



Informationsveranstaltung für Eigentümer:innen im Sanierungsgebiet Horb a. N. „Ortskern Betra“

26. Oktober 2023 | Hohenzollernhalle

Agenda

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

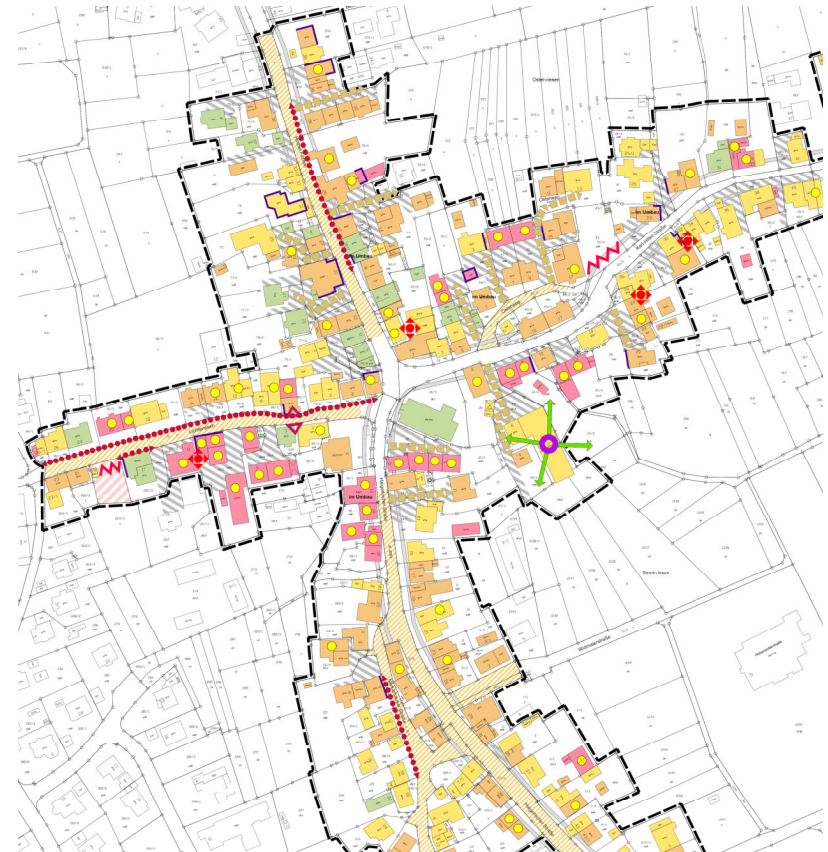




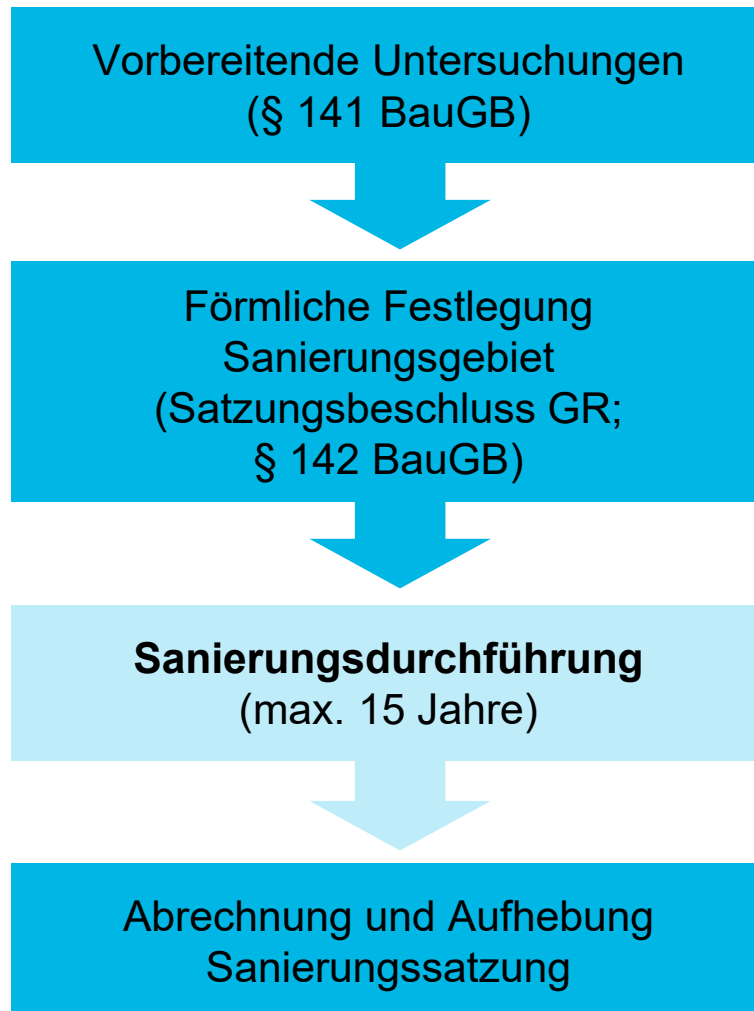
**Was bedeutet städtebauliche
Sanierung?**

Städtebauliche Sanierung

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



Zeitlicher Ablauf einer Sanierung



Die Rahmenbedingungen in Betra

Landessanierungsprogramm (LSP)

Laufzeit / Bewilligungszeitraum

01.01.2023 bis 30.04.2032

(Verlängerung möglich)

Förderrahmen

Landesfinanzhilfe (60 %)

Kommunaler Eigenanteil (40 %)

2.000.000 Euro

1.200.000 Euro

800.000 Euro



**STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG**

von Bund, Ländern und
Gemeinden



Baden-Württemberg

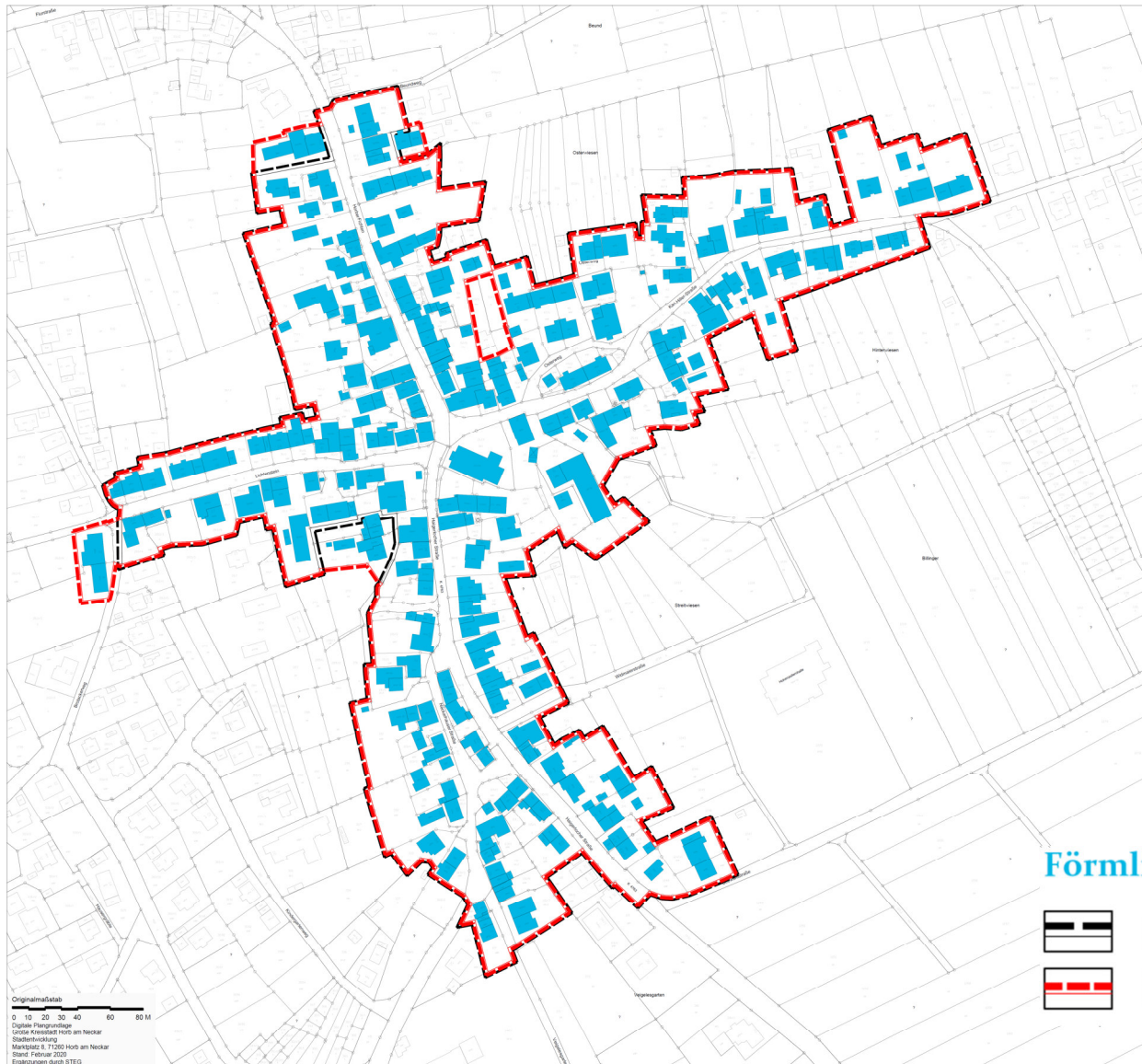
MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, ARBEIT UND WOHNUNGSBAU



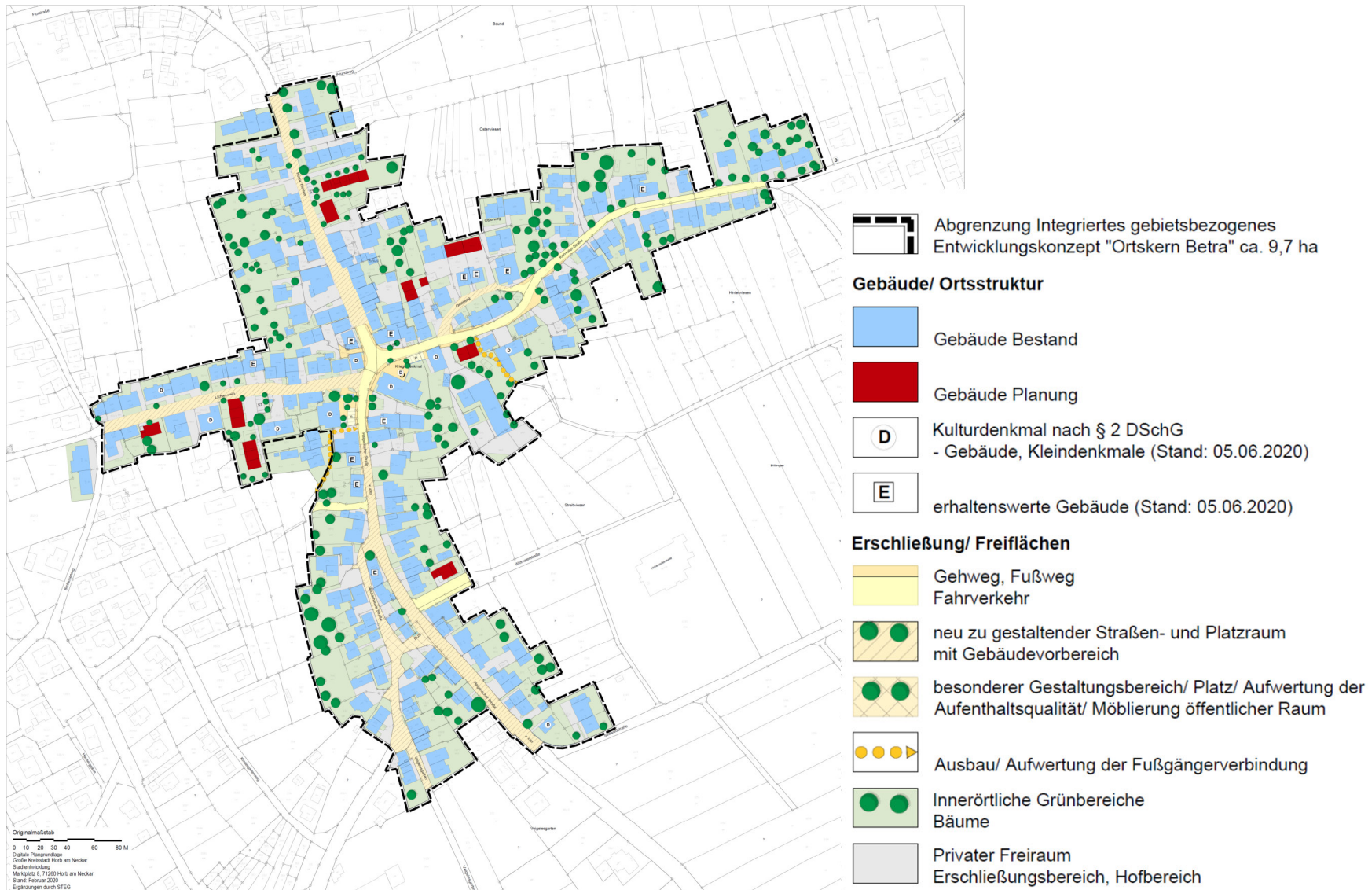


**Welche Ideen und Konzepte
gibt es für Betra?**

Das Sanierungsgebiet



Zielkonzept



Sanierungs- und Entwicklungsziele

1. Stärkung der **Wohnfunktion**
2. Erhaltung und Aufwertung des **Ortsbildes**
3. Aufwertung des **öffentlichen Raumes**
sowie Sicherstellung der
Funktionsfähigkeit
4. Verbesserung des Stadtklimas und
Maßnahmen zur **Klimaanpassung**
5. Städtebauliche **Neuordnung**







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

Sanierungssatzung: der Sanierungsvermerk

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.



Sanierungssatzung: weitere Auswirkungen

- **vereinfachte Sanierungsverfahren**, da der Erhalt sowie die Verbesserung des Bestandes im Vordergrund der Sanierung stehen
- **Allgemeines Vorkaufsrecht** (§ 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
- **Genehmigungspflichtige Vorhaben** nach § 144 Abs. 1 und 2 BauGB, u.a. Verkauf, Errichtung/Änderung einer baulichen Anlage, Teilung eines Grundstücks
- **Steuerliche Erleichterungen**, durch steuerliche Absetzbarkeit von Sanierungsmaßnahmen (§ 7h, 10f, 11a EStG)



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

Fördergrundsätze in Horb

... für Baumaßnahmen

Regelfördersatz: 20 %

Fördersatz bei Gebäude
unter Denkmalschutz: 30 %

Maximalbetrag: 50.000 €

*Zuschlag für energetische
Sanierung:* + 10 %

Maximalbetrag: 75.000 €

Mindestförderhöhe: 5.000 €

... für Ordnungsmaßnahmen

a) bei anschließender Neubebauung mit
Wohnraum

Fördersatz: max. 100 %

Maximalbetrag: 50.000 €

b) ohne anschließende Neubebauung
mit Wohnraum:

Fördersatz: max. 50 %

Maximalbetrag: 25.000 €

c) Keine Entschädigung bei
Substanzverlust

Horb am Neckar „Ortskern Betra“

die **STEG**

Sanierung privater Gebäude

Fragen, die sich Ihnen jetzt wohl stellen

- **Wo fange ich an?**
- **Was soll eigentlich genau gemacht werden?**
- **Was kostet eine Sanierung?**
- **Kann ich eine Förderung beantragen?**
- **Gibt es eine Sinnvolle Reihenfolge bei der Sanierung?**
- **Gibt es gesetzliche Vorgaben?**



Und schon beginnt die Planung

1. Wunschliste schreiben, was will ich machen
2. Budget festlegen, was will ich / was kann ich ausgeben
3. Modernisierungserhebung beauftragen
4. Beratung suchen, Beratungsstellen / Erstberatung
5. Exakt Planung mit Kostenermittlung
6. mögliche Fördermittel, Zuschussgeber ermitteln lassen
7. Finanzierung sichern
8. Städtebaufördermittel, Fördermittel, Förderkredite beantragen lassen
9. Sanierung beginnen

Modernisierungserhebung

Was ist das?	Bericht mit bautechnischer und energetischer Bewertung
Wer macht die Modernisierungserhebung?	Bautechniker der STEG
Was wird bei der Modernisierungserhebung gemacht?	1. vor Ort Termin vereinbaren 2. Gebäudebesichtigung durchführen (inkl. Fotos zur Zustandsdokumentation) 3. Sie und die Stadt erhalten Modernisierungsbericht
Was kostet mich die Modernisierungserhebung?	Nichts, denn die Stadt zahlt die Aufwendungen des Bautechnikers
Für was wird die Modernisierungserhebung benötigt?	Beurteilungsgrundlage für die Förderung über die Städtebauförderung als umfassende Maßnahme

Beratungsstellen / Erstberatung

Regionale Energieagenturen

z.B. Energieagentur in Horb

- › Erstbearbeitung kostenlos
- › weitere Beratungen z. B. Gebäude-
Check für 30 €
- › durch die zertifizierten und
unabhängigen Energieberater



Exakte Planung mit Kostenermittlung

- › Abstimmung mit Stadt und der STEG notwendig
UND
- › Architekten
(gelistet auf der Architektenliste Baden Württemberg)
- › Energie Effizienz Experte
(gelistet bei der Deutschen Energie Agentur - dena -)
- › Ingenieure/ Planungsbüro/ Baukoordinatoren usw.
(z. B. gelistet auf der Bundesliste e.V.)

Fördermittel / Zuschussgeber

- › **Städtebauförderung**

Fördermittel und erhöhte steuerliche Abschreibung mittels Steuerbescheinigung

- › **KfW Bankengruppe**

Bundesförderung für effiziente Gebäude
Förderkredite z. B. bei Sanierung zum Effizienzhaus

- › **Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA)**

Bundesförderung für effiziente Gebäude
Fördermittel z. B. für Einzelmaßnahmen an der Gebäudehülle

Finanzierung sichern

- **KfW Bankengruppe**
- **Hausbank Kredit**
- **Eigenkapital**



(Städtebau-)fördermittel, Förderkredite beantragen

BAFA Förderung Einzelmaßnahme und Städtebaufördermittel beantragen

Beispiel:

- Hausbank Kreditbetrag z. B . = 300.000 Euro
 - BAFA Einzelmaßnahme Dach
15% von 120.000 Euro - 18.000 Euro
 - Städtebauförderung
30% maximal 75.000 Euro - 75.000 Euro
- = 207.000 Euro**

Wie geht es weiter?

- › **Vertrag** über Erneuerungs- / Ordnungsmaßnahmen zwischen Ihnen als Eigentümer, der Stadt Horb und der STEG
- › Mit geschlossenem Vertrag können die **Arbeiten beginnen**
- › Sind über 50% der Gesamtbaukosten erreicht, können Sie die Rechnungsaufstellung (Verwendungsnachweis), die Rechnungen und Zahlungsnachweise digital an die STEG senden. Nach Prüfung der Rechnungen können Sie eine erste **Abschlagszahlung** erhalten.
- › Ist die Maßnahme abgeschlossen, teilen Sie der STEG die Fertigstellung mit und vereinbaren einen **Schlussabnahme**termin. Parallel senden Sie die ergänzte Rechnungsaufstellung (Verwendungsnachweis), alle bisher nicht vorgelegten Rechnungen und Zahlungsnachweise digital an die STEG. Nach Prüfung der Rechnungen wird die **Schlussabrechnung** erstellt und die **Fördermittel ausgezahlt**.
- › Nach Abschluss der Maßnahme kann bei der Stadt Horb eine **Bescheinigung für das Finanzamt zur Sonderabschreibung** beantragt werden.

Vielen Dank

die STEG Stadtentwicklung GmbH

Nicole Ullrich
nicole.ullrich@steg.de
0711 / 21068-121

Steffen Brenner
steffen.brenner@steg.de
0711 / 21068-281