne iSFP – 15 % von max. 30.000,- €, bis zu 4.500,- €, je Wohneinheit und Kalenderjahr
- › Förderquote mit iSFP – 20 % von max. 60.000,- €, bis zu 12.000,- €, je Wohneinheit und Kalenderjahr

Die jeweiligen geltenden Vorgaben der einzelnen Programme sind zu beachten.

## **KfW - Energieeffizient sanieren**

- › Wohngebäude Kredit 261 mit Tilgungszuschuss
- › Kredit 270 Erneuerbare Energien (z. B. PV-Anlage)
- › Kredit 159 Altersgerecht Umbauen
- › Wohngebäude Zuschuss 458, Heizungsförderung für Privatpersonen
- › Baubegleitung Kredit mit Tilgungszuschuss
- › Wohngebäude Ergänzungskredit 358 und 359 für bereits bezuschusste Einzelmaßnahmen zur energetischen Sanierung von Wohngebäuden

Die jeweiligen geltenden Vorgaben der einzelnen Programme sind zu beachten.

## Was ist noch zu beachten!?

- › 60 % Förderquote maximal
- › gegebenenfalls ist die gewährte BEG-Förderung auf 60 % zu kürzen
- › Förderung derselben Maßnahme bei KfW und BAFA nicht möglich
- › Ergänzungskredit der KfW mit Zuschussförderung kombinierbar

# Wie geht es weiter?

› 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!**

**Kontakt Daten Frau Dauben:**

**[Elisa.dauben@steg.de](mailto:Elisa.dauben@steg.de)**

**0711 21068-106**



**Vielen Dank**