

Sanierungsgebiet Karlsbad – Ortsmitte Langensteinbach

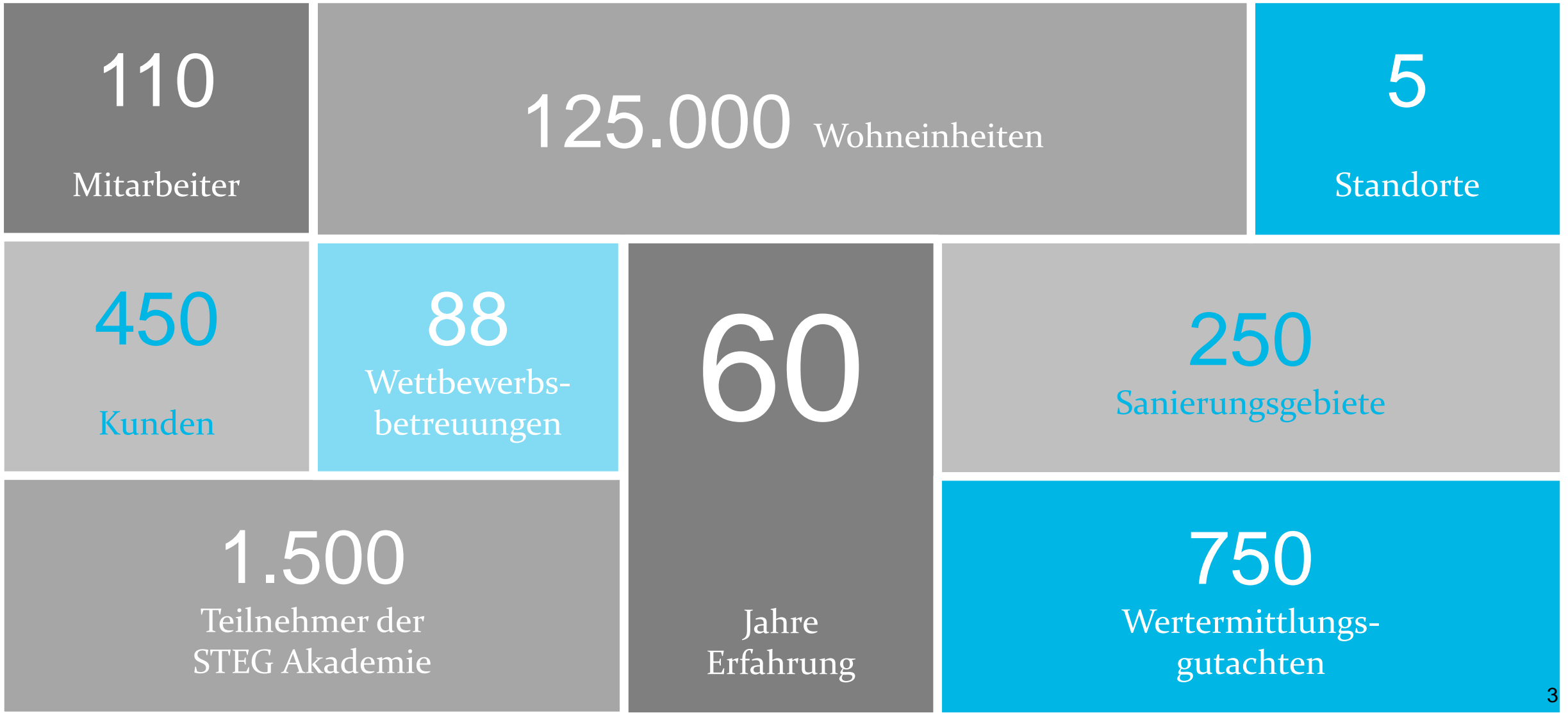
Informationsveranstaltung
für Eigentümer:innen
24. Oktober 2023



Agenda

1. Wer ist die STEG?
2. Sanierungsgebiet, Maßnahmenkonzept und Ziele
3. Sanierungsdurchführung
4. Fragen & Antworten

die STEG Stadtentwicklung GmbH

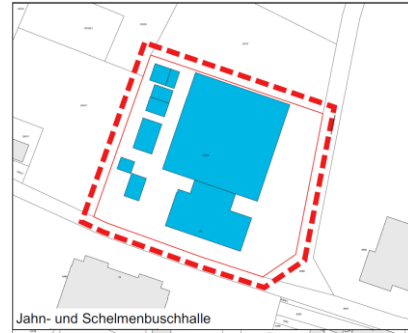


Sanierungsgebiet, Maßnahmenkonzept und Ziele

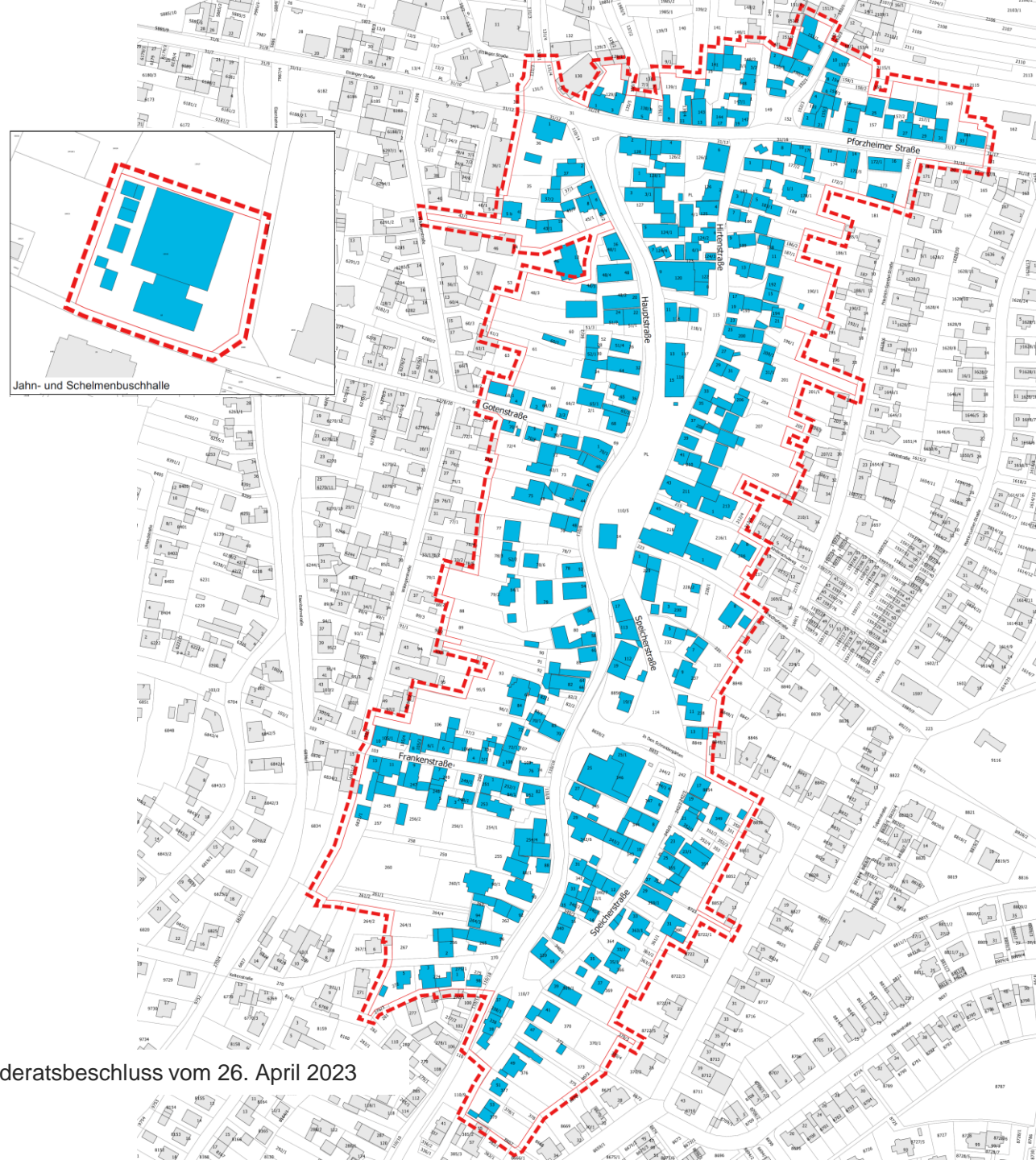
Abgrenzungsplan



Förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet
"Ortsmittre Langensteinbach", ca. 15,37 ha










Jahn- und Schelmenbuschhalle



Gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 26. April 2023

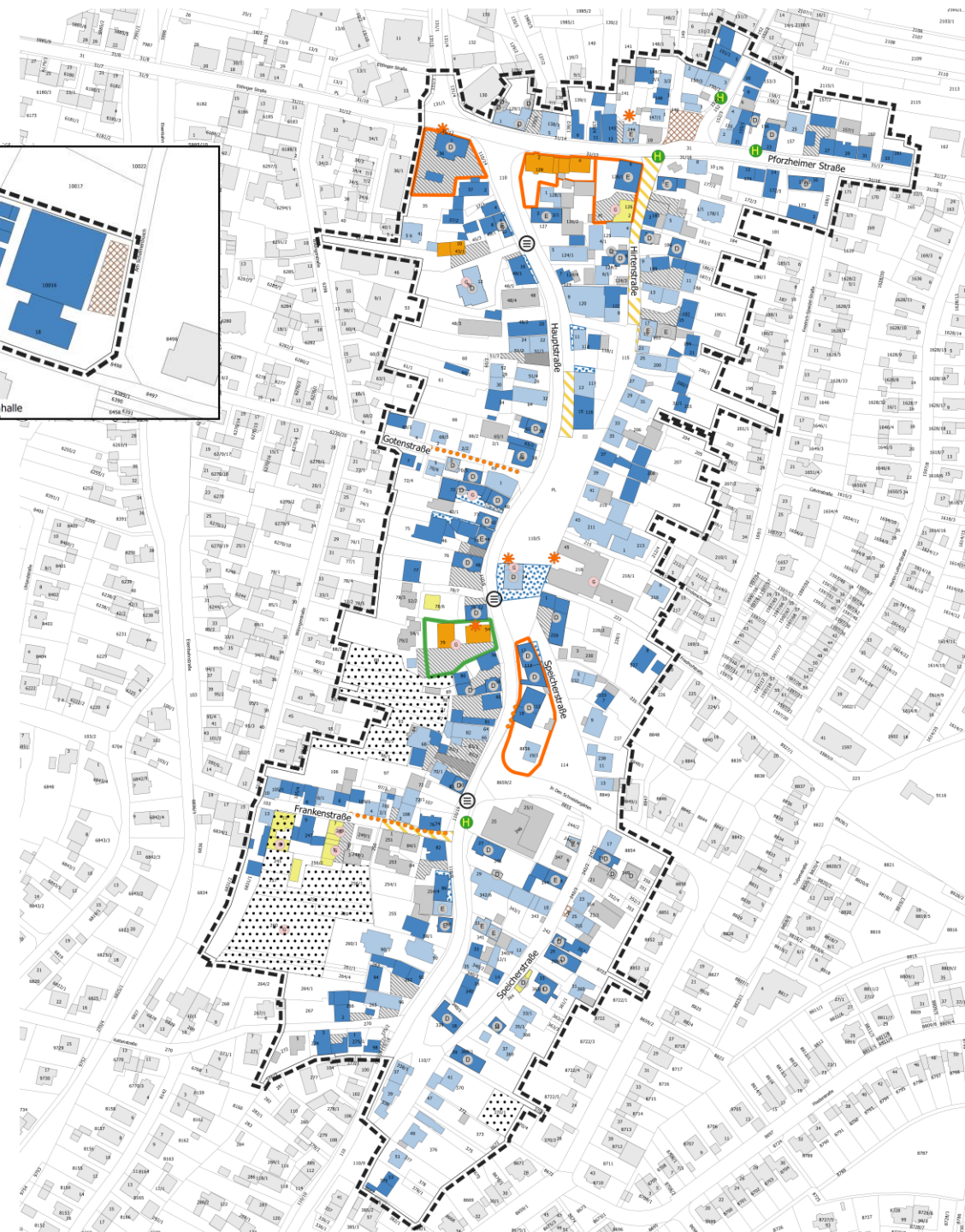
Maßnahmenkonzept

Gebäude

-  ohne Veränderung
-  Modernisierung / Instandsetzung
- geringe Intensität
-  Modernisierung / Instandsetzung
- durchgreifende Intensität
-  Abbruch prüfen
-  Umnutzung
-  Bau- und Kulturdenkmal gemäß §§ 2/ 12/ 28 DSchG
- Gebäude
-  Erhaltenswertes Gebäude

Grundstück / Erschließung

-  Neu zu gestaltender Straßen- und Platzraum
mit Gebäudevorbereich
-  Besonderer Gestaltungsbereich/ Platz/
Aufwertung der Aufenthaltsqualität
-  Grundstücksneuordnung
-  Eigentum der Gemeinde
-  Grunderwerb
-  Aufwertung/ Erneuerung Fußwegeverbindung
-  Neuplanung Fußgängerüberweg / Querungshilfe
-  Massnahmen gegen Überflutung
bei Starkregenereignissen
-  Entsiegelung oder Neugestaltung privater Hofflächen
-  Erhalt Ortsbildprägende Gebäude
-  Erhalt Ortsbildprägende Bereiche
-  Bushaltestelle
-  S-Bahnstation



Sanierungsziele und Maßnahmenkonzept

Zielkonzept

Gebäude

- Gebäude Bestand
- Gebäude Planung
- Gebäude Umnutzung
- Abbruch
- D Kulturdenkmal gem. § 2/12/28 DSchG (Gebäude)
- E Erhaltenswertes Gebäude

Erschließung /Freiflächen

- Erschließungsbereich
- Neugestaltete Straßen- und Platzräume
- Aufgewertete Bereiche / Plätze
Bereiche mit hoher Aufenthaltsqualität
- Grünbereich
- Aufgewertete/ Erneuerte Fußwegeverbindung
- neue Fußwegeverbindung / Erschließung
- G Eigentum der Gemeinde
- ≡ Neue Querungsanlage
- P Parkplatz/ Stellplätze
- H Bushaltestelle
- S S-Bahnstation
- Entwicklungsschwerpunkt



Sanierungsdurchführung

Förderrahmen

Bewilligter Förderrahmen:	2.166.667 €
Anteil Land	1.300.000 €
Anteil Gemeinde	866.667 €

im Landessanierungsprogramm (LSP)

Bewilligungszeitraum: 01.01.2022 bis 30.04.2031

(Verlängerung möglich)



Sanierungssatzung

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

- **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)



Förderung in Sanierungsgebieten

Ordnungsmaßnahmen – Förderung bis 100%

- › Grunderwerb durch die Stadt
- › Neugestaltung von Straßen und Plätzen (max. 250 €/m²)
- › Freilegung von Grundstücken (Gebäudeabbrüche/Rückbau)

Baumaßnahmen

- › Kommunale Gebäude: Schaffung von Gemeinbedarfseinrichtungen – Förderung 30%-85%
- › Private Gebäude:
Erneuerung von Gebäuden – Förderung bis max. 35% (haustechnische, wohnungstechnische, bautechnische Verbesserungen) nach StBauFR



Baden-Württemberg

MINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND WOHNEN

Fördersätze „Ortsmitte Langensteinbach“

Gebäudemodernisierung **30 %**

max. 40.000 Euro

Abbrüche **bis 100%**

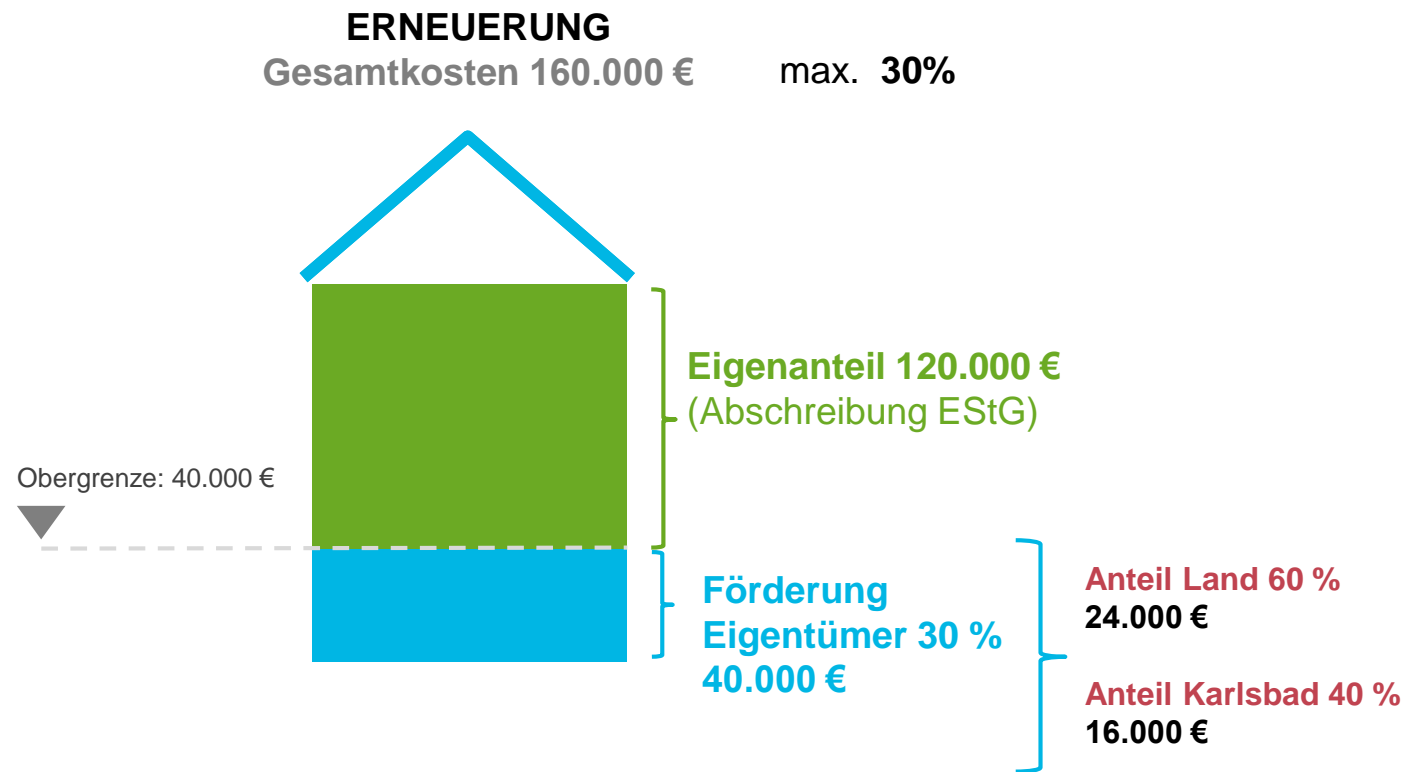
max. 40.000 Euro

(Voraussetzung: Übereinstimmung mit den Sanierungszielen)

- › Für den Neubau gibt es keine Förderung.
- › 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



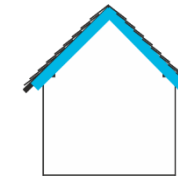
Förderung privater Maßnahmen

Beispiele

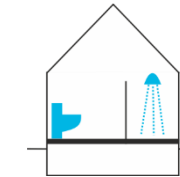
- › Haustechnische Verbesserungen
- › Wohnungstechnische Verbesserungen
- › Bautechnische und energetische Verbesserungen

Nur ganzheitliche Sanierungen sind förderfähig!

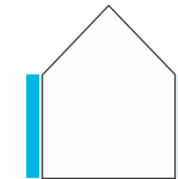
Voraussetzung: Vertragliche Vereinbarung vor Maßnahmenbeginn



Wärmedämmung an Außenwänden, Decken und Dach



Verbesserung der Sanitärebereiche



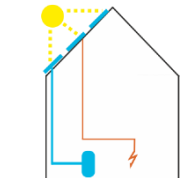
Erneuerung des Außenputzes und Daches



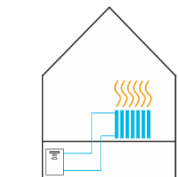
Erneuerung der Installationen (Elektro, Gas, Wasser, Abwasser)



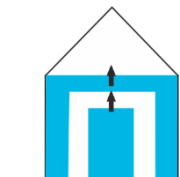
Austausch von alten Fenstern und Türen



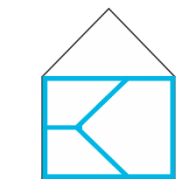
Nutzung von Solarthermie



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

Sanierungsdurchführung

Modernisierungsbeispiele



Vorher



Nachher

Sanierungsdurchführung

Modernisierungsbeispiele



Vorher



Nachher

Sanierungsdurchführung

Modernisierungsbeispiele



Vorher



Nachher

Sanierungsdurchführung

Modernisierungsbeispiele

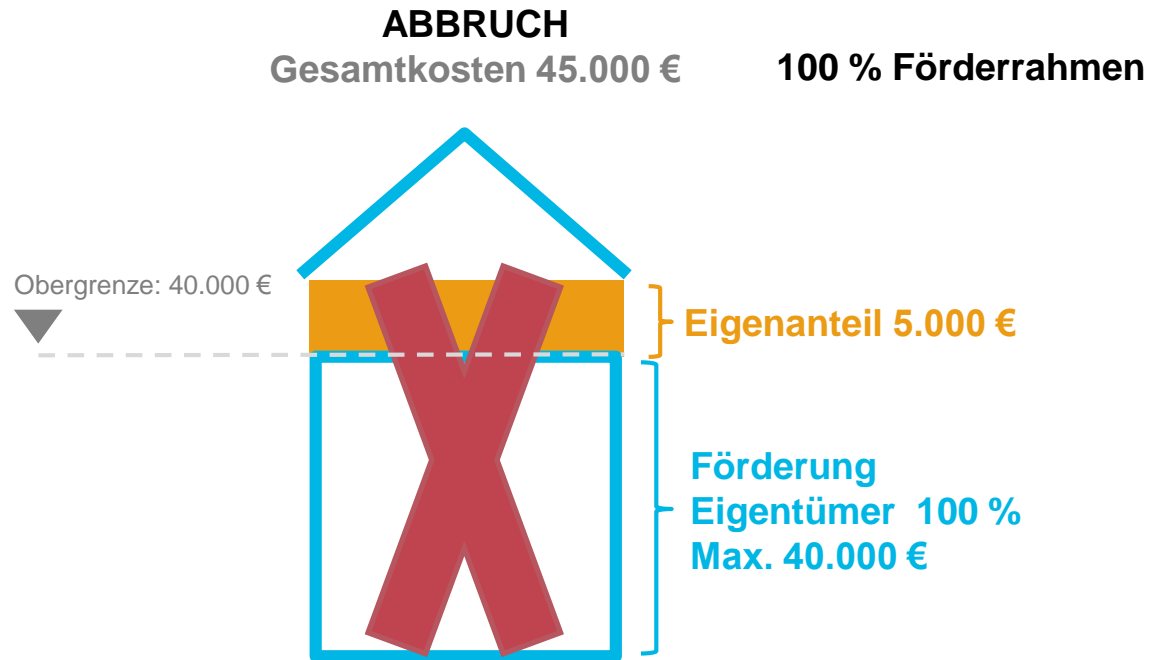


Vorher



Nachher

Beispiel – Förderkonditionen für private Abbrüche



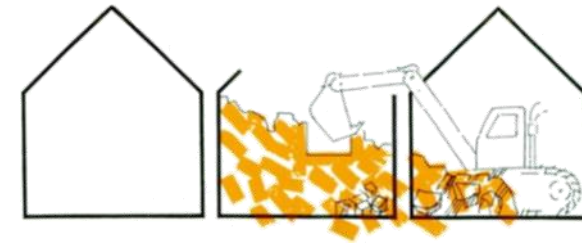
Voraussetzung: Übereinstimmung mit den Sanierungszielen
und anschließende Neubebauung



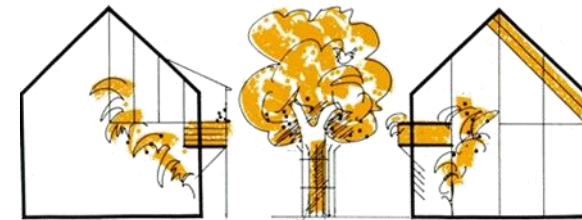
Beispiel – Förderkonditionen für private Abbrüche

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

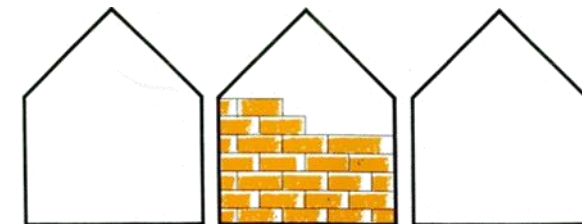
Hinweis: In der Regel wird die Förderung von Abbruchmaßnahmen an eine Neubebauung geknüpft!



- › **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 Stadt / 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 (nur bei Notwendigkeit)
3. ggf. Kontaktaufnahme durch/mit einem freien **Mitarbeiter der UEA** (Umwelt- und Energieagentur)
4. **Abstimmung** der Vereinbarung über die Erneuerungsmaßnahme mit der STEG und der Gemeinde
5. **Beginn der Erneuerungsmaßnahme** nach Vertragsunterzeichnung
6. **Auszahlung des Zuschusses** nach Baufortschritt
7. **Schlussabnahme** und Schlussabrechnung
8. **Bescheinigung** nach §§ 7h, 10f und 11a EStG



Modernisierungsberatung privater Eigentümer:innen

Weitere Informationen und Beratungen zu Ihrem Sanierungsvorhaben erhalten Sie...

... im Sanierungsflyer,

... auf der Homepage der Gemeinde

... und in einer unverbindlichen Beratung durch die **STEG**.

Nehmen Sie gerne Kontakt zu uns auf!

KARLSBAD

Förderinformationen

Wissenswertes für Eigentümer:innen im Sanierungsgebiet „Ortsmitte Langensteinbach“

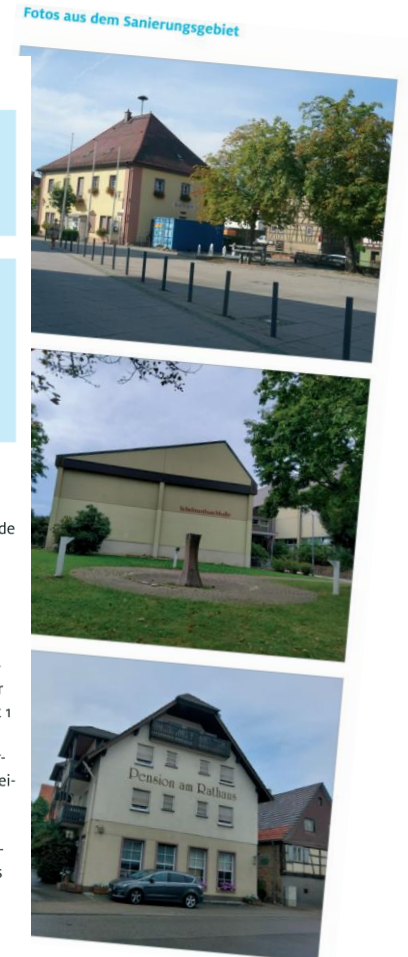
Wie hoch sind die Zuschüsse?

Maßnahmen	Zuschuss
Sanierung und Instandsetzung	30 %
Sanierung und Nebengebäude:	40.000 €
Zuschuss pro Gebäude:	40.000 €

Maßnahmen

Sanierung und Instandsetzung	bis zu 100 %
Zuschuss je Maßnahme:	40.000 €

Die Sanierung des Bauvorhabens muss durch Sie als Eigentümer:in sichergestellt werden. Die Sanierung muß den Förderbedingungen der Gemeinde entsprechen. Eine Gebäudemodernisierung oder einen Gebäudesanierung erhalten. Das Sanierungsgebiet steht nur ein bestimmter Sanierungsmaßnahmen zur Verfügung. Ist dieser aufgebraucht, ist die Sanierung mehr möglich. Ein Sanierungsgespräch bis zum Maßnahmenbestimmungszeitpunkt mit 10 bis 20 Wochen rechnen. Der Sanierungszeitraum für private Maßnahmen beträgt 1 Jahr. Die Sanierung ist abhängig vom Maßnahmenumfang. Eine Sanierungsvereinbarung (Vertrag) ist eine Möglichkeit der steuerlichen Abschreibung nach §7h, 10f und 11a Einkommensteuergesetz. Die Ausstellung einer Bescheinigung über die Sanierung können Sie die bescheinigungsfähigen Sanierungsmaßnahmen des erhaltenen Förderbetrages erhalten.



Haben Sie Fragen? Wir beantworten sie gern!



**Ganz herzlichen Dank, dass
Sie sich die Zeit genommen
haben!**

die STEG Stadtentwicklung GmbH

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

Gebäudeenergiegesetz 2024

zeozweifrei[®] 2035

Die Umwelt- und Energieagentur Kreis Karlsruhe GmbH

- Institution zum Umsetzen der Klimaziele des Landkreises
- Entwickelt Instrumente und Werkzeuge zum Umsetzen kommunaler Klimaschutz-Maßnahmen
- Beraten und begleiten
- Übergreifend: Nachhaltigkeit nicht nur bei der Energieversorgung
- Maßnahmen: zielorientiert und nicht gewinnbringend
- Unabhängig und neutral



Der Weg zum zukunftsfähigen Gebäude

Fossile Energieträger haben keine Zukunft!

- **fossile Energieträger verändern das Klima**, zerstören unsere Lebensgrundlage und sorgen für unabsehbare Risiken
- **fossile Energiepreise immer unsicherer** – Schwankungen im letzten Jahr zeigen die Unkalkulierbarkeit der Preisentwicklungen und Abhängigkeit von politischen Ausgleichsmaßnahmen
- **lokale, erneuerbare Energie** und **Effizienzsteigerung** machen unabhängiger von Energieimporten

Der Weg zum zukunftsfähigen Gebäude

Heizen bei niedrigen Vorlauftemperaturen ermöglichen („NT-ready“ oder „EE-fit“)

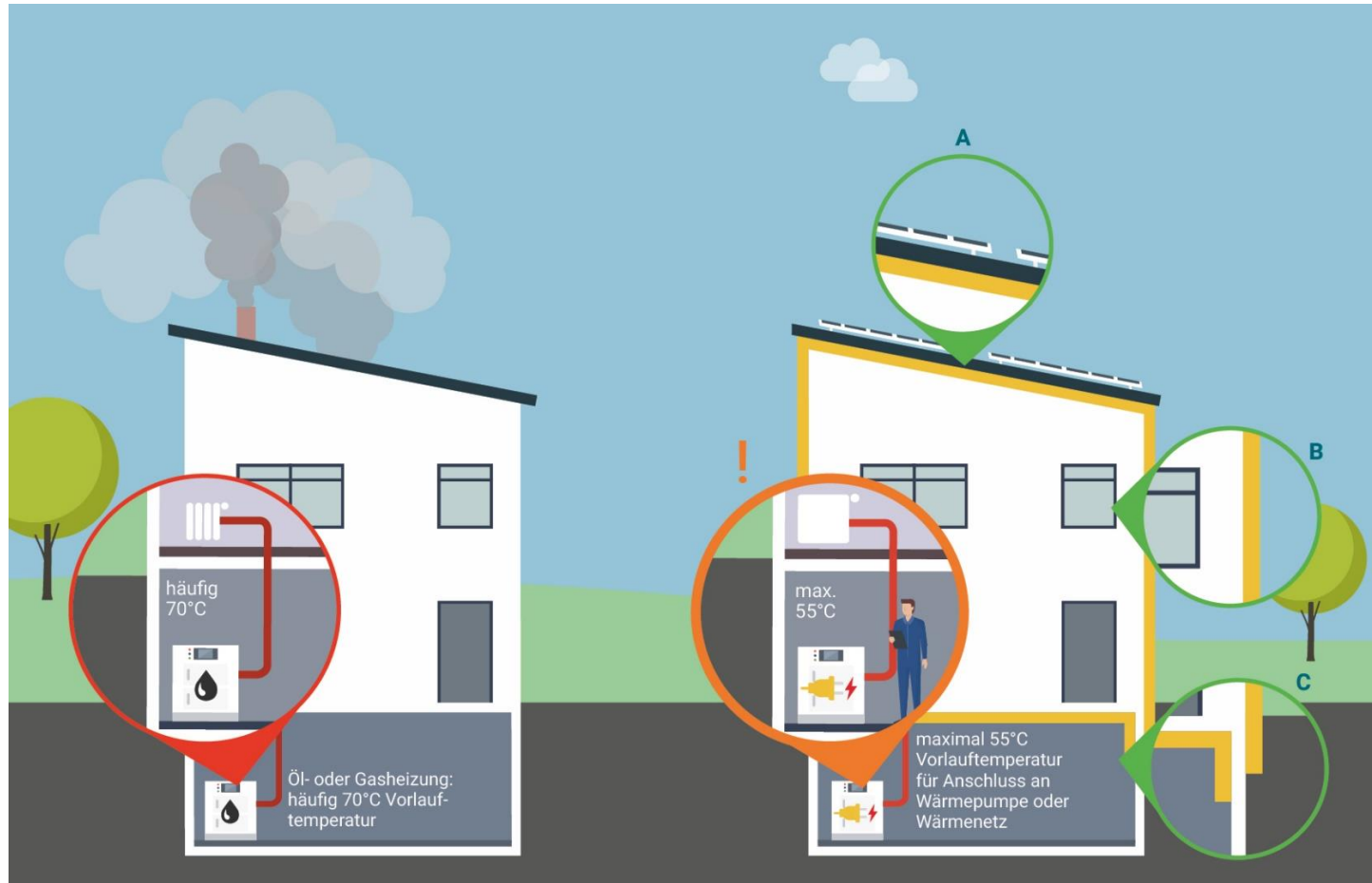


Abbildung: Zukunft Altbau

Beispiele:

- A Dach dämmen & Photovoltaik installieren
- B Fassade dämmen & Fenster erneuern
- C Kellerdecke dämmen
- ! Neue Heizung, Ggf. Tausch der Heizkörper, Hydraulischer Abgleich

Der Weg zum zukunftsfähigen Gebäude

Heizen bei niedrigen Vorlauftemperaturen ermöglichen („NT-ready“ oder „EE-fit“)

Beispiele:

A Dach dämmen & Photovoltaik installieren



B Fassade dämmen & Fenster erneuern



C Kellerdecke dämmen

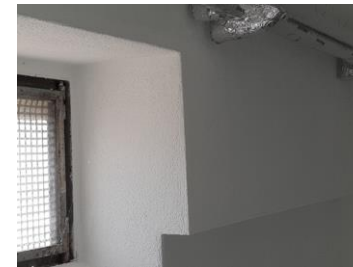
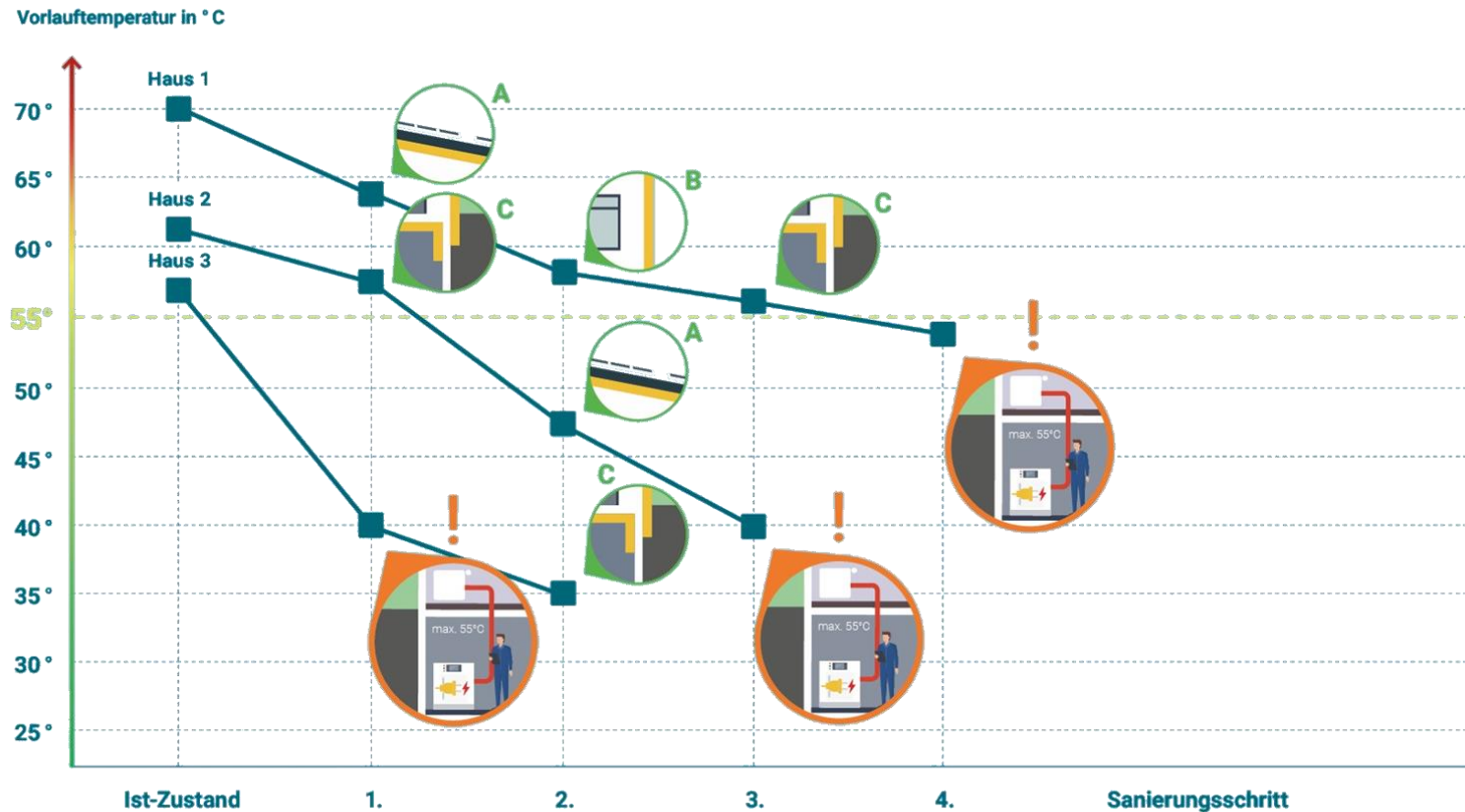


Abbildung: Zukunft Altbau; Bilder: Matthias Haas

Der Weg zum zukunftsfähigen Gebäude

Heizen bei niedrigen Vorlauftemperaturen ermöglichen („NT-ready“ oder „EE-fit“)



Beispiele:

- A Dach dämmen & Photovoltaik installieren
- B Fassade dämmen & Fenster erneuern
- C Kellerdecke dämmen
- ! Neue Heizung, Ggf. Tausch der Heizkörper, Hydraulischer Abgleich

Abbildung: Zukunft Altbau

Der Weg zum zukunftsfähigen Gebäude

Wie heizen wir in Zukunft?

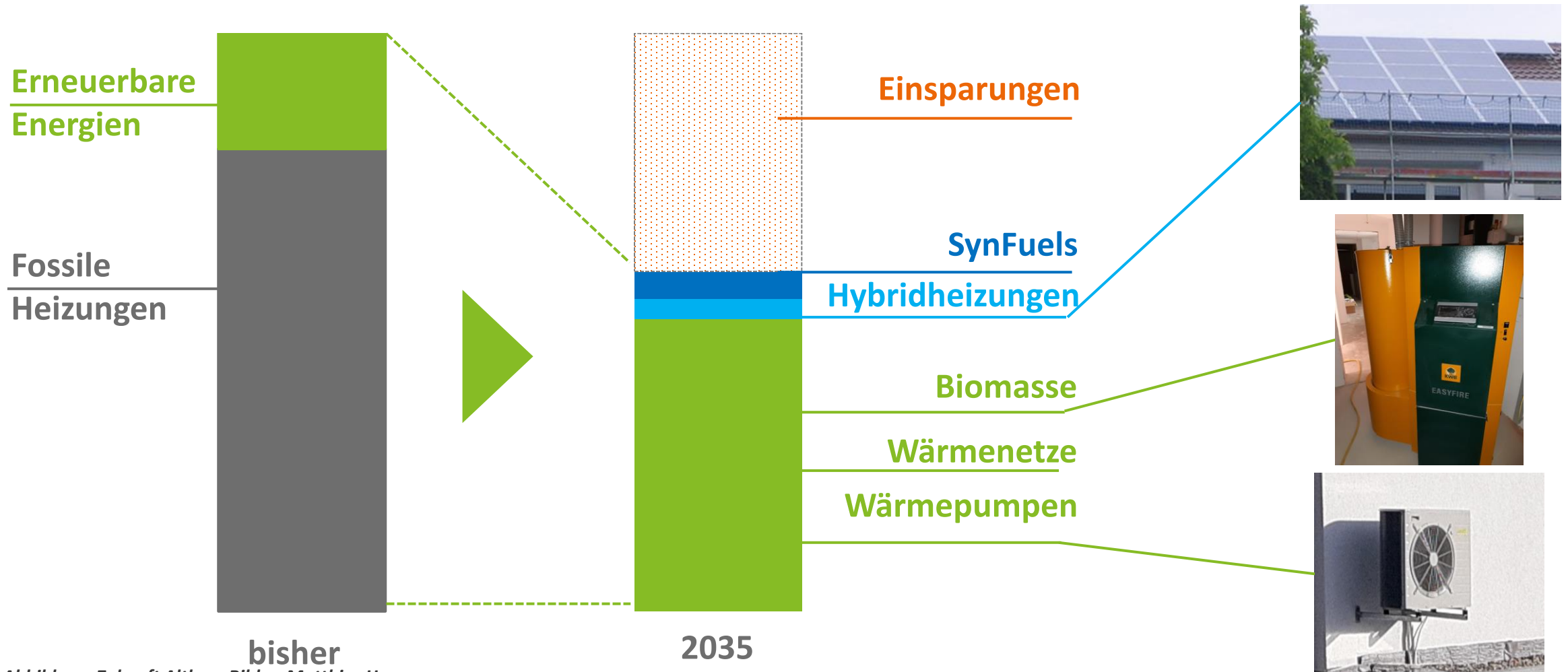


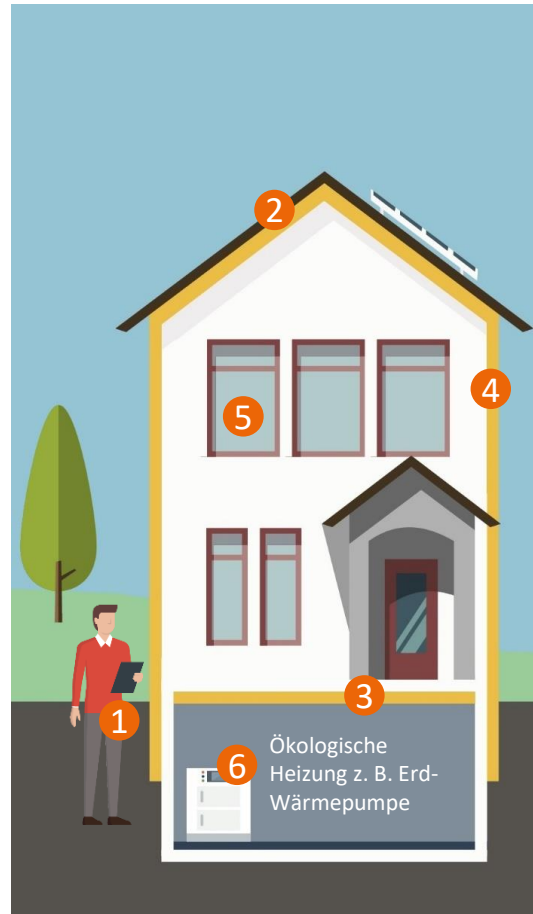
Abbildung: Zukunft Altbau; Bilder: Matthias Haas

Fossile Energieträger haben keine Zukunft!

- **Energetisch sanieren** und das Haus auf erneuerbare Energie ausrichten **macht Sinn.**
- GEG 2024 ist komplex
→ **einfachen, klaren Blick behalten!**
- **Gesetzliche Vorgaben sind kein nachhaltiger Maßstab – lieber gleich richtig machen!**
Nach dem GEG ist vor dem GEG, denn die Klimaziele werden nicht erreicht.

Fördermöglichkeiten

Beispiel für ein Zweifamilienhaus nach der Bundesförderung effiziente Gebäude



Für zwei Wohneinheiten	Investition	Zuschuss**	Zuschuss** inkl. iSFP-Bonus
1 Energieberatung mit iSFP	2.000 €	1.300 €* 1.300 €	
2 Dachdämmung	40.000 €	6.000 €	8.000 €
3 Kellerdecken-dämmung	10.000 €	1.500 €	2.000 €
4 Fassaden-dämmung	30.000 €	4.500 €	6.000 €
5 Fenster	20.000 €	3.000 €	4.000 €
6 Heizung	40.000 €	16.000 €***	
1 Baubegleitung	2.000 €	1.000 €	

EWärmeG wird beim Dach mit den Anforderungen des BEGs erfüllt. Bei Wänden muss der U-Wert auf $0,192 \text{ W/m}^2\text{K}$ verbessert werden. Bei der Kellerdecke genügt ein U-Wert von $0,240 \text{ W/m}^2\text{K}$.

Abbildung: Zukunft Altbau

Ergänzenden Beratung zur energetischen Sanierung & Heizungserneuerung im Sanierungsgebiet

- Telefonische ca. einstündige Beratungstermine
- Anbieterneutral & Kostenfrei

Wir machen das. Gemeinsam.



SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS

