Mutlangen
GEMEINDE MIT WEITBLICK.

die STEG



Gemeinde Mutlangen

Sanierungsgebiet „**Ortsmitte IV**“

Informationsveranstaltung für Eigentümerinnen und Eigentümer

14. September 2026

Baden-Württemberg
Ministerium für Landesentwicklung
und Wohnen

STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG
von Bund, Ländern und
Gemeinden

Agenda

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

Wer ist die STEG?

die STEG

die STEG Stadtentwicklung GmbH

Geographie
Betriebswirtschaft
Architektur
Landschaftsarchitektur
Vermessungstechnik
Stadtplanung
Bauingenieurwesen
Raumplanung
Geoinformatik
Bautechnik
Verwaltung
Partizipation
Immobilienwirtschaft

Erfahrung seit **1961**

über **1.000** Projekte

450 Kunden

5 Standorte

120 Mitarbeitende

Ihr Team



Jonas Killat

Projektleiter
Stadterneuerung



Dr. Tilman Sperle

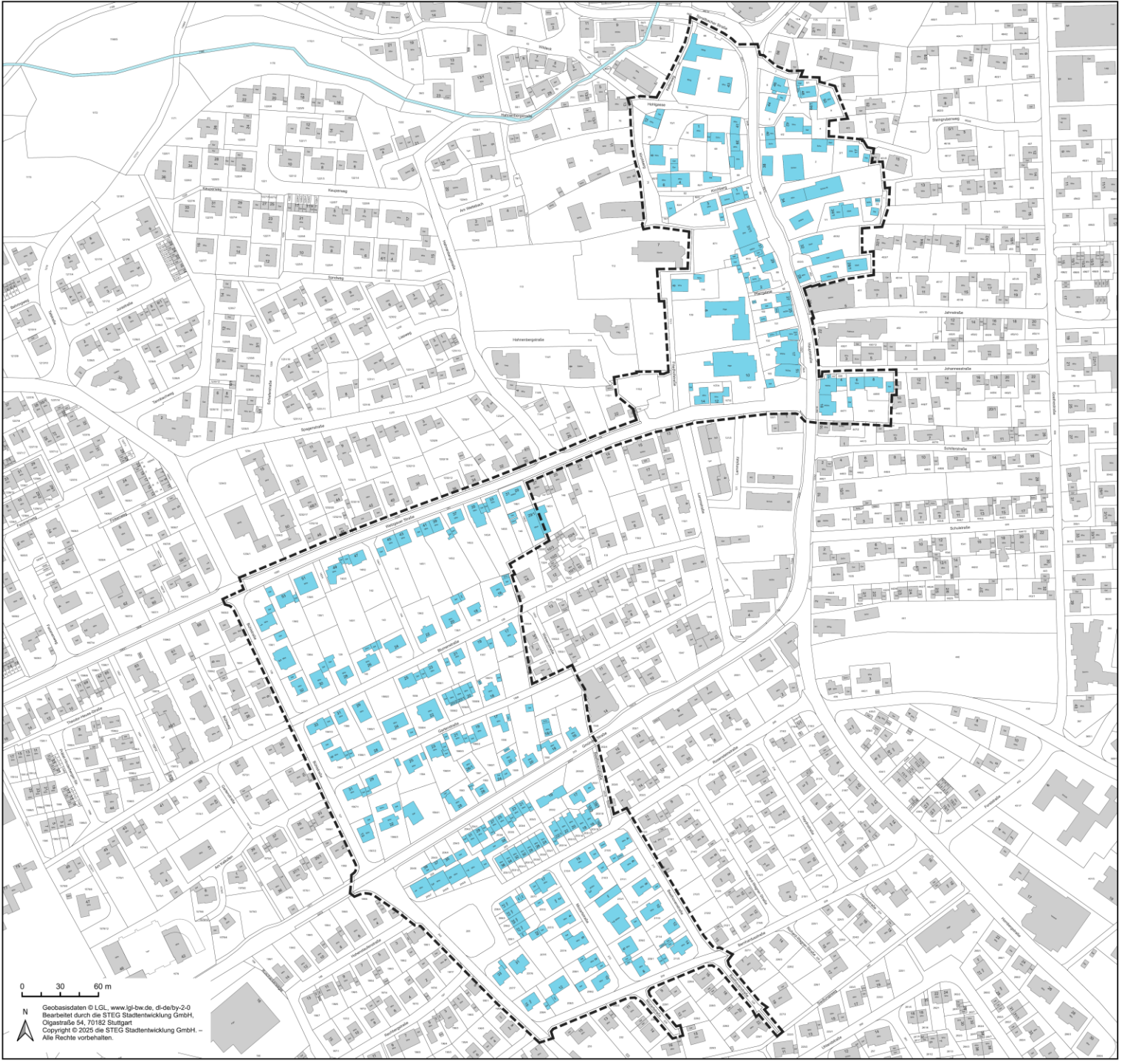
Projektleiter
Stadtplanung



Hannes Danneberg

Bautechniker

Sanierungsgebiet, Maßnahmenkonzept und Ziele



Abgrenzung

Abgrenzung VU "Ortsmitte IV" ca. 12,83 ha

die STEG

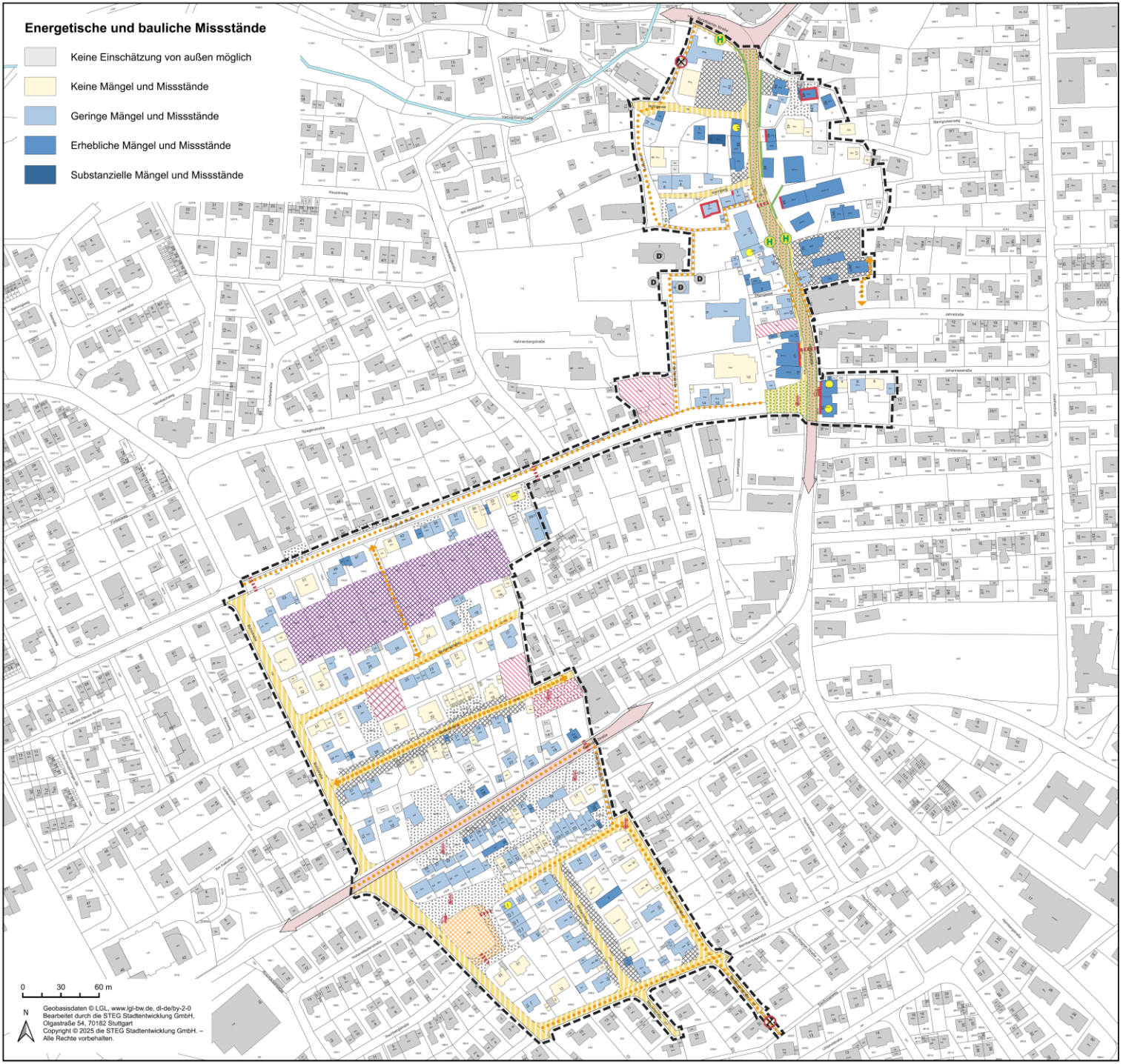
Gemeinde Mutlangen

Gebietsbezogenes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept
Vorbereitende Untersuchungen
"Ortsmitte IV"

Projekt Nr. 11752
02.03.2026/krz

die STEG
Stadtentwicklung GmbH
Standort Stuttgart
Olgastraße 54, 70182 Stuttgart

die STEG



Städtebauliche Missstände

Abgrenzung VU "Ortsmitte IV" ca. 12,83 ha

Strukturelle Missstände

- Teilleerstand/Leerstand/Mindernutzung
- Brachfläche,Baulücke

Funktionale Missstände

- Nachverdichtung zweite Bautiefe
- Mindergenutzte Flächen
- Hohe Verkehrsbelastung
- Funktional-gestalterische Mängel im öffentlichen Erschließungsbereich
- Hoher Versiegelungsgrad
- Mangelhafte Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum
- Fehlende Anpassung an Klimawandelauswirkungen/ Fehlende klimaaktive Flächen
- Fehlende/Unausgeprägte Fußwegverbindung
- Engstellen/Schäden im Gehweg
- Fehlende Querungsmöglichkeiten
- Funktional-gestalterisches Defizit des ÖPNV-Haltestelle
- Bereich mit vermindertem Sicherheitsempfinden
- Hitzeinsel

Räumliche Missstände

- Beeinträchtigung des Ortsbildes durch Abfallbehälter
- Gestaltungsmangel im privaten Freiraum
- gestalterischer Mangel im Fassadenbereich
- Gestaltungsdefizite im Mauerbereich

Restriktionen

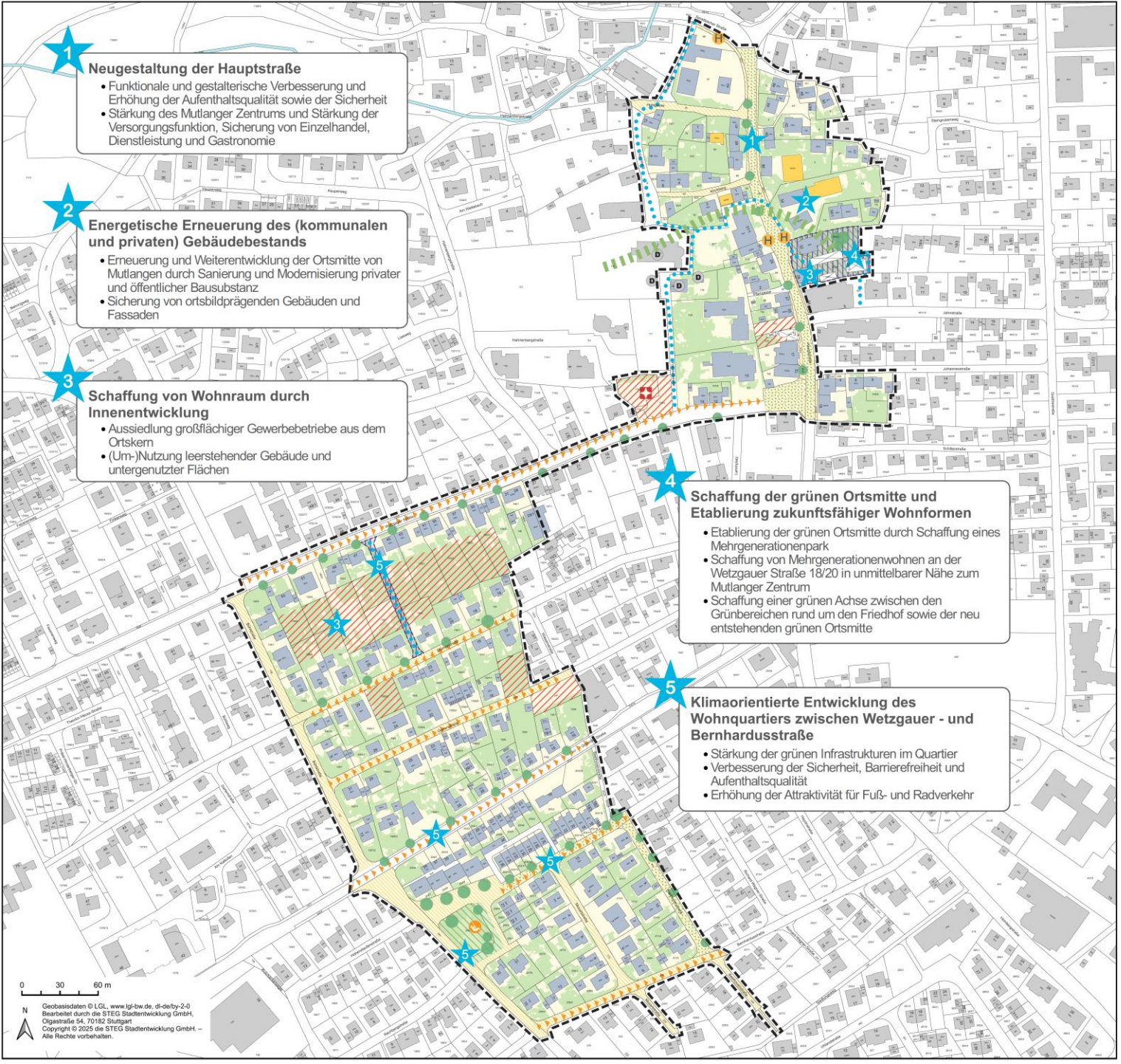
- D Kulturdenkmal gem. DSchG

Gemeinde Mutlangen

Gebietsbezogenes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept
Vorbereitende Untersuchungen
"Ortsmitte IV"

Projekt Nr. 11752
08.04.2026/krz

die STEG
Stadtentwicklung GmbH
Standort Stuttgart
Olgastraße 54, 70182 Stuttgart



Zielkonzept

Abgrenzung VU "Ortsmitte IV" ca. 12,83 ha

Wohnraum

- Bestand (Prüfung Dach/-Fassadenbegrünung und Solar/-Photovoltaikanlage)
- Umnutzung
- Abbruch
- Kulturdenkmal gem. DSchG
- Nachverdichtung
- Kommunaler Grunderwerb
- Mehrgenerationenwohnen

Mobilität

- Funktional-gestalterische Erneuerung des Erschließungsbereichs
- Schaffung/Stärkung der Durchwegung
- Atraktivität für Fuß- und Radverkehr steigern
- Qualifizierung des Bushalts

Grün- und Freiraum

- Prüfung funktional-gestalterischer Aufwertungsmaßnahmen (Entsiegelung, Begrünung etc.)
- Qualifizierung zur klimaaktiven Fläche
- Funktional-gestalterische Aufwertung der Grün- und Freiflächen
- Grünverbindung stärken
- Durchgrünung (schemtische Dastellung)
- Aufwertung Spielplätze

die STEG

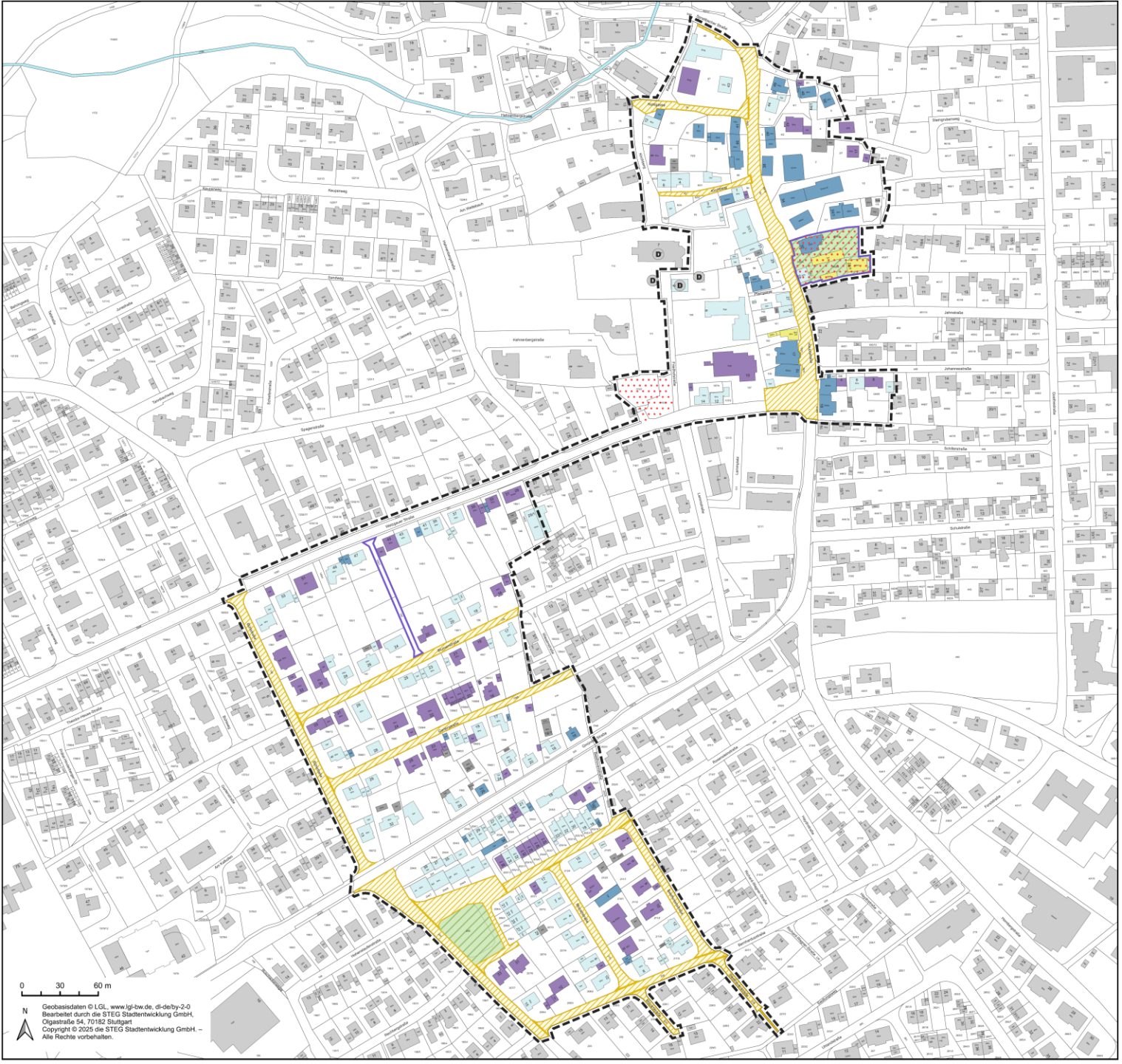
Gemeinde Mutlangen

Gebietsbezogenes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept
Vorbereitende Untersuchungen
"Ortsmitte IV"

Projekt Nr. 11752
10.04.2026/krz

die STEG
Stadtentwicklung GmbH
Standort Stuttgart
Olgastraße 54, 70182 Stuttgart

die STEG



Maßnahmenkonzept

Abgrenzung VU "Ortsmitte IV" ca. 12,83 ha

Baumaßnahmen

- Ohne Bewertung
- ohne Veränderung
- Modernisierung/Instandsetzung - einfache Maßnahmen
- Modernisierung/Instandsetzung - umfassende Maßnahmen
- Freilegung von Grundstücken
- D Kulturdenkmal gem. DSchG

Ordnungsmaßnahmen

Erschließungsbereich

- Gestaltung Straße/Weg/Platz

Grün- und Freiraum

- Gestaltung Grünanlage/Spielplatz

Flächenentwicklung

- Weitere Vorbereitung
- Kommunaler Grunderwerb

die STEG

Gemeinde Mutlangen

Gebietsbezogenes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept
Vorbereitende Untersuchungen
"Ortsmitte IV"

Projekt Nr. 11752
08.04.2026/krz

die STEG
Stadtentwicklung GmbH
Standort Stuttgart
Olgastraße 54, 70182 Stuttgart

die STEG

Ziel und Handlungsschwerpunkt 1

Neugestaltung der Hauptstraße

- Funktionale und gestalterische Verbesserung und Erhöhung der Aufenthaltsqualität sowie Sicherheit für alle Verkehrsteilnehmenden
  - Reduzierung des Verkehrs sowie der Geschwindigkeit
  - Neustrukturierung des ruhenden Verkehrs
  - Einheitliche Gestaltung der Hauptstraße sowie der angrenzenden privaten und öffentlichen Bereiche durch ein Gesamtkonzept
  - Verbesserung der Barrierefreiheit im öffentlichen Raum
- Verbesserungen des Wohnumfeldes
- Stärkung des Mutlanger Zentrums und Stärkung der Versorgungsfunktion, Sicherung von Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie
- Umnutzung von Leerständen

Ziel und Handlungsschwerpunkt 2

Energetische Erneuerung des (kommunalen und privaten) Gebäudebestands

> Erneuerung und Weiterentwicklung der Ortsmitte von Mutlangen durch Sanierung und Modernisierung privater und öffentlicher Bausubstanz

> Optimierung der Energieeffizienz im Altbaubestand

> Sicherung von ortsbildprägenden Gebäuden und Fassaden, insbesondere im Hinblick auf eine energetische Sanierung

> Aufwertung des privaten Wohnungsumfeldes und Unterstützung eines positiven Erscheinungsbildes der Gemeinde durch Entsiegelung privater Hofflächen und stark versiegelter privater Freibereiche, Gestaltung und Begrünung Parkierungsflächen

> Dach-/Fassadenbegrünungen von privaten und öffentlichen (Neben-)Gebäuden

Ziel und Handlungsschwerpunkt 3

Schaffung von Wohnraum durch Innenentwicklung

> (Um-) Nutzung leerstehender Gebäude und untergenutzter Flächen

> Schaffung von innerörtlichem Wohnraum durch Neuordnung, Modernisierung und Instandsetzung, Ausbau von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen z. B. Ausbau von Dachgeschossen, Umnutzung ehem. Scheunen o.ä. zur Schaffung von Wohnraum

> Aussiedlung großflächiger Gewerbebetriebe aus dem Ortskern vor dem Hintergrund der Schaffung von Wohnraum

Ziel und Handlungsschwerpunkt 4

Schaffung der grünen Ortsmitte und Etablierung zukunftsfähiger Wohnformen

> Etablierung der Grünen Ortsmitte Mutlangen und klimawirksame Innenentwicklung sowie Verbesserung der Naherholungsqualitäten und Aufenthaltsqualität im Mutlanger Ortszentrum durch Schaffung eines Mehrgenerationenparks im Sinne einer multitalentierten Freifläche

> Bessere Anbindung der grünen Ortsmitte durch Neugestaltung der Fußwegeverbindungen

> Schaffung einer Grünverbindung zwischen der neu entstehenden Grünen Ortsmitte und dem vorhandenen Grünbereich um die Kirche St. Georg durch Begrünung und Stärkung der Durchwegung für den Fußverkehr

Ziel und Handlungsschwerpunkt 5

Klimaorientierte Entwicklung des Wohnquartiers zwischen Wetzgauer Straße und Bernhardusstraße

> Stärkung der grünen Infrastrukturen im Quartier
  - Etablierung der Spielfläche Albstraße
  - Verbesserung des Wohnumfeldes durch Qualifizierung von multifunktionalen Grün- und Freiräumen
  - klimagerechte Gestaltung des Straßenraumes durch straßenbegleitende Begrünung
  - Freihaltung von Freiflächen / Gartenbereichen zur Durchlüftung

> Verbesserung der Sicherheit, Barrierefreiheit, Aufenthaltsqualität der Straßenräume

> Energetische Sanierung und Verbesserung des privaten und öffentlichen Gebäudebestands

Sanierungsziele

Allgemeine Sanierungsziele

> Entwicklung von lebendigen Quartieren in einer zukunftsfähigen Ortsmitte
> Sicherung der städtebaulichen Struktur und des Ortsbildes
> Energetische Sanierung des Gebäudebestands
> Erhalt und Stärkung der Klimafunktion der Freiraumstrukturen und Ausbau Fassadenbegrünung
> Nutzung von Innenentwicklungsflächen mit dem Schwerpunkt Wohnen, Soziales und Kultur
> Reaktivierung oder Umnutzung leerstehender Gebäude
> Erhalt und Stärkung der Funktionen Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie

Sanierungsdurchführung

Ablauf der Sanierungsmaßnahme

Landessanierungsprogramm LSP

STÄDTEBAU-FÖRDERUNG
von Bund, Ländern und Gemeinden

Baden-Württemberg
Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen

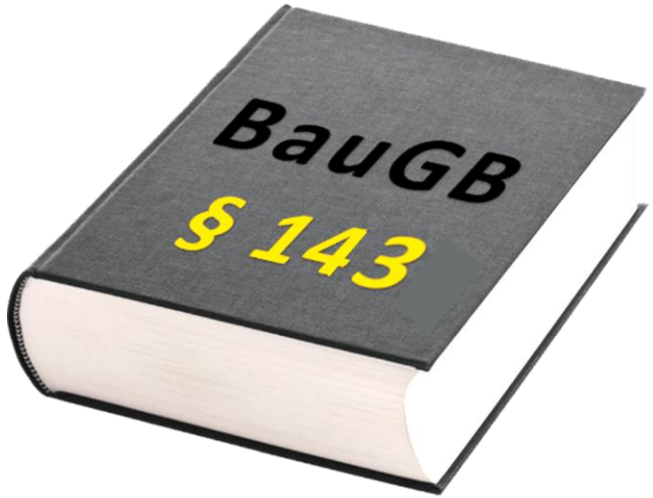
- Bewilligter Förderrahmen: 1.500.000 Euro
- 60 % Finanzhilfe Land 900.000 Euro
- 40 % Eigenanteil Kommune 600.000 Euro

- Bewilligungszeitraum (BWZ): 01.01.2025 bis 30.04.2034
- Mittelaufstockungen und eine Verlängerung des BWZ können beantragt werden.

2025	**ISEK + Antragstellung** Bestandsaufnahme Beurteilungsgrundlage Antrag Städtebauförderung
2025/26	**Vorbereitende Untersuchungen** Ortsbegehung Bürgerbeteiligung • Auftaktveranstaltung • Online-Befragung Sanierungssatzung
2026	**Sanierungsdurchführung** Planerische Konkretisierung Beratung der Eigentümerinnen und Eigentümer Umsetzung von Maßnahmen
ab 2034	**Sanierungsabschluss** Abrechnung Dokumentation Satzungsaufhebung

Sanierungssatzung

Sanierungsvermerk (§ 143 Abs. 2 BauGB



> Der Sanierungsvermerk im Grundbuch hat für die Eigentümerinnen und Eigentümer **keine unmittelbaren Auswirkungen** (Informations- und Sicherungsfunktion für den Grundstücksverkehr)

> 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

> Es entstehen keine Kosten für die Eintragung im Grundbuch

Sanierungssatzung

Allgemeines Vorkaufsrecht (§ 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Genehmigungspflichtige Vorhaben (§ 144 Abs. 1 und 2 BauGB)

- > Bauvorhaben
- > Grundstücksgeschäfte
- > Eintragung von Grundschulden
- > Baulasten
- > Grundstücksteilungen

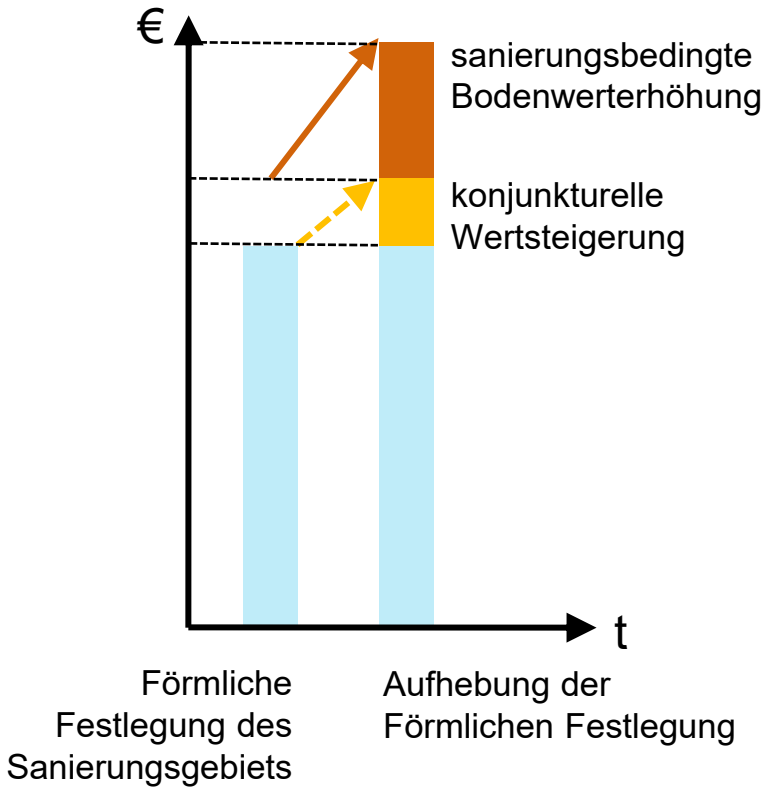
Besonderheiten

- > Kaufpreiskontrolle (§ 153 Abs. 2 BauGB)
- > Evtl. Ausgleichsbeträge (§ 154 BauGB)



Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung und Ausgleichsbetrag (§ 154 BauGB)

> Die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung ist die Differenz zwischen dem Bodenwert, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (Anfangswert), und dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets ergibt (Endwert).



Fördersätze für private Erneuerungsmaßnahmen

- **Gebäude**

30 %	max. 40.000 €

- **Denkmalgeschütztes Gebäude**

+ 15 %	max. 60.000 €

- Mindestinvestition: 25.000 € (Bagatellgrenze)



Fördersätze für private Ordnungsmaßnahmen

- **Abbruch- und Abbruchfolgekosten**

100 %	max. 40.000 €

- Mindestinvestition: 15.000 € (Bagatellgrenze)
- Voraussetzung: Ein den Sanierungszielen entsprechendes Gestaltungkonzepts für den Neubau.
- Eine Erstattung des Gebäuderestwerts erfolgt nicht.



Foto: die STEG

Steuerliche Vergünstigung für Gebäude in Sanierungsgebieten

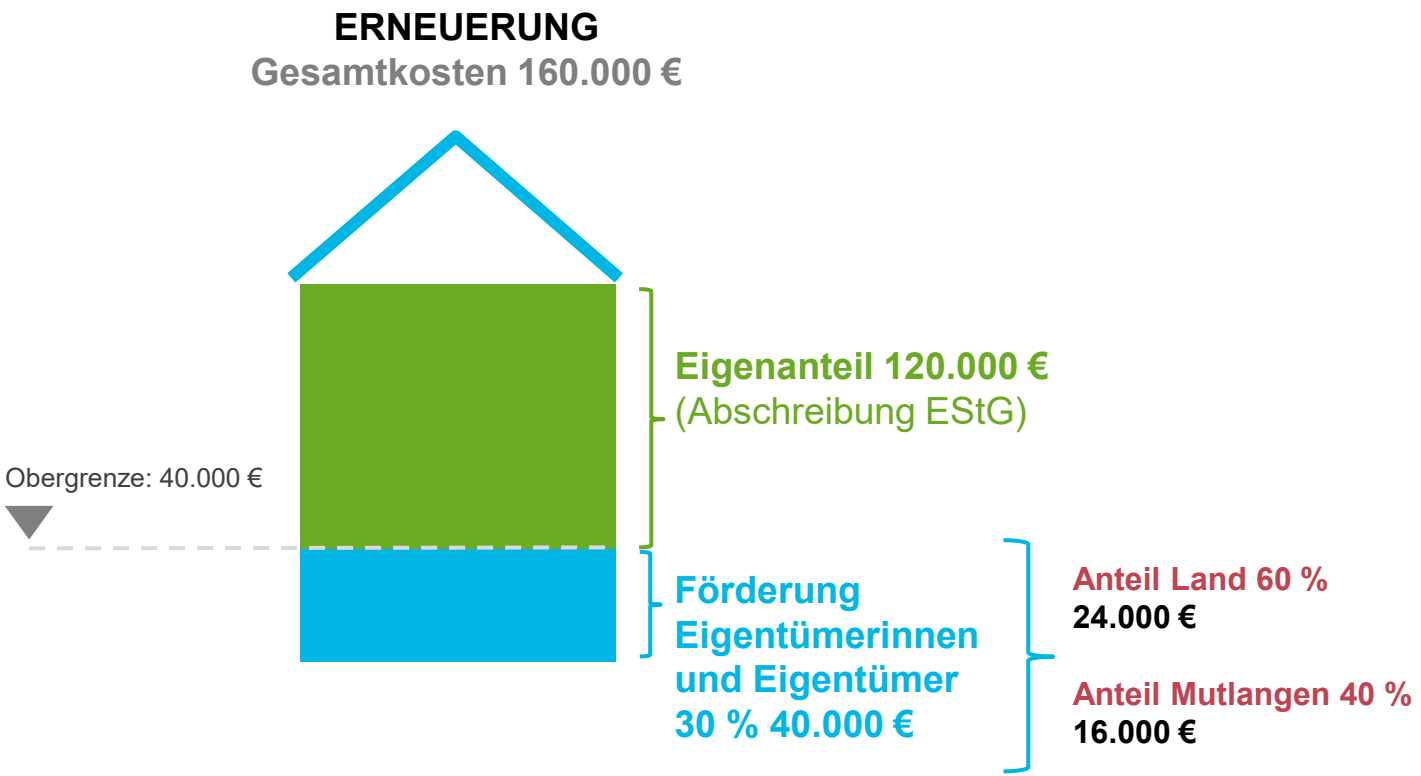
Das **Einkommensteuergesetz** bietet Eigentümer:innen für die Herstellungskosten eine **jährliche erhöhte Steuerabschreibung**

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



Beispiel – Förderkonditionen private Modernisierung





Förderung privater Maßnahmen

Beispiele:

- Erneuerung von Gebäuden
  - Haustechnische Verbesserungen
  - Wohnungstechnische Verbesserungen
  - Bautechnische und energetische Verbesserungen
- Umnutzung von Gebäuden
- Wohnraumerweiterung
- Abbruch von Gebäuden

Vor Baubeginn muss eine **schriftliche Maßnahmenvereinbarung** zwischen Eigentümer- innen und Eigentümern sowie der Kommune bestehen!



Abb: STEG

Mindestanforderungen

- Beseitigung baulicher Mängel (Dach, Fassade, tragende Bauteile)
- Ausreichende Wärmedämmung an der Fassade, im Fenster- und 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

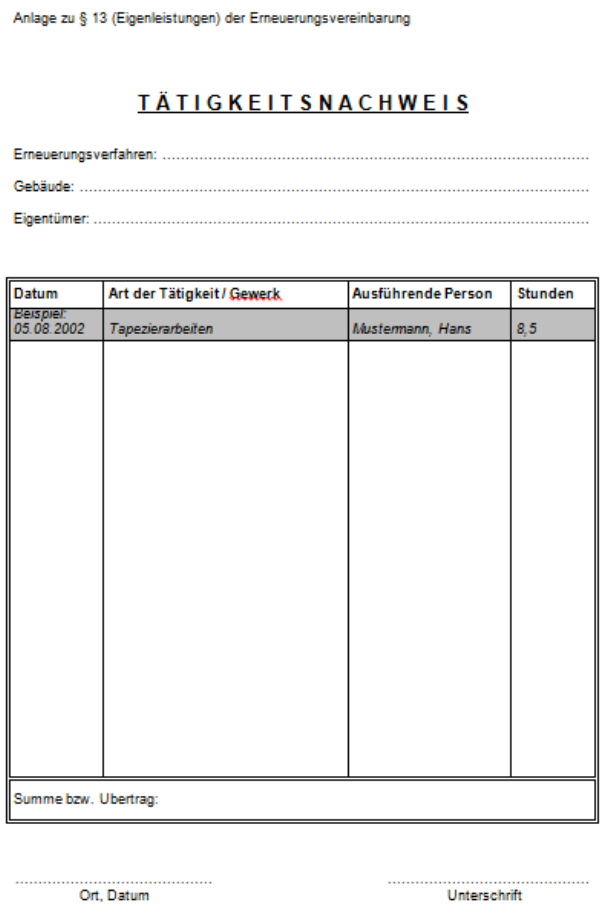


Eigenleistungen durch die Eigentümerinnen und Eigentümer

- **Eigenleistungen =** Arbeitsleistungen durch die **Eigentümerinnen und Eigentümer** selbst oder durch seine direkten Angehörigen

- Wert der Eigenleistung = **Mindestlohn / 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
Beispiel: 05.08.2002	*Tapezierarbeiten*	*Mustermann, Hans*	*8,5*
Summe bzw. Übertrag:			

..... Ort, Datum

..... Unterschrift

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



Ablauf

1. **Kontaktaufnahme** der Eigentümerin / des Eigentümers mit Gemeinde / STEG zu einem ersten unverbindlichen Beratungsgespräch
2. ggf. 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



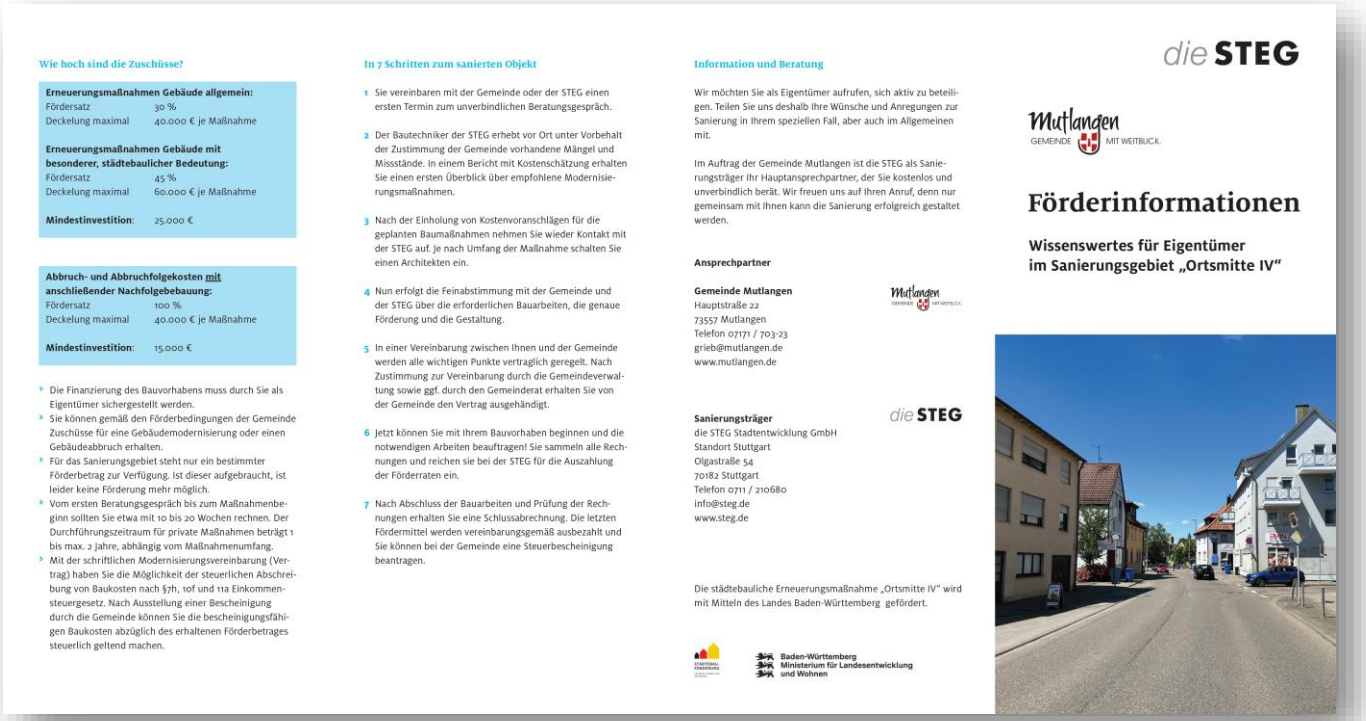
Modernisierungsberatung privater Eigentümerinnen und Eigentümer

Weitere Informationen und Beratungen zu Ihrem Sanierungsvorhaben erhalten Sie…

… im Sanierungsflyer

… auf der Homepage der Gemeinde

… und in einer unverbindlichen Beratung durch die STEG.



Wie hoch sind die Zuschüsse?

Erneuerungsmaßnahmen Gebäude allgemein:
Fördersatz 30 %
Deckelung maximal 40.000 € je Maßnahme

Erneuerungsmaßnahmen Gebäude mit besonderer, städtebaulicher Bedeutung:
Fördersatz 45 %
Deckelung maximal 60.000 € je Maßnahme

Mindestinvestition: 25.000 €

Abbruch- und Abbruchfolgekosten mit anschließender Nachfolgebebauung:
Fördersatz 100 %
Deckelung maximal 40.000 € je Maßnahme

Mindestinvestition: 15.000 €

- Die Finanzierung des Bauvorhabens muss durch Sie als Eigentümer sichergestellt werden.
- Sie können gemäß den Förderbedingungen der Gemeinde Zuschüsse für eine Gebäudemodernisierung oder einen Gebäudeabbruch erhalten.
- Für das Sanierungsgebiet steht nur ein bestimmter Förderbetrag zur Verfügung. Ist dieser aufgebraucht, ist leider keine Förderung mehr möglich.
- Vom ersten Beratungsgespräch bis zum Maßnahmenbeginn sollten Sie etwa mit 10 bis 20 Wochen rechnen. Der Durchführungszeitraum für private Maßnahmen beträgt 1 bis max. 2 Jahre, abhängig vom Maßnahmenumfang.
- Mit der schriftlichen Modernisierungsvereinbarung (Vertrag) haben Sie die Möglichkeit der steuerlichen Abschreibung von Baukosten nach §7h, 10f und 11a Einkommensteuergesetz. Nach Ausstellung einer Bescheinigung durch die Gemeinde können Sie die bescheinigungsfähigen Baukosten abzüglich des erhaltenen Förderbetrages steuerlich geltend machen.

In 7 Schritten zum sanierten Objekt

1. Sie vereinbaren mit der Gemeinde oder der STEG einen ersten Termin zum unverbindlichen Beratungsgespräch.
2. Der Bautechniker der STEG erhebt vor Ort unter Vorbehalt der Zustimmung der Gemeinde vorhandene Mängel und Missstände. In einem Bericht mit Kostenschätzung erhalten Sie einen ersten Überblick über empfohlene Modernisierungsmaßnahmen.
3. Nach der Einholung von Kostenvoranschlägen für die geplanten Baumaßnahmen nehmen Sie wieder Kontakt mit der STEG auf. Je nach Umfang der Maßnahme schalten Sie einen Architekten ein.
4. Nun erfolgt die Feinabstimmung mit der Gemeinde und der STEG über die erforderlichen Bauarbeiten, die genaue Förderung und die Gestaltung.
5. In einer Vereinbarung zwischen Ihnen und der Gemeinde werden alle wichtigen Punkte vertraglich geregelt. Nach Zustimmung zur Vereinbarung durch die Gemeindeverwaltung sowie ggf. durch den Gemeinderat erhalten Sie von der Gemeinde den Vertrag ausgehändigt.
6. Jetzt können Sie mit Ihrem Bauvorhaben beginnen und die notwendigen Arbeiten beauftragen! Sie sammeln alle Rechnungen und reichen sie bei der STEG für die Auszahlung der Förderraten ein.
7. Nach Abschluss der Bauarbeiten und Prüfung der Rechnungen erhalten Sie eine Schlussabrechnung. Die letzten Fördermittel werden vereinbarungsgemäß ausbezahlt und Sie können bei der Gemeinde eine Steuerbescheinigung beantragen.

Information und Beratung

Wir möchten Sie als Eigentümer aufrufen, sich aktiv zu beteiligen. Teilen Sie uns deshalb Ihre Wünsche und Anregungen zur Sanierung in Ihrem speziellen Fall, aber auch im Allgemeinen mit.

Im Auftrag der Gemeinde Mutlangen ist die STEG als Sanierungsträger Ihr Hauptansprechpartner, der Sie kostenlos und unverbindlich berät. Wir freuen uns auf Ihren Anruf, denn nur gemeinsam mit Ihnen kann die Sanierung erfolgreich gestaltet werden.

Ansprechpartner

Gemeinde Mutlangen
Hauptstraße 22
73557 Mutlangen
Telefon 07171 / 703-23
grieb@mutlangen.de
www.mutlangen.de

Sanierungsträger
die STEG Stadtentwicklung GmbH
Standort Stuttgart
Olgastraße 54
70182 Stuttgart
Telefon 0711 / 210680
info@steg.de
www.steg.de

Die städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Ortsmitte IV" wird mit Mitteln des Landes Baden-Württemberg gefördert.

Baden-Württemberg
Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen

die STEG

Mutlangen
GEMEINDE MIT WEITBLICK.

Förderinformationen

Wissenswertes für Eigentümer im Sanierungsgebiet „Ortsmitte IV"

Nehmen Sie gerne Kontakt zu uns auf!

Modernisierungserhebung
Modernisierungsbeispiel

Wie gehe ich ran?

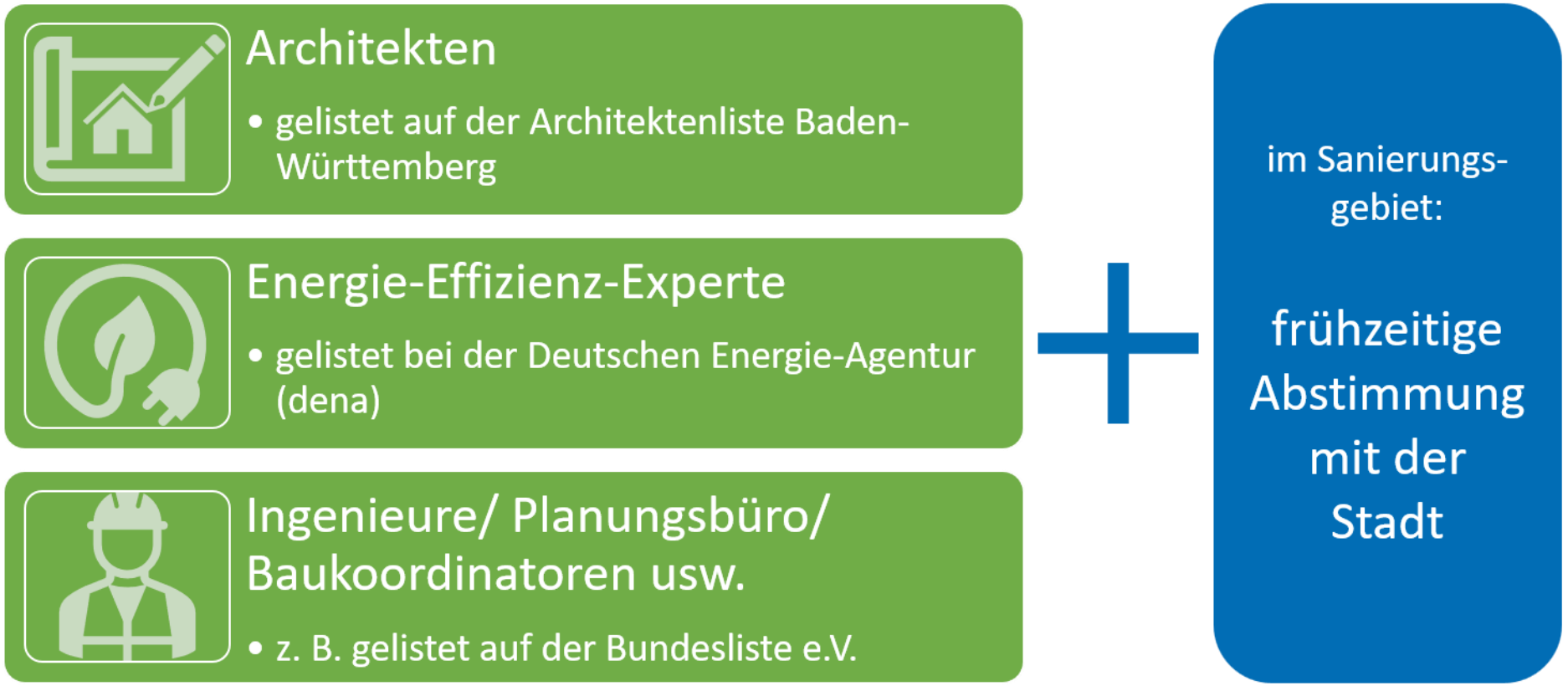
- Wo fange ich an?
- Was soll eigentlich genau gemacht werden?
- Was kostet eine Sanierung?
- Kann ich eine Förderung beantragen?
- Gibt es eine Sinnvolle Reihenfolge bei der Sanierung?
- Gibt es gesetzliche Vorgaben?

Beratungsstellen / Erstberatung

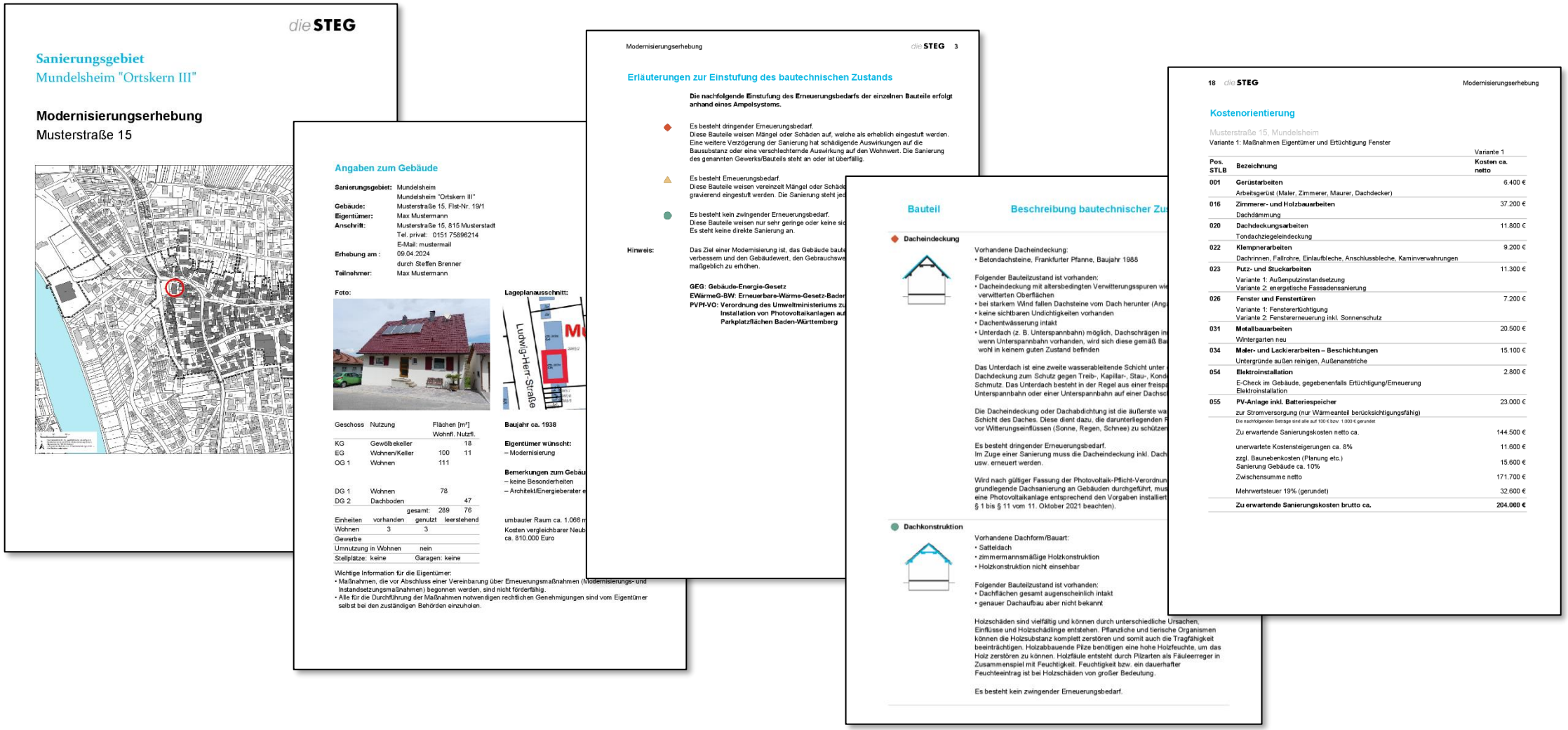
- Erstberatung durch die STEG
  - Erstberatung und/oder Besichtigung durch Projektleitung
  - ggf. Modernisierungserhebung

- Regionale Energieagenturen
  - Beratungen direkt Vor-Ort
  - ggf. zu einer geringen Aufwandspauschale
  - durch zertifizierte und unabhängige Energieberater

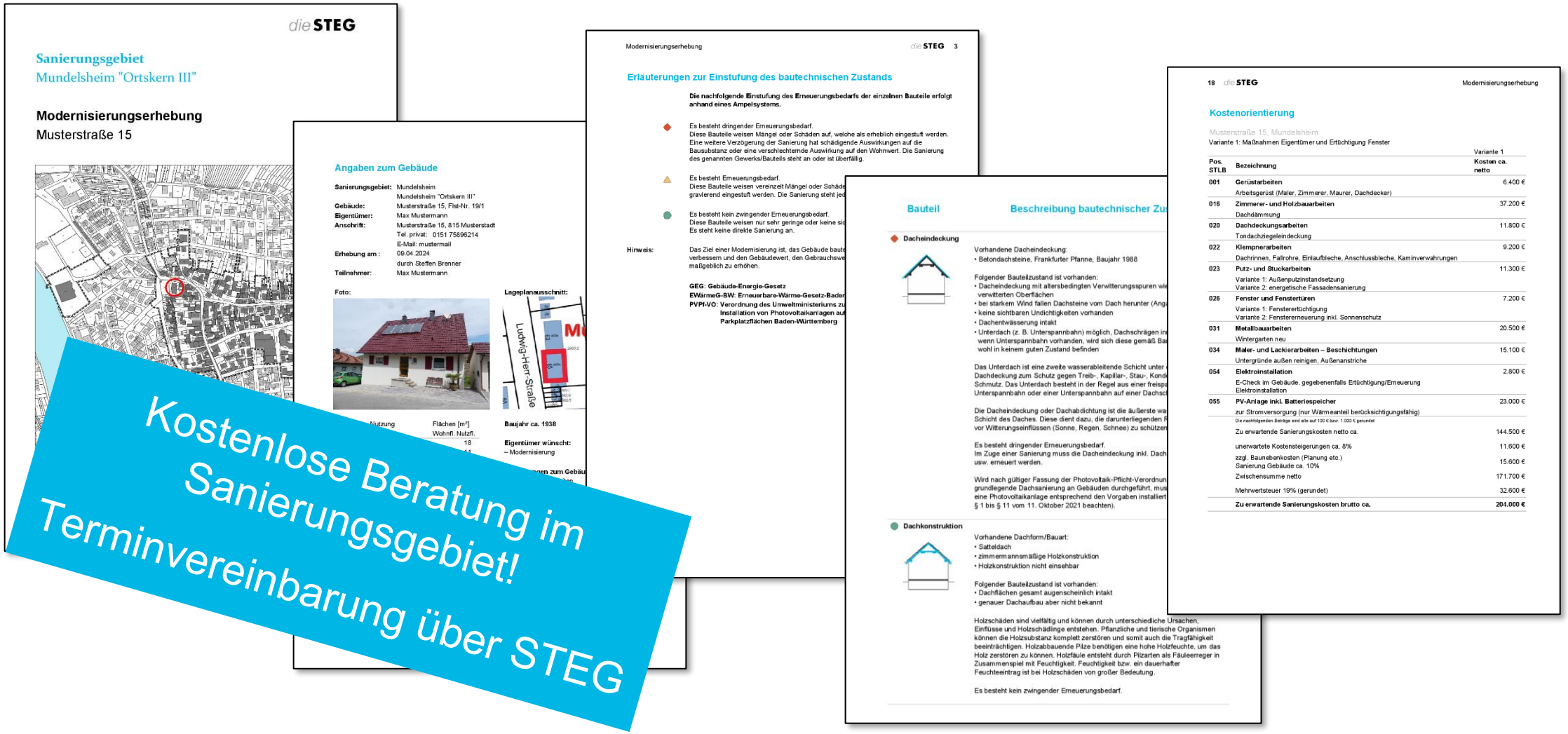
Detaillierte Planung mit Kostenermittlung



Modernisierungserhebung der STEG



Modernisierungserhebung der STEG



Modernisierungserhebung der STEG

- Vor-Ort Gebäudeaufnahme mit Beratung
- Detaillierter Gebäudebericht
- Keine Verpflichtungen
- Kostenlos für Eigentümer



Modernisierungserhebung die STEG 3

Angaben zum Gebäude

Sanierungsgebiet: Mundelsheim
Mundelsheim "Ortskern III"
EDV-Nr.: 11868
Gebäude: Musterstraße 15, Flst-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
die STEG
Teilnehmer: Max Mustermann
Eigentümer

Foto:

Lageplanausschnitt:

Muster
Ludwig-Herr-Straße

Geschoss	Nutzung	Flächen [m²] Wohnfl.	Nutzfl.
KG	Gewölbekeller		18
EG	Wohnen/Keller	100	11
OG 1	Wohnen	111	
DG 1	Wohnen	78	
DG 2	Dachboden		47
		gesamt: 289	76

Einheiten	vorhanden	genutzt	leerstehend
Wohnen	3	3	
Gewerbe			
Umnutzung in Wohnen		nein	
Stellplätze: keine		Garagen: keine	

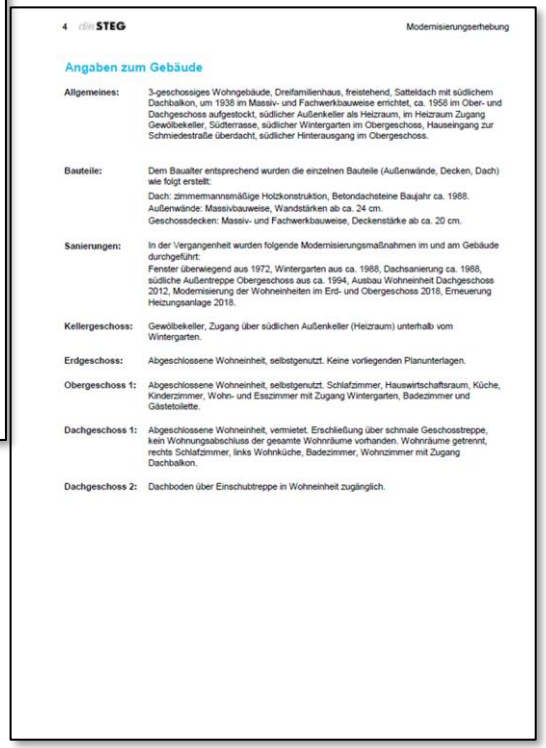
Baujahr ca. 1938

Eigentümer wünscht:
– Modernisierung

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

umbauter Raum ca. 1.066 m³
Kosten vergleichbarer Neubau bei 760,- €/m³
ca. 810.000 Euro

Wichtige Information für die Eigentümer:
• Maßnahmen, die vor Abschluss einer Vereinbarung über Erneuerungsmaßnahmen (Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen) begonnen werden, sind nicht förderfähig.
• Alle für die Durchführung der Maßnahmen notwendigen rechtlichen Genehmigungen sind vom Eigentümer selbst bei den zuständigen Behörden einzuholen.



4 die STEG Modernisierungserhebung

Angaben zum Gebäude

Allgemeines: 3-geschossiges Wohngebäude, Dreifamilienhaus, freistehend, Satteldach mit südlichem Dachbalkon, um 1938 im Massiv- und Fachwerkbauweise errichtet, ca. 1958 im Ober- und Dachgeschoss aufgestockt, südlicher Außenkeller als Heizraum, im Heizraum Zugang Gewölbekeller, Südterrasse, südlicher Wintergarten im Obergeschoss, Hauseingang zur Schmiedestraße überdacht, südlicher Hinterausgang im Obergeschoss.

Bauteile: Dem Baualter entsprechend wurden die einzelnen Bauteile (Außenwände, Decken, Dach) wie folgt erstellt:
Dach: zimmermannsmäßige Holzkonstruktion, Betondachsteine Baujahr ca. 1988.
Außenwände: Massivbauweise, Wandstärken ab ca. 24 cm.
Geschossdecken: Massiv- und Fachwerkbauweise, Deckenstärke ab ca. 20 cm.

Sanierungen: In der Vergangenheit wurden folgende Modernisierungsmaßnahmen im und am Gebäude durchgeführt:
Fenster überwiegend aus 1972, Wintergarten aus ca. 1988, Dachsanierung ca. 1988, südliche Außentreppe Obergeschoss aus ca. 1994, Ausbau Wohneinheit Dachgeschoss 2012, Modernisierung der Wohneinheiten im Erd- und Obergeschoss 2018, Erneuerung Heizungsanlage 2018.

Kellergeschoss: Gewölbekeller, Zugang über südlichen Außenkeller (Heizraum) unterhalb vom Wintergarten.

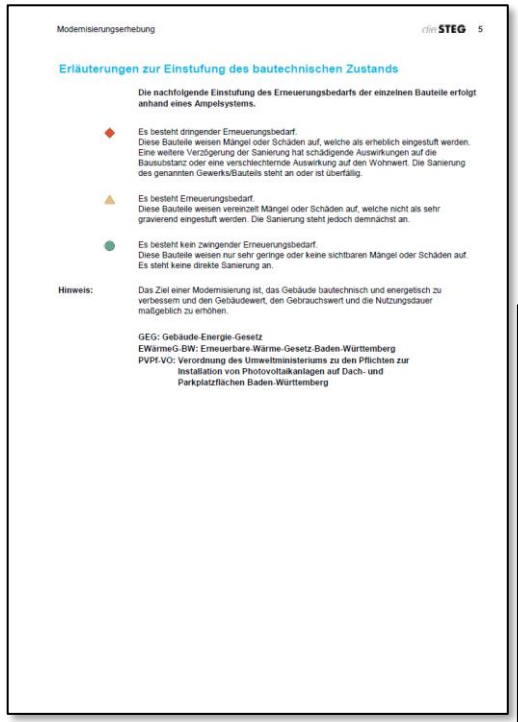
Erdgeschoss: Abgeschlossene Wohneinheit, selbstgenutzt. Keine vorliegenden Planunterlagen.

Obergeschoss 1: Abgeschlossene Wohneinheit, selbstgenutzt. Schlafzimmer, Hauswirtschaftsraum, Küche, Kinderzimmer, Wohn- und Esszimmer mit Zugang Wintergarten, Badezimmer und Gästetoilette.

Dachgeschoss 1: Abgeschlossene Wohneinheit, vermietet. Erschließung über schmale Geschosstreppe, kein Wohnungsabschluss der gesamte Wohnräume vorhanden. Wohnräume getrennt, rechts Schlafzimmer, links Wohnküche, Badezimmer, Wohnzimmer mit Zugang Dachbalkon.

Dachgeschoss 2: Dachboden über Einschubtreppe in Wohneinheit zugänglich.

Beratungsstellen / Erstberatung



Modernisierungserhebung die STEG 5

Erläuterungen zur Einstufung des bautechnischen Zustands

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

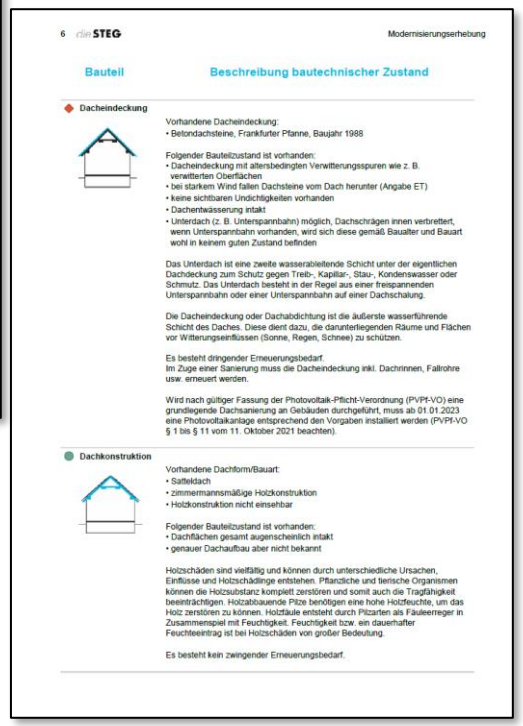
Es besteht dringender Erneuerungsbedarf.
Diese Bauteile weisen Mängel oder Schäden auf, welche als erheblich eingestuft werden. Eine weitere Verzögerung der Sanierung hat schädigende Auswirkungen auf die Bausubstanz oder eine verschlechternde Auswirkung auf den Wohnwert. Die Sanierung des genannten Gewerks/Bauteils steht an oder ist überfällig.

Es besteht Erneuerungsbedarf.
Diese Bauteile weisen vereinzelt Mängel oder Schäden auf, welche nicht als sehr gravierend eingestuft werden. Die Sanierung steht jedoch demnächst an.

Es besteht kein zwingender Erneuerungsbedarf.
Diese Bauteile weisen nur sehr geringe oder keine sichtbaren Mängel oder Schäden auf. Es steht keine direkte Sanierung an.

Hinweis: Das Ziel einer Modernisierung ist, das Gebäude bautechnisch und energetisch zu verbessern und den Gebäudewert, den Gebrauchswert und die Nutzungsdauer maßgeblich zu erhöhen.

GEG: Gebäude-Energie-Gesetz
EWärmeG-BW: Erneuerbare-Wärme-Gesetz-Baden-Württemberg
PVPf-VO: Verordnung des Umweltministeriums zu den Pflichten zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dach- und Parkplatzflächen Baden-Württemberg



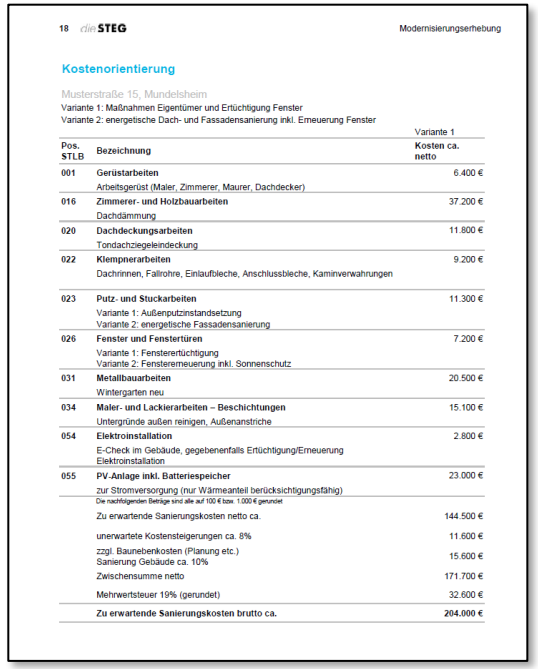
6 die STEG Modernisierungserhebung

Bauteil	Beschreibung bautechnischer Zustand
Dacheindeckung	Vorhandene Dacheindeckung: • Betondachsteine, Frankfurter Pfanne, Baujahr 1988 Folgender Bauteilzustand ist vorhanden: • Dacheindeckung mit altersbedingten Verwitterungsspuren wie z. B. verwitterten Oberflächen • bei starkem Wind fallen Dachsteine vom Dach herunter (Angabe ET) • keine sichtbaren Undichtigkeiten vorhanden • Dachentwässerung intakt • Unterdach (z. B. Unterspannbahn) möglich, Dachschrägen innen verbrettert, wenn Unterspannbahn vorhanden, wird sich diese gemäß Baualter und Bauart wohl in keinem guten Zustand befinden Das Unterdach ist eine zweite wasserableitende Schicht unter der eigentlichen Dachdeckung zum Schutz gegen Treib-, Kapillar-, Stau-, Kondenswasser oder Schmutz. Das Unterdach besteht in der Regel aus einer freispannenden Unterspannbahn oder einer Unterspannbahn auf einer Dachschalung. Die Dacheindeckung oder Dachabdichtung ist die äußerste wasserführende Schicht des Daches. Diese dient dazu, die darunterliegenden Räume und Flächen vor Witterungseinflüssen (Sonne, Regen, Schnee) zu schützen. Es besteht dringender Erneuerungsbedarf. Im Zuge einer Sanierung muss die Dacheindeckung inkl. Dachrinnen, Fallrohre usw. erneuert werden. Wird nach gültiger Fassung der Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVPf-VO) eine grundlegende Dachsanierung an Gebäuden durchgeführt, muss ab 01.01.2023 eine Photovoltaikanlage entsprechend den Vorgaben installiert werden (PVPf-VO § 1 bis § 11 vom 11. Oktober 2021 beachten).
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. Holzfäule entsteht durch Pilzarten als Fäuleerreger in Zusammenspiel mit Feuchtigkeit. Feuchtigkeit bzw. ein dauerhafter Feuchteeintrag ist bei Holzschäden von großer Bedeutung. Es besteht kein zwingender Erneuerungsbedarf.

- Einschätzung Sanierungsbedarf per Ampelsystem:
- GRÜN
  - kein Erneuerungsbedarf
- GELB
  - Erneuerungsbedarf
- ROT
  - dringender Erneuerungsbedarf
- Detaillierte Beschreibung der einzelnen Bauteile

Modernisierungserhebung der STEG

- Aufstellung der Kosten nach Gewerken
  - Kalkuliert nach Baukostenindex
- Fördermöglichkeiten werden aufgezeigt
  - Fördermöglichkeiten im Sanierungsgebiet
  - BEG-Förderungen (energetisch)

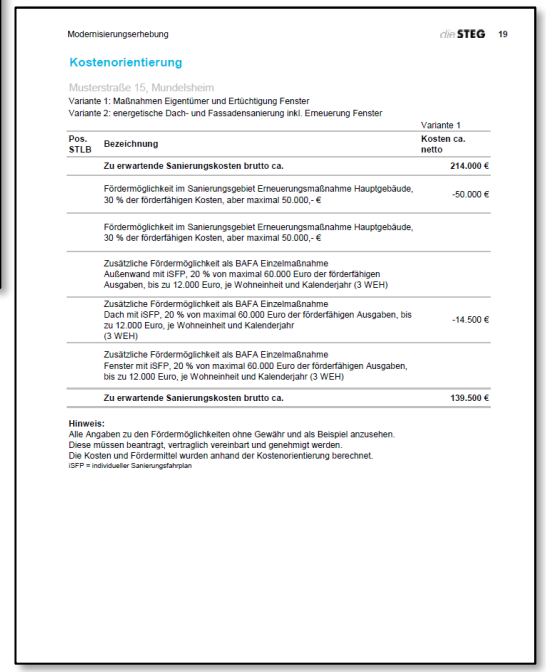


18 die STEG Modernisierungserhebung

Kostenorientierung

Musterstraße 15, Mundelsheim
Variante 1: Maßnahmen Eigentümer und Ertüchtigung Fenster
Variante 2: energetische Dach- und Fassadensanierung inkl. Erneuerung Fenster

Pos. STLB	Bezeichnung	Variante 1 Kosten ca. netto
001	**Gerüstarbeiten** Arbeitsgerüst (Maler, Zimmerer, Maurer, Dachdecker)	6.400 €
016	**Zimmerer- und Holzbauarbeiten** Dachdämmung	37.200 €
020	**Dachdeckungsarbeiten** Tondachziegeleindeckung	11.800 €
022	**Klempnerarbeiten** Dachrinnen, Fallrohre, Einlaufbleche, Anschlussbleche, Kaminverwahrungen	9.200 €
023	**Putz- und Stuckarbeiten** Variante 1: Außenputzinstandsetzung Variante 2: energetische Fassadensanierung	11.300 €
026	**Fenster und Fenstertüren** Variante 1: Fensterertüchtigung Variante 2: Fensteremeuerung inkl. Sonnenschutz	7.200 €
031	**Metallbauarbeiten** 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)	23.000 €
	Die nachfolgenden Beträge sind alle auf 100 € bzw. 1.000 € gerundet	
	Zu erwartende Sanierungskosten netto ca.	144.500 €
	unerwartete Kostensteigerungen ca. 8%	11.600 €
	zzgl. Baunebenkosten (Planung etc.) Sanierung Gebäude ca. 10%	15.600 €
	Zwischensumme netto	171.700 €
	Mehrwertsteuer 19% (gerundet)	32.600 €
	Zu erwartende Sanierungskosten brutto ca.	**204.000 €**



Modernisierungserhebung die STEG 19

Kostenorientierung

Musterstraße 15, Mundelsheim
Variante 1: Maßnahmen Eigentümer und Ertüchtigung Fenster
Variante 2: energetische Dach- und Fassadensanierung inkl. Erneuerung Fenster

Pos. STLB	Bezeichnung	Variante 1 Kosten ca. netto
	Zu erwartende Sanierungskosten brutto ca.	**214.000 €**
	Fördermöglichkeit im Sanierungsgebiet Erneuerungsmaßnahme Hauptgebäude, 30 % der förderfähigen Kosten, aber maximal 50.000,- €	-50.000 €
	Fördermöglichkeit im Sanierungsgebiet Erneuerungsmaßnahme Hauptgebäude, 30 % der förderfähigen Kosten, aber maximal 50.000,- €	
	Zusätzliche Fördermöglichkeit als BAFA Einzelmaßnahme Außenwand mit iSFP, 20 % von maximal 60.000 Euro der förderfähigen Ausgaben, bis zu 12.000 Euro, je Wohneinheit und Kalenderjahr (3 WEH)	
	Zusätzliche Fördermöglichkeit als BAFA Einzelmaßnahme Dach mit iSFP, 20 % von maximal 60.000 Euro der förderfähigen Ausgaben, bis zu 12.000 Euro, je Wohneinheit und Kalenderjahr (3 WEH)	-14.500 €
	Zusätzliche Fördermöglichkeit als BAFA Einzelmaßnahme Fenster mit iSFP, 20 % von maximal 60.000 Euro der förderfähigen Ausgaben, bis zu 12.000 Euro, je Wohneinheit und Kalenderjahr (3 WEH)	
	Zu erwartende Sanierungskosten brutto ca.	**139.500 €**

Hinweis:
Alle Angaben zu den Fördermöglichkeiten ohne Gewähr und als Beispiel anzusehen.
Diese müssen beantragt, vertraglich vereinbart und genehmigt werden.
Die Kosten und Fördermittel wurden anhand der Kostenorientierung berechnet.
iSFP = individueller Sanierungsfahrplan

Modernisierungserhebung der STEG

Wozu sie dient	Was sie nicht leistet
› Das Gebäude und seinen Zustand kennen › Kenntnis notwendiger Maßnahmen › Grundlage für Bauabschnittsbildung › grobe Kostenorientierung	› ersetzt nicht den Energieberater oder Architekten › keine Grundlage für Antragstellung bei KfW oder Bafa › Kostenberechnung eines Planers oder Angebote eines Unternehmens

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)

- Im Einzelfall abzustimmen wie Vorgegangen wird bei der Kombination/ Kumulierung mit der Städtebauförderung

Bundesförderung für effiziente Gebäude

BAFA

- Einzelmaßnahmen an der Gebäudehülle (z. B. Dach, Fassade, Fenster, Kellerdecke)
- Anlagentechnik (außer Heizung)
- Wärmeerzeuger
- Heizungsoptimierung
- Fachplanung und Baubegleitung

KfW

- Kredit 261 Wohngebäude mit Tilgungszuschuss
- Kredit 270 Erneuerbare Energien
- Kredit 159 Altersgerecht Umbauen
- Zuschuss 458 Wohngebäude Heizungsförderung
- Baubegleitung Kredit mit Tilgungszuschuss
- Ergänzungskredit 358 und 359 für bereits bezuschusste Wohngebäude

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

> **Die jeweiligen geltenden Vorgaben der einzelnen Programme sind zu beachten.**

Modernisierungsbeispiel - Außen







Fotos: die STEG

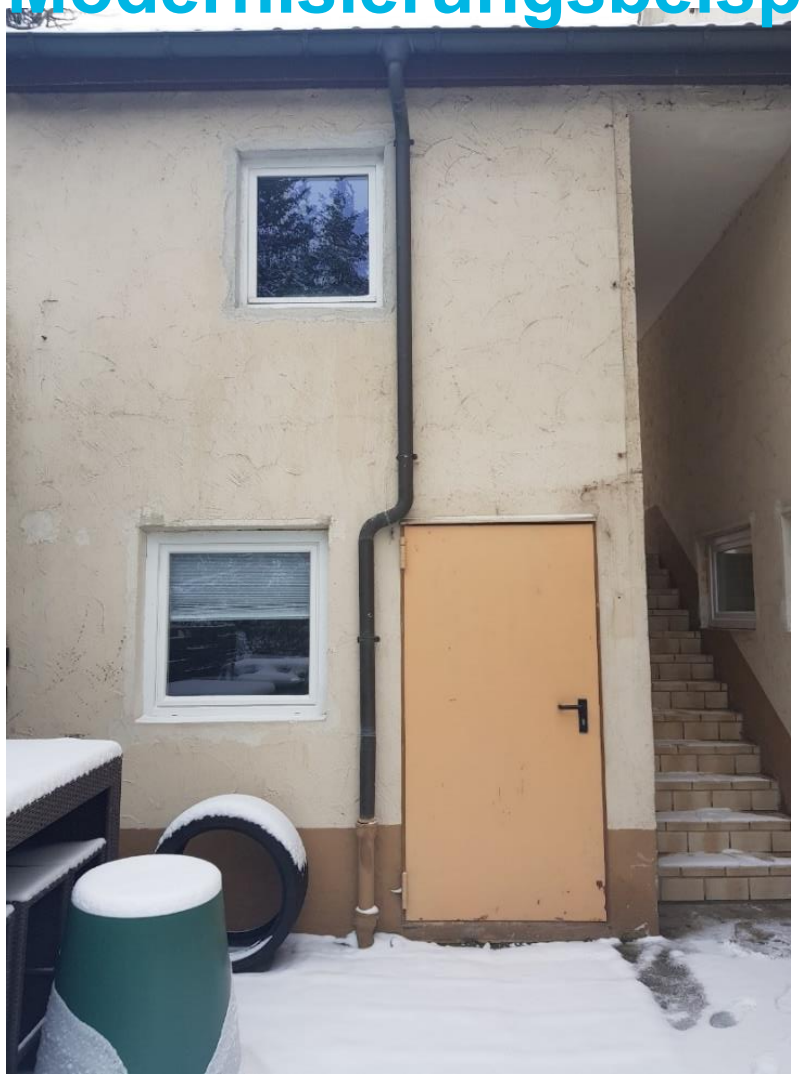
Modernisierungsbeispiel - Außen





Fotos: die STEG

Modernisierungsbeispiel - Außen

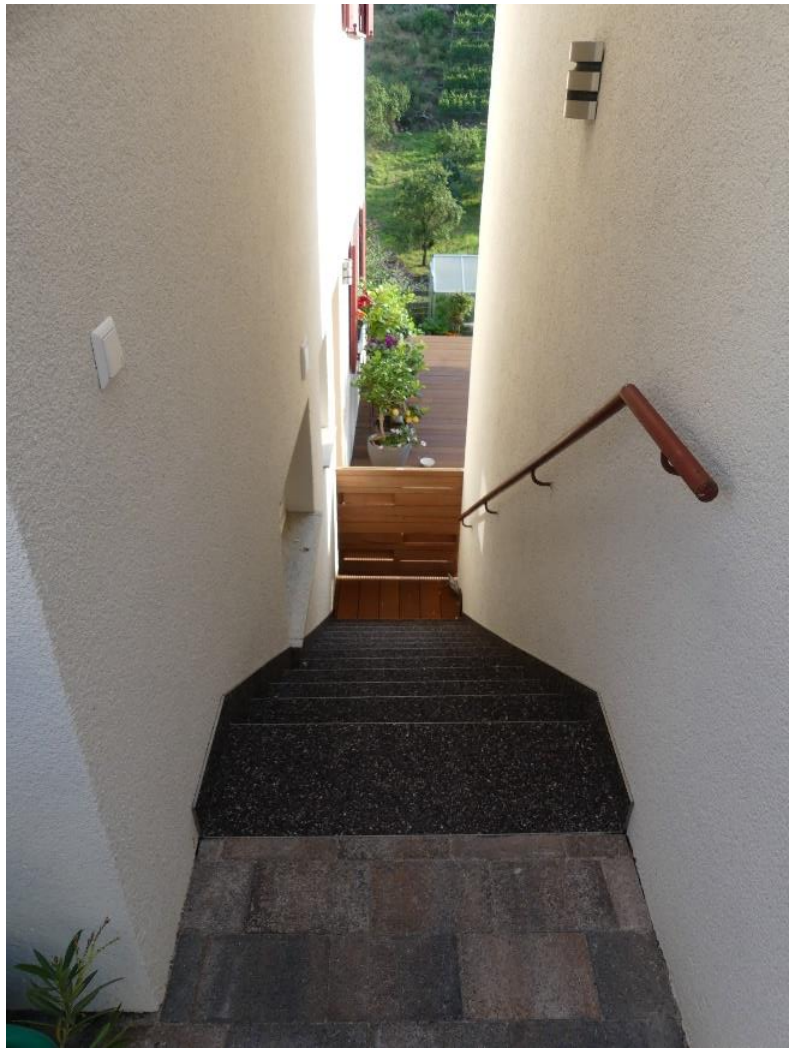




Fotos: die STEG

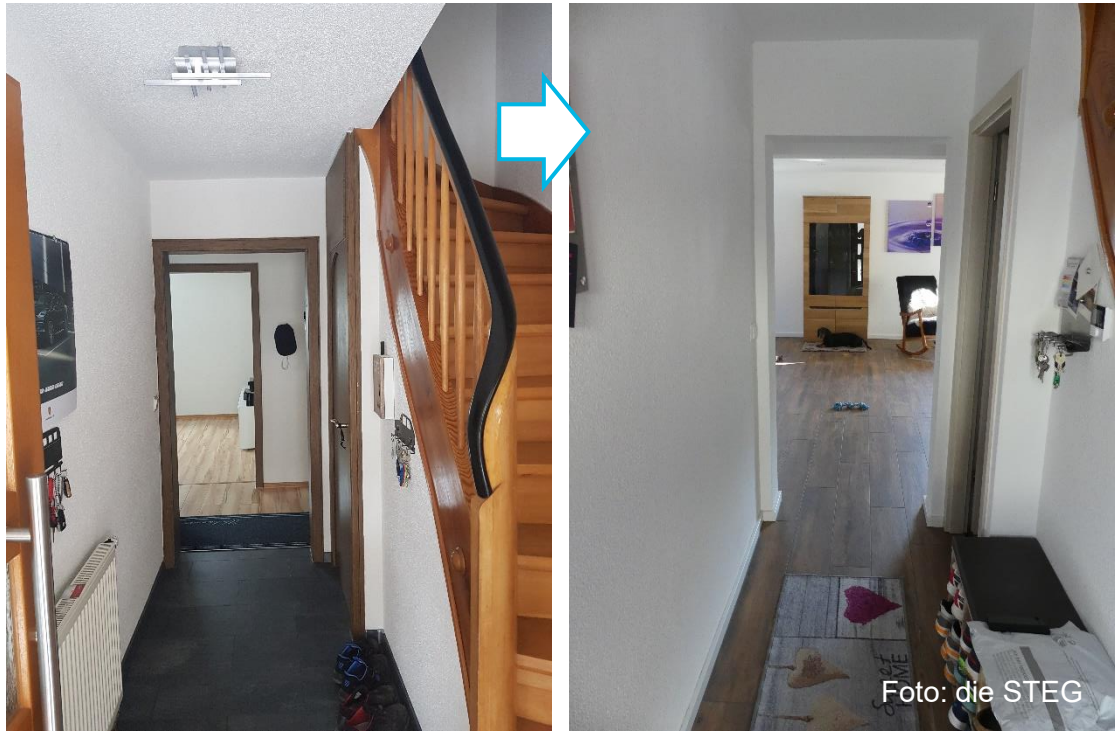
Modernisierungsbeispiel - Außen





Fotos: die STEG

Modernisierungsbeispiel - Innen



Innenausbau

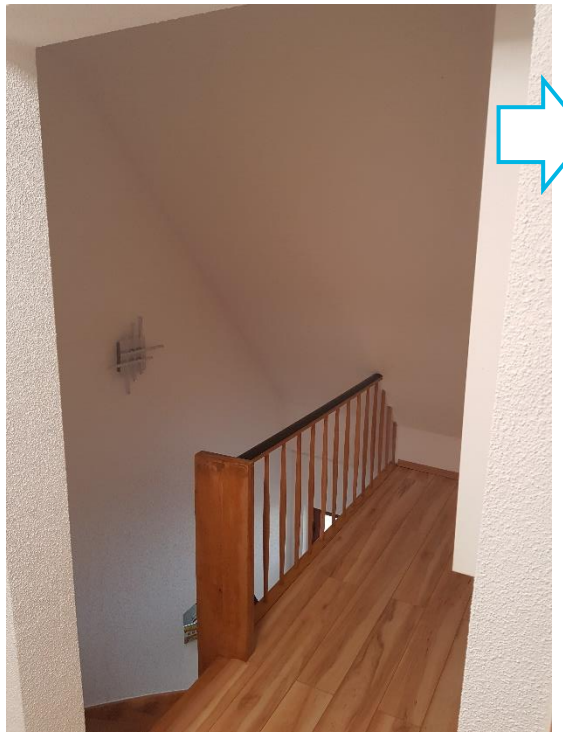


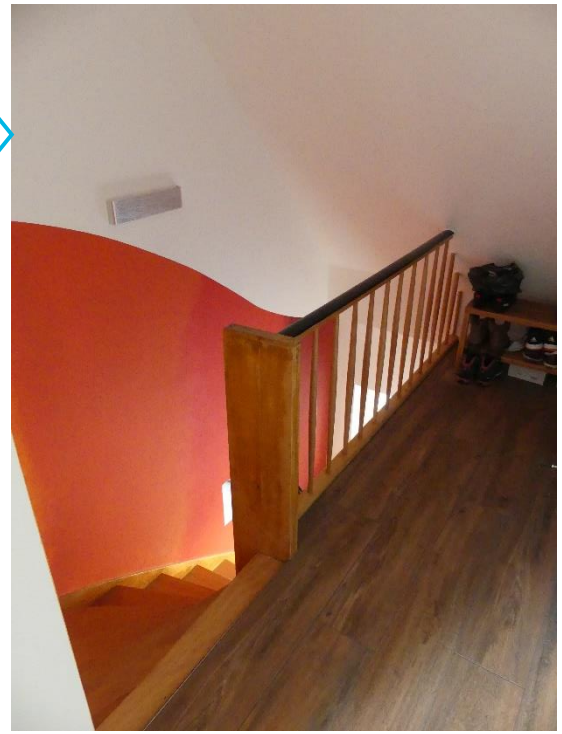


Grundrissänderungen

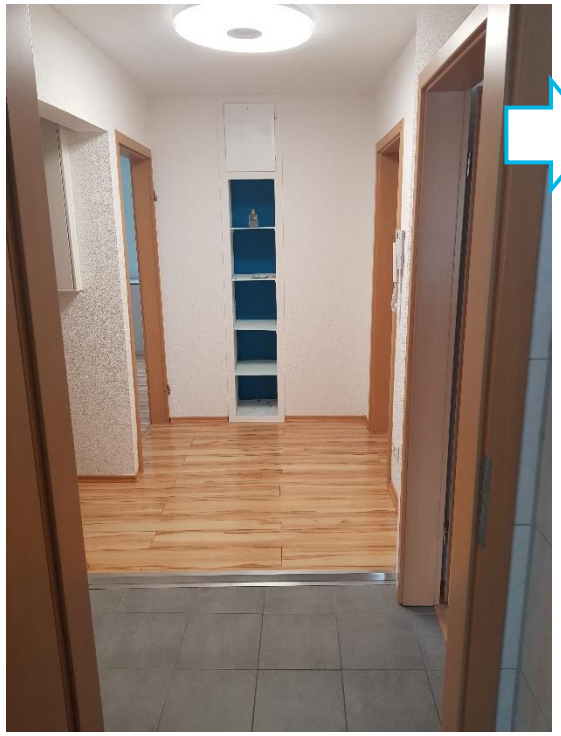
Fotos: die STEG

Modernisierungsbeispiel - Innen





Innenausbau





Fotos: die STEG

Modernisierungsbeispiel - Innen





Innenausbau





Fotos: die STEG

Sanierung denkmalgeschützter Gebäude





Fotos: die STEG

Sanierung denkmalgeschützter Gebäude





Fotos: die STEG

Fragen und Antworten

Haben Sie Fragen? Wir beantworten sie gern!



