

Gemeinde Zaberfeld – Sanierungsgebiet „Ortskern II“

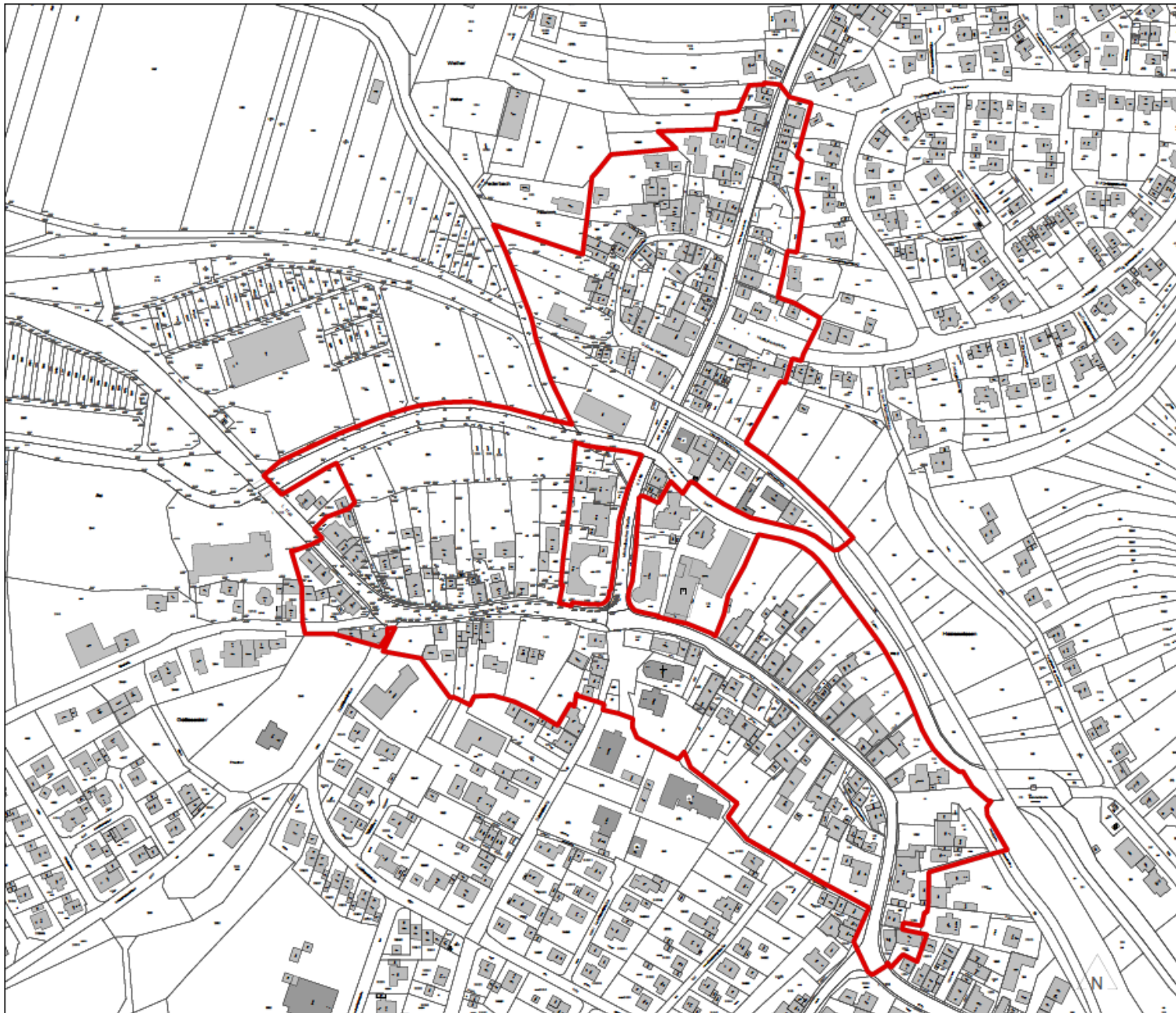
# Informationsveranstaltung zum Sanierungsauftakt




# Agenda

- **Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes**
- **Städtebauförderung Baden-Württemberg**
- **Verfahrensablauf und rechtliche Grundlagen**
- **Vorbereitenden Untersuchungen**
  - Befragung der Beteiligten
  - Missstände, Ziele und Maßnahmen
- **Rechtlicher Rahmen der Sanierung**
- **Fördermöglichkeiten für private Eigentümer**
- **Modernisierungserhebung**
- **Best Practice**
- **Fragen aus der Bürgerschaft**

# Abgrenzung



## Förmliche Festlegung

 Abgrenzung förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet  
Zaberfeld "Ortskern II" ca. 10,6 ha

Gemeinde  
**Zaberfeld**

Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme  
Zaberfeld "Ortskern II"



# Abgrenzung



Ortsbild

Abgrenzung der vorbereitenden Untersuchungen im Bereich „Ortskern II ca. 10,8 ha

Gemeinde  
**Zaberfeld**

Vorbereitende Untersuchungen im Bereich "Ortskern II"

**die STEG**  
Stadtentwicklung GmbH  
Standort Stuttgart  
Oigastraße 54, 70182 Stuttgart

N  
Projekt Nr. 1/27.03.2024  
In Kooperation mit:  
grosshüger  
Paul-Ehrlich-Strasse 32  
76133 Karlsruhe  
Fon: 01741-480-7372  
mail@gross-hueger.de

## Städtebauförderung Baden-Württemberg

### Landessanierungsprogramm (LSP)

Förderbescheid des RP Stuttgart vom 4. Mai 2023

Bewilligungszeitraum (BWZ) 01.01.2023 – 30.04.2032

Bewilligter Förderrahmen 1.500.000 Euro

Anteil Landesfinanzhilfen (60 %) 900.000 Euro

Anteil Gemeinde (40 %) 400.000 Euro

Aufstockung(en) der Finanzhilfe und Verlängerung des BWZ sind möglich

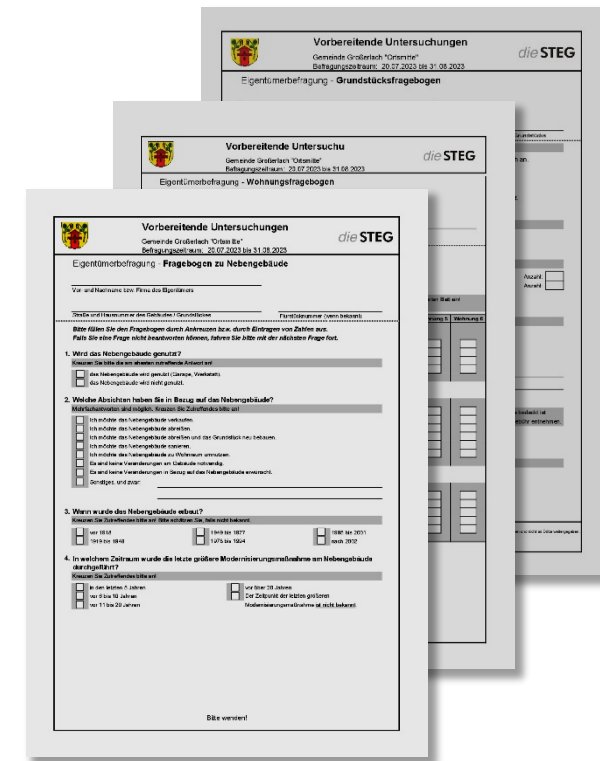
# Verfahrensablauf

|                |   |   |
|----------------|---|---|
| Phase 0        | Gemeindeentwicklungskonzept   | 2017  |
| Phase 1        | ISEK   Antragstellung   | 2022  |
| <b>Phase 2</b> | Vorbereitende Untersuchungen (VU)<br><br>Bestandsaufnahme und Analyse<br>Bürgerbeteiligung und Fragebogenaktion<br>Anhörung der Träger öffentlicher Belange (TÖB)   | Einleitungsbeschluss<br>gefasst am<br>24. Juli 2023 |
|                | <ul style="list-style-type: none"> <li>Bericht über die Ergebnisse der VU</li> <li>Satzungsbeschluss</li> <li>Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets</li> </ul> | 16. April 2024                                      |
|                | Veröffentlichung der Sanierungssatzung  | im Anschluss  |
|                |   |   |
| <b>Phase 3</b> | <b>Sanierungsdurchführung</b>   | <b>ab Mai 2024</b>                                  |
| Phase 4        | Abschluss und Abrechnung der Sanierung  | spätestens 2039                                     |



# Vorbereitende Untersuchung – Befragung der Beteiligten

- Grundstücks- und Gebäudefragebogen
  - u. a. Nutzung, baulicher Zustand, Absichten des Eigentümers, Interesse an Sanierung
- Wohnungsfragebogen
  - Sozialdaten, Wohndauer, Bewertung des Wohnumfeldes
- Betriebsfragebogen
  - Betriebsart, Geschäftsräume, Bewertung des Zustandes der Räume, Angaben zur Geschäftsentwicklung



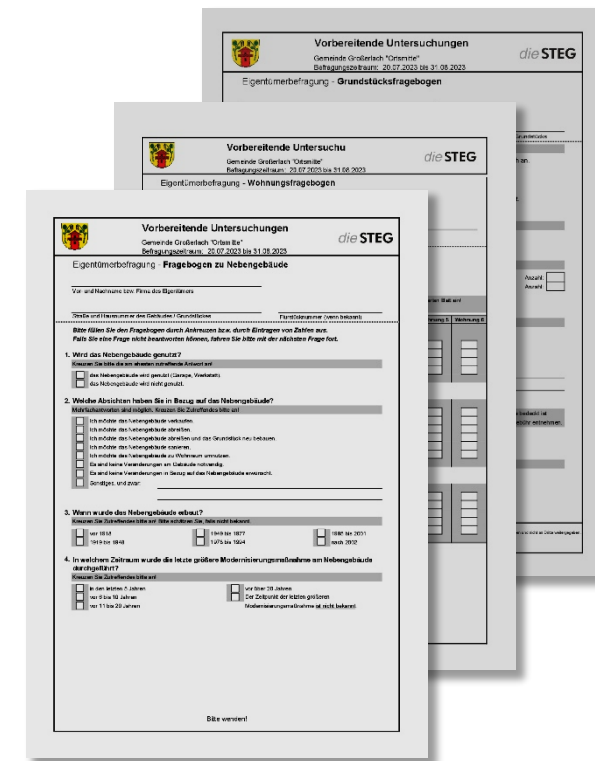
sowie weitere Fragebogen zu Nebengebäuden und für die Einwohner im Untersuchungsgebiet

# Vorbereitenden Untersuchungen – Befragung der Beteiligten

Zeitraum der Befragung 11. Sept. – 27. Okt. 2023

Von 179 angefragten Eigentümern haben wir 116 Rückmeldungen erhalten

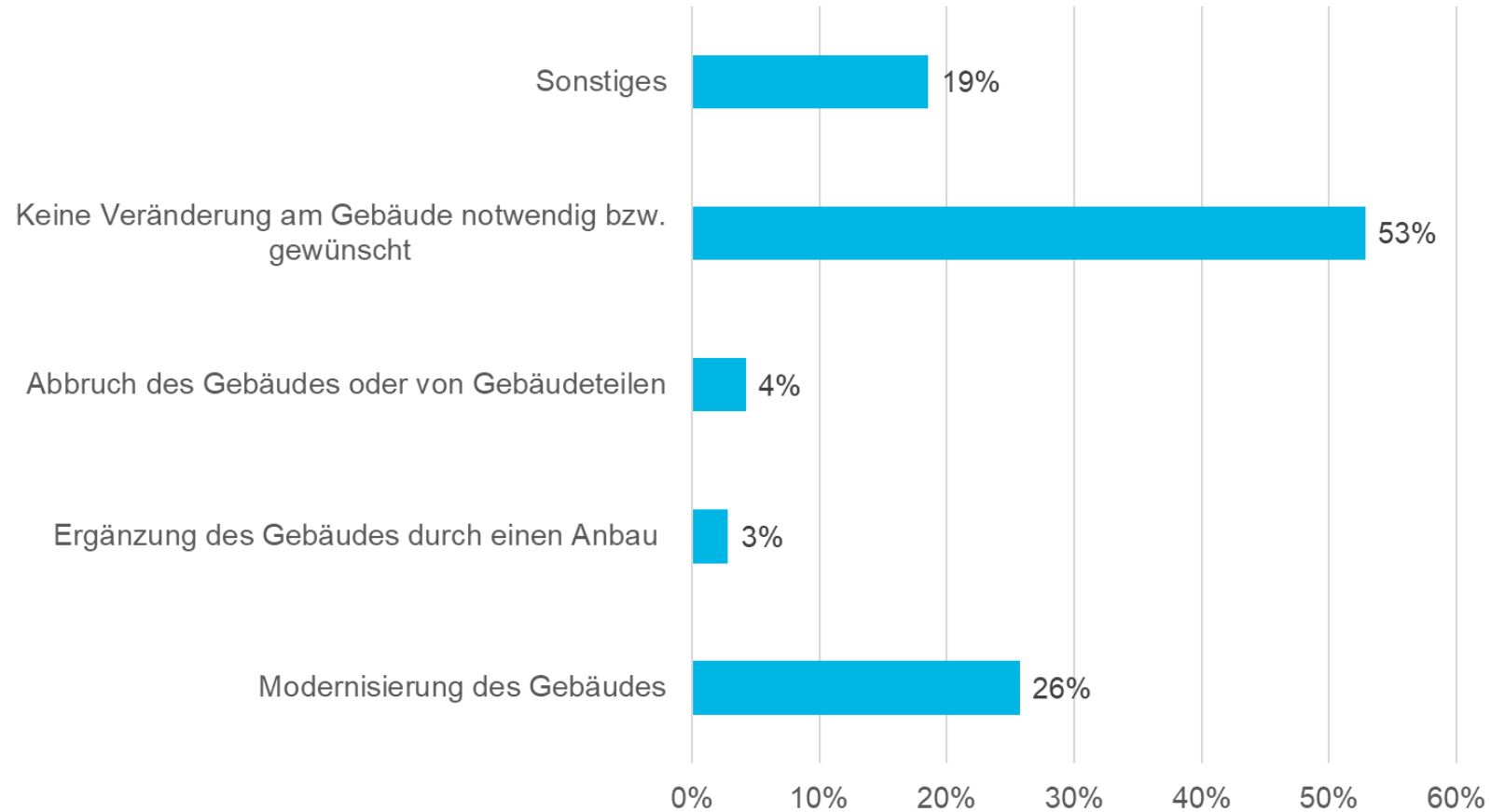
- Sehr gute Rücklaufquote von 65 %
- Das bedeutet nicht, dass auf **allen** Fragebögen auch **alle** Fragen beantwortet wurden.
- (n) ist die Anzahl der tatsächlichen Antworten auf die jeweiligen Fragen





## Vorbereitenden Untersuchungen – Befragung der Beteiligten

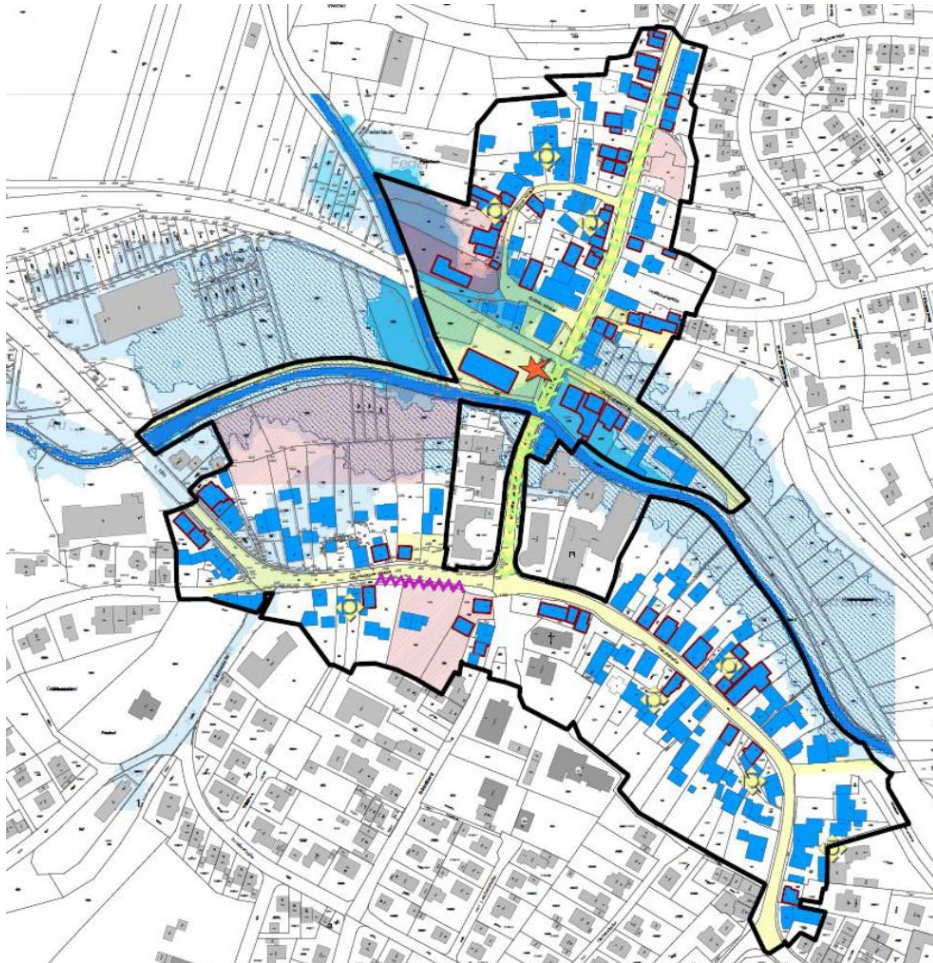
Absichten der Beteiligten bez. der Hauptgebäude




n = 70, Anzahl der Nennungen = 73

## Vorbereitenden Untersuchungen – Befragung der Beteiligten

Absichten der Beteiligten bez. der Hauptgebäude

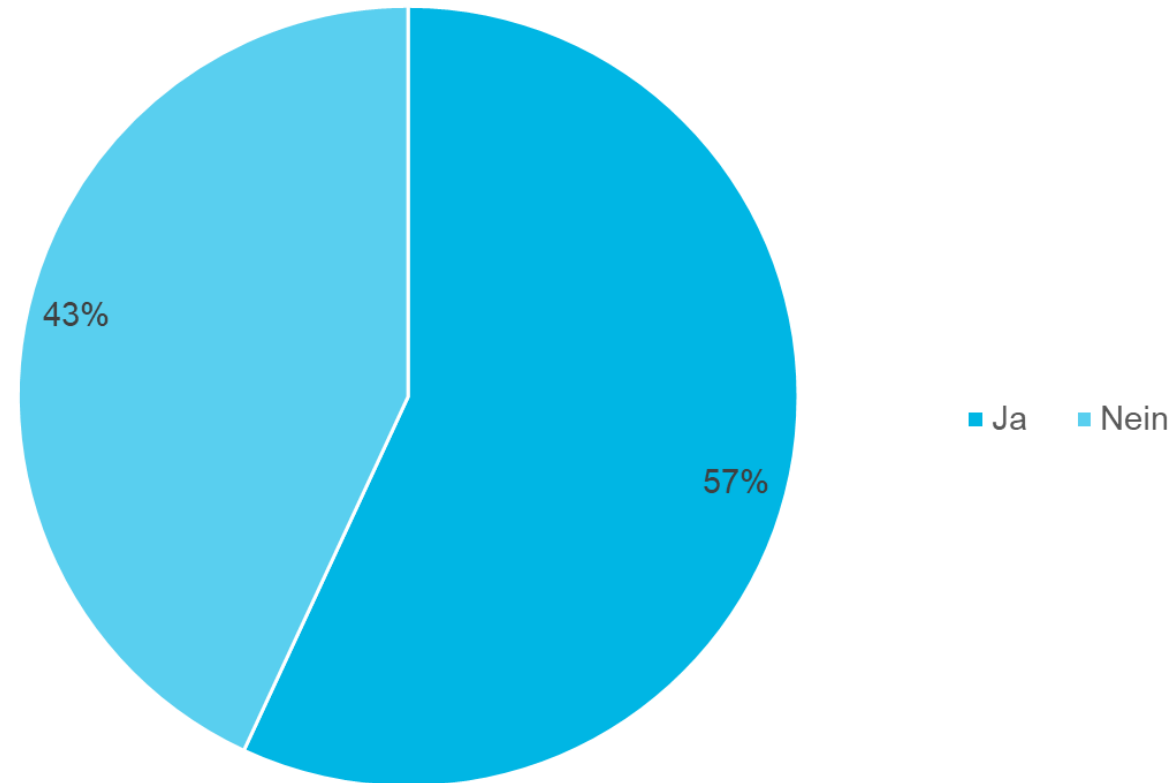


-  Bauliche Mängel  
(Mängel in der Bausubstanz der Gebäude)
- Eine deutliche Mehrheit der Gebäude weist bauliche Mängel auf
- Trotzdem haben vor der Sanierung nur 26% der Eigentümer Interesse an einer Modernisierung

Genau hier kann und will die Sanierung ansetzen indem Sie spürbare Anreize für die Modernisierung privater Gebäude setzt.

## Vorbereitenden Untersuchungen – Befragung der Beteiligten

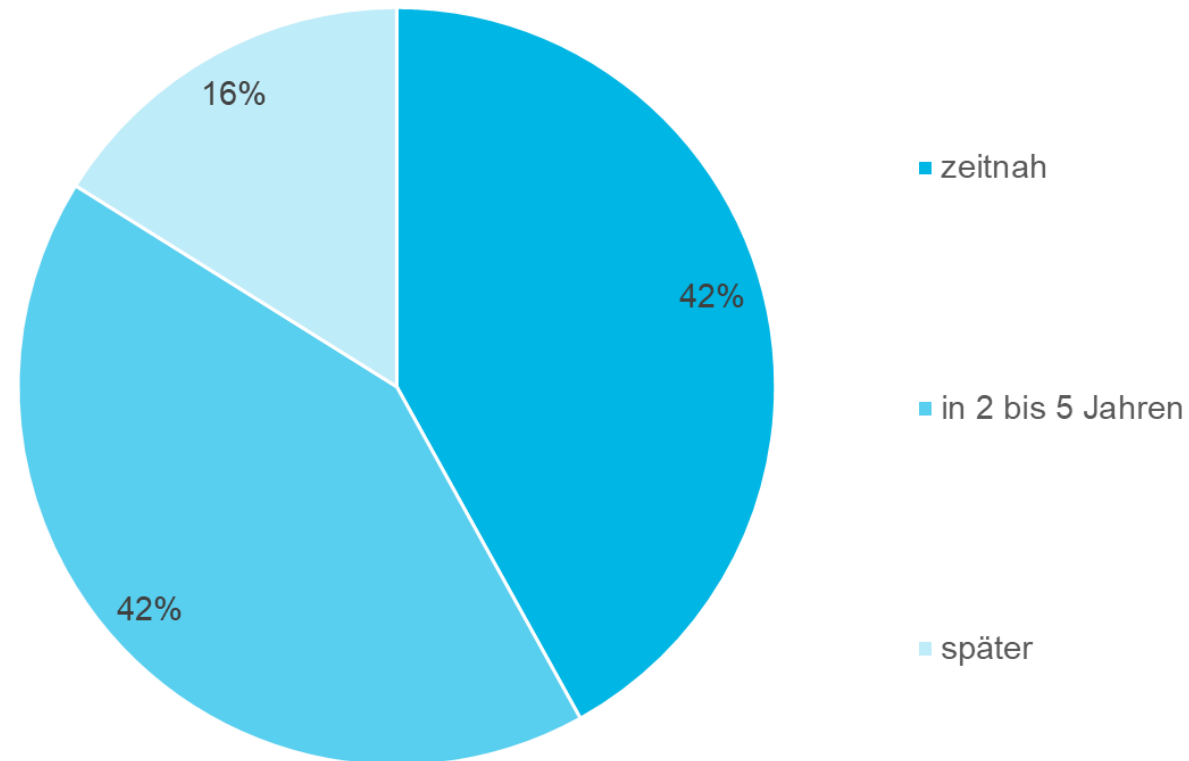
Interesse an der Umsetzung von Maßnahmen mit Förderung



n = 65, 37 Eigentümer: ja, 28 Eigentümer: Nein

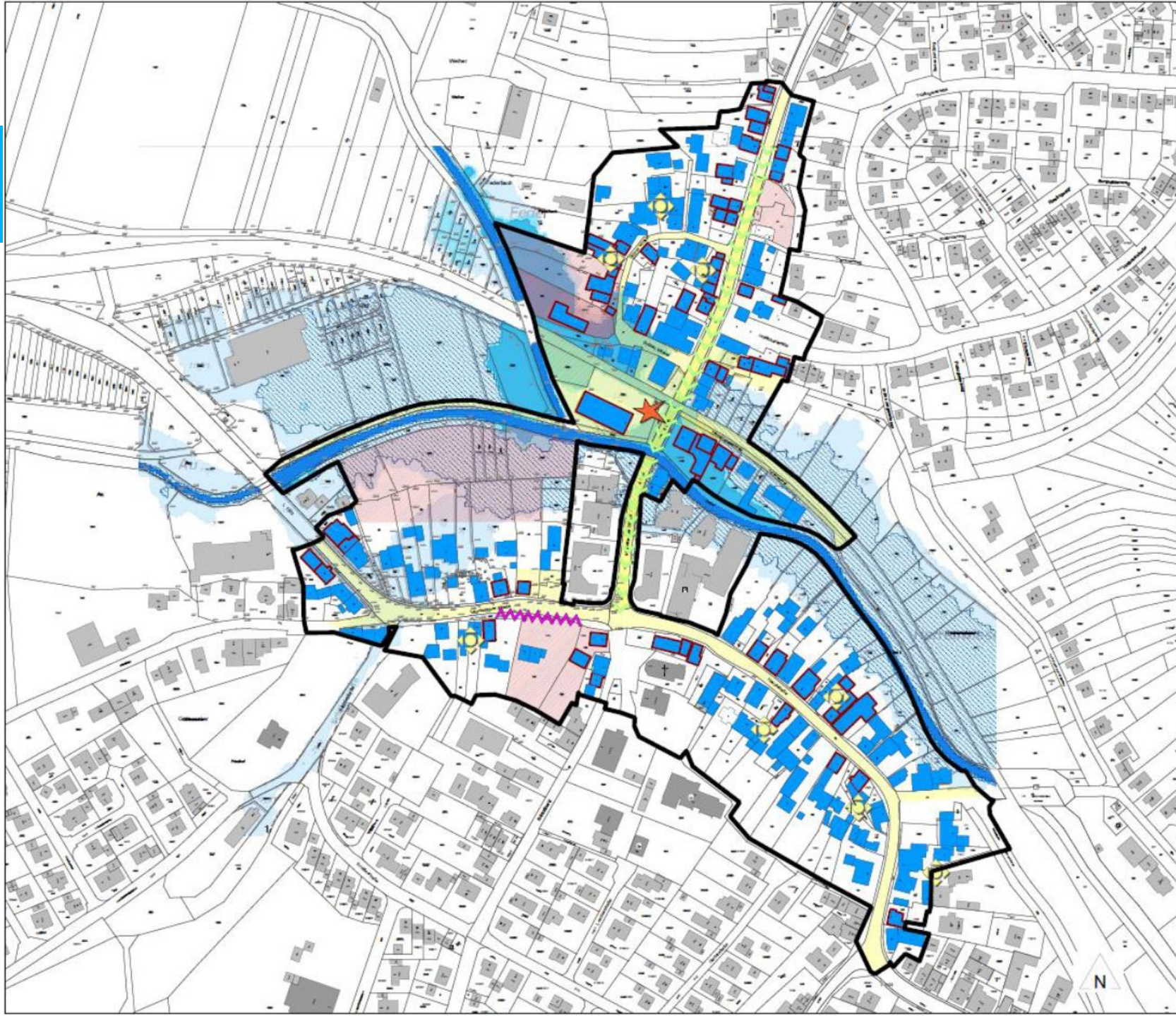
## Vorbereitenden Untersuchungen – Befragung der Beteiligten

Interesse an der Umsetzung von Maßnahmen mit Förderung



n = 36 von 37 Eigentümern, die sich vorstellen können Maßnahmen mithilfe von Förderung umzusetzen

# Städtebaul. Misstände



## Städtebauliche Misstände

- ### Mängel im Ortsbild
- Gestaltungsmängel im öffentlichen Platzbereich
  - Gestalterische Mängel im Fassadenbereich
  - Gestalterische Mängel im Erschließungs- und Platzbereich
  - Gestalterische Mängel im öffentlichen Grünbereich
  - Lücken im Ortsgrundriss - ungenutzte Flächen im Ortsgebiet

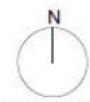
- ### Räumliche Mängel/ Funktionale Mängel
- Potential Nachverdichtung
  - Fehlende Raumkante
  - Überbreite Straße z.T. Mängel an Durchgrünung
  - Einseitige Lage, Mängel an Besonnung, Belichtung, Belüftung
  - Unausgeprägte Fußwegeverbindung

- ### Bauliche Mängel
- Mängel in der Bausubstanz der Gebäude

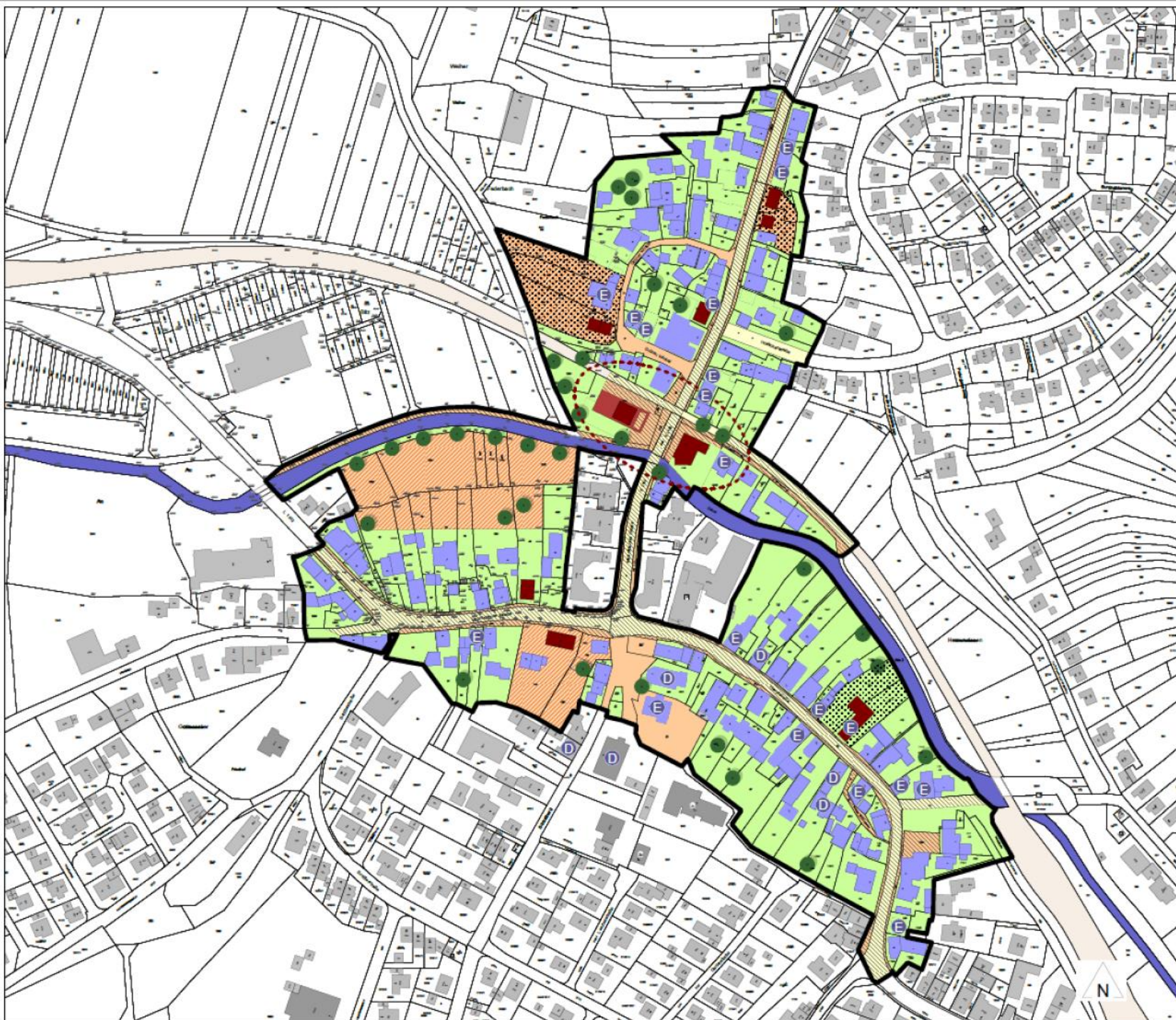
- ### Überflutungsfläche bei HQextrem
- Überflutungsfläche bei HQextrem
  - Überflutungsflächen bei HQ010
  - Überflutungsflächen bei HQ050
  - Überflutungsflächen bei HQ100

Gemeinde Zaberfeld

Vorbereitende Untersuchungen im Bereich "Ortskern II"



# Ziel- konzept



## Zielkonzept

- Gebäude**
  - Bestand
  - Planung
  - Vertiefte städtebauliche Untersuchungen
  - Denkmalschutz | Emattenzwerte Gebäude
- Freiflächen**
  - Grünbereiche Bäume
  - zu gestaltender Grünbereich
  - Grundstücksneuordnung
- Erschließung**
  - zu gestaltender Straßen-/Platzraum/ Fußweg
  - Fahrverkehr/ gestalteter Fahrverkehr bzw. Gehweg/ Fußweg
  - neu zu erschließender Straßen- und Platzraum
  - Umnutzung Areal ehem. Busdepot und Feuerwehr

Gemeinde  
**Zaberfeld**

Vorbereitende Untersuchungen  
im Bereich "Ortskern II"

**die STEG**  
Stadtentwicklung GmbH  
Standort Stuttgart  
Olgastraße 54, 70162 Stuttgart



# Vorbereitenden Untersuchungen

## Sanierungsziele

- Schaffung eines attraktiven Ortskerns in Zaberfeld
- Stärkung der innerörtlichen Wohnnutzung
- Nachverdichtung
- Energetische Erneuerung von Bestandsgebäuden
- Stärkung des Einzelhandels
- Aufwertung innerörtlicher Freiflächen
- Klimaschutz und Klimaanpassung im öffentlichen Raum

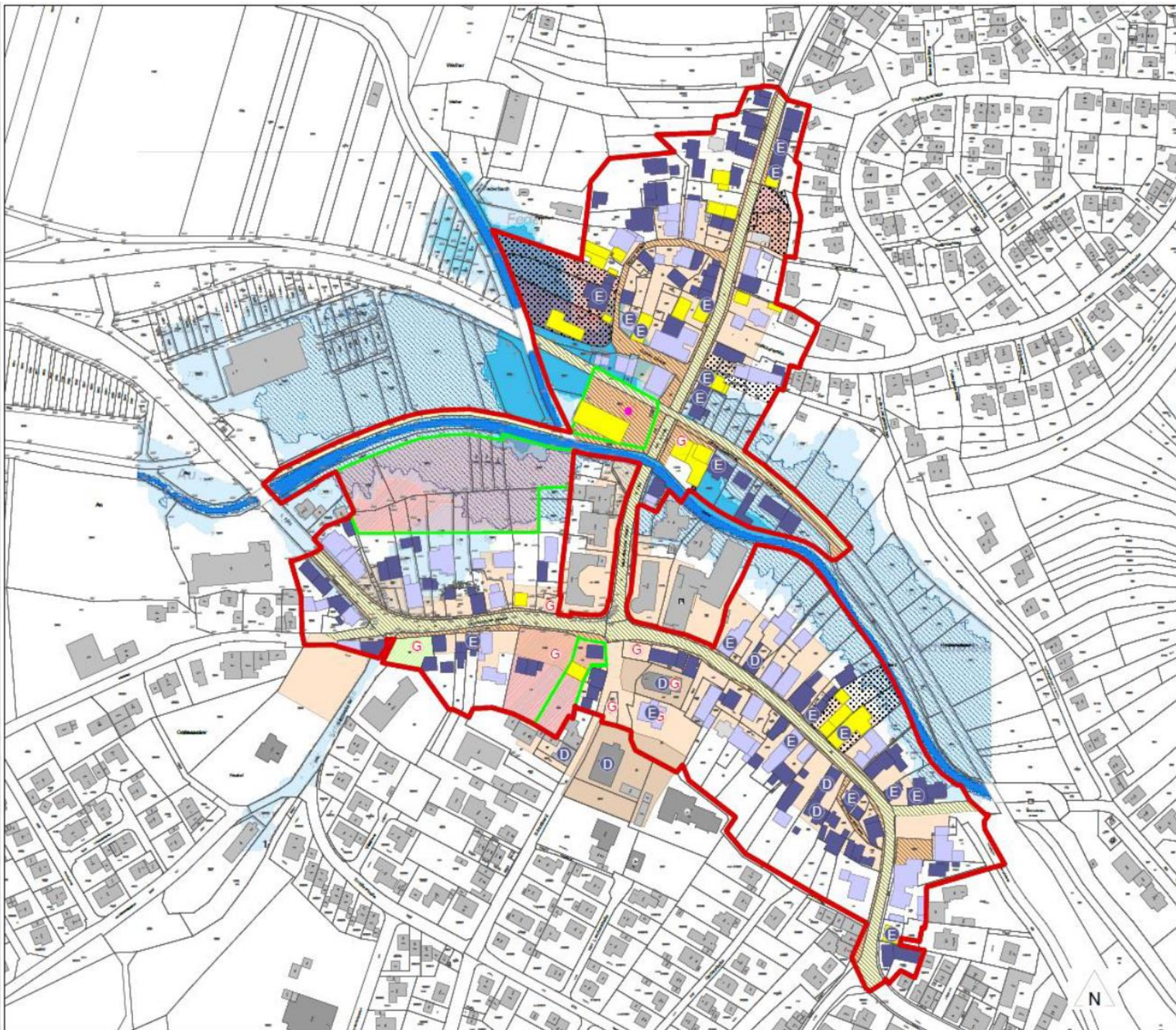
# Vorbereitenden Untersuchungen

## Maßnahmenkonzept - Handlungsschwerpunkte

- Gebäude- und Grundstücksbezogene Maßnahmen
- Kommunale Erneuerungsmaßnahmen im Gebäudebestand
- Private Erneuerungsmaßnahmen im Gebäudebestand
- Erschließungs- und Gestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Raum
- Kontinuierliche Beteiligung der Bürger



# Maßnahmenkonzept



## Maßnahmenkonzept

-  Abgrenzungsvorschlag römlich festgelegtes Sanierungsgebiet Zaberfeld "Ortskern II" ca. 10,5 ha
-  Ohne Veränderung
-  Modernisierung/ Instandsetzung - geringe Intensität
-  Modernisierung/ Instandsetzung - durchgreifend
-  Erhalt prüfen
-  Umnutzung
-  Denkmalschutz | Erhaltenswerte Gebäude
-  weitere städtebauliche Untersuchungen
- Grundstücke / Erschließung**
-  Grundstücksneuordnung
-  Grunderwerb
-  Eigentum der Gemeinde
-  Straßengestaltungsmaßnahmen
-  Gestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Raum
-  neu zu gestaltender Grünbereich
-  Bodendenkmal
-  Prüfbau
- Überflutungsfläche bei HQextrem**
-  Überflutungsfläche bei HQextrem
- Überflutungsflächen bei HQ010**
-  Überflutungsflächen bei HQ010
- Überflutungsflächen bei HQ050**
-  Überflutungsflächen bei HQ050
- Überflutungsflächen bei HQ100**
-  Überflutungsflächen bei HQ100

Gemeinde  
**Zaberfeld**

Vorbereitende Untersuchungen  
im Bereich "Ortskern II"



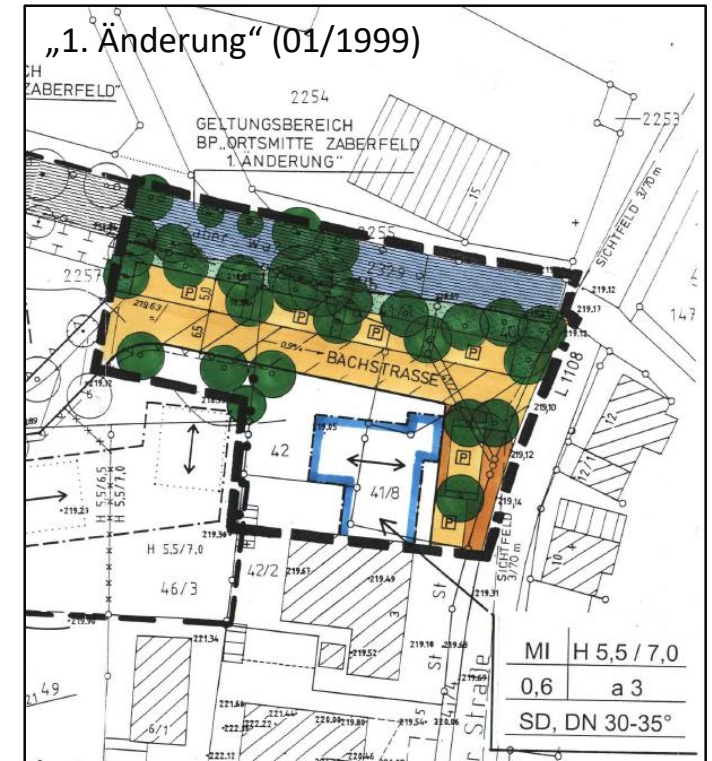
## Rechtliche Grundlagen

Rechtsgrundlage für Baurecht § 34 Baugesetzbuch (BauGB), wenn kein Bebauungsplan vorliegt

Innerhalb der im **Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig**, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, **in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt** und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Fachrecht etwa Denkmalschutzrecht, Wasserrecht, Artenschutz etc. ist einzuhalten

# Bebauungsplan „Ortsmitte Zaberfeld“ und „1. Änderung – Bachstraße“



## Bebauungsplan „Ortsmitte Zaberfeld“ und „1. Änderung – Bachstraße“

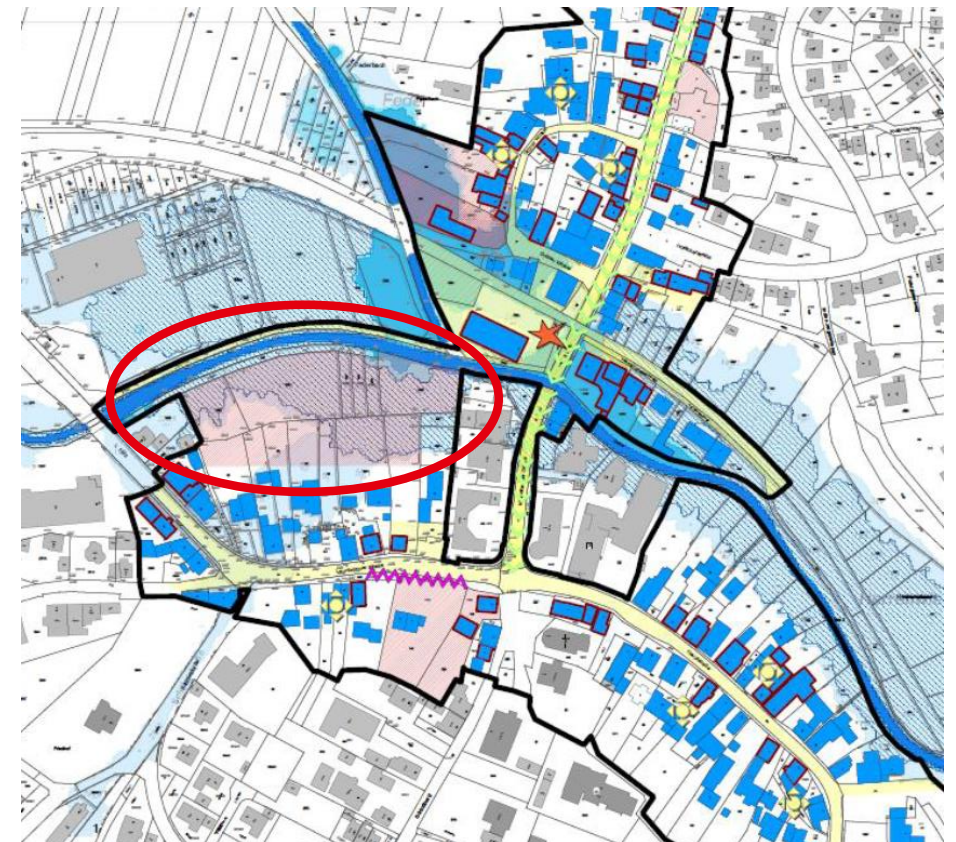
Bisher nicht umgesetzt  
u.a. aus Gründen des Hochwasserschutzes

**HQ100:** Hochwasserabfluss, der im statistischen Mittel einmal in 100 Jahren erreicht oder überschritten wird

**Hqextrem:** Hochwasserabfluss, der ca. der 1,5-fachen Abflussmenge eines HQ100 entspricht.

Diese Werte sind im Hinblick auf den Klimawandel allerdings mit Vorsicht zu genießen.

In diesem Jahr wurde z.B. in Bayern an 11 Bächen und Flüssen HQ 100 erreicht.



## Rechtlicher Rahmen

### Besonderes Städtebaurecht § 136 bis § 164 BauGB

- **Genehmigungspflichten** (§§ 144, 145 BauGB)
  - Bauvorhaben und Gebäudeabbrüche
  - Wertsteigernde Veränderungen an Grundstück oder baulichen Anlagen
  - Grundstücksverkehr (Kaufverträge, Teilung, Baulasten, Schuldrechte...)
- **Allgemeines Vorkaufsrecht der Gemeinde** (§ 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
- **Verfahrensentscheidung**
  - Regelverfahren (umfassendes Verfahren) bei erheblicher Gebietsumgestaltung
  - Vereinfachtes Verfahren bei vorwiegender Bestandssanierung



# Verfahrenswahl



## Entwickeln vs. Erhalten

Das **Regelverfahren** ist zu wählen, wenn wesentliche sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen erwartet werden können durch:

- Verbesserungen in Lage und Struktur des Gebietes
- Deutliche Aufwertung des Erschließungszustandes
- Änderungen der Art und/oder des Maßes der baulichen Nutzung
- erstmalige Bebauung bisher unbebauter oder mindergenutzter Grundstücke

Das **vereinfachte Verfahren** ist zu wählen wenn wesentliche sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen nicht erwartet werden können, folglich

- wenn das vorrangige Sanierungsziel der Erhalt und die Verbesserung des Bestandes ist

## Rechtlicher Rahmen

- Neuordnungsbereiche mit kommunalem Grunderwerb
- Verbesserte Bebaubarkeit und Ausnutzung, Schaffung von Planungsrecht
- Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen sind nicht auszuschließen
- ggf. Erhebung von Ausgleichsbeträgen gem. § 154 BauGB zum Sanierungsende (vergünstigte vorzeitige Ablösung möglich)
- Kaufpreisprüfung § 153 gem. BauGB



# Verfahrenswahl

|  | Regelverfahren<br>unter Anwendung §§ 152-156 BauGB   | Umsetzung/ Anwendung  |
|--|--|---|
| <b>Zielsetzung</b>                       | Maßnahmen zur Behebung städtebaulicher Missstände in einem Gebiet, um eine wesentliche Verbesserung oder Umgestaltung zu erreichen (§ 136 BauGB) | Gilt für Gemeinde und private Eigentümer                                      |
| <b>Vorkaufsrecht</b>                     | Vorkaufsrecht<br>(§ 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB)  | Prüfung durch Gemeinde<br>Vorlage Kaufvertrag bei der Gemeinde durch<br>Notar |
| <b>Gutachten</b>                         | Verkehrswertgutachten<br>(§ 153 BauGB)   | Relevant bei Grundstücksgeschäften  |
| <b>Grundbucheintrag</b>                  | Sanierungsvermerk<br>(§ 143 Abs. 2 BauGB)  | Kenntisgabe im Grundbuch über<br>Sanierungsverfahren                          |
| <b>Genehmigung</b>                       | sanierungsrechtliche Genehmigung (§ 144, 145 BauGB)<br>Kaufpreiskontrolle (§ 153 BauGB)  | wird durch Gemeinde geprüft und im<br>Regelfall erteilt                       |
| <b>steuerliche Erleichterungen</b>       | steuerliche Absetzbarkeit<br>(§ 7h, § 10f, § 11a EStG)   | können private Eigentümer für<br>Erneuerungsmaßnahmen in Anspruch<br>nehmen   |
| <b>Gebühren</b>                          | Gebührenbefreiung<br>(§ 151 BauGB)   | für private Eigentümer bei<br>Erschließungsmaßnahmen                          |
| <b>Finanzierung aus Wertsteigerungen</b> | sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen, Ausgleichsbetrag<br>(§ 154, 155 BauGB)   | können entstehen bspw. bei größeren<br>Neuordnungen, Nachverdichtungen        |
| <b>Finanzierung aus Zuschüssen</b>       | Städtebauförderung<br>(Verwaltungsvereinbarung, Städtebauförderungsrichtlinie)   | können die Gemeinde und private<br>Eigentümer in Anspruch nehmen              |



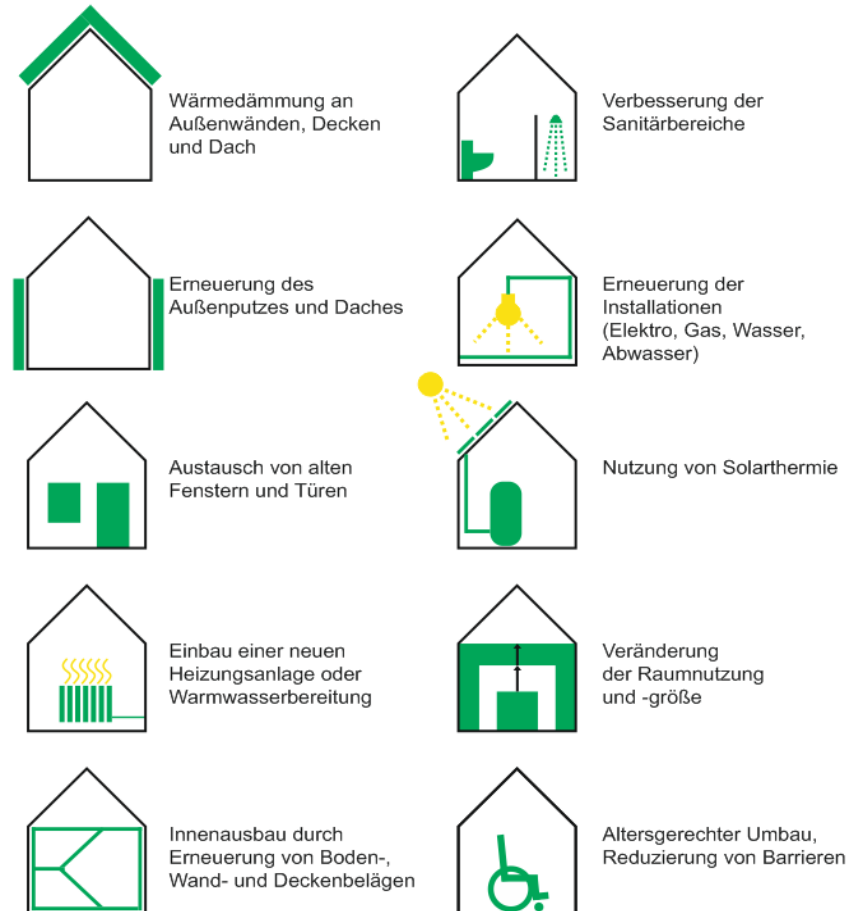
## Förderkonditionen für Private Maßnahmen

| <b>Fördersätze StBauFR 2019</b>                        | <b>max.</b> | <b>Zaberfeld</b>  |
|--|-------------|---|
| <b>Private Baumaßnahme</b>                             | 35 %        | <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Fördersatz max. 30 %</li> <li>&gt; bis max. 50.000 Euro</li> <li>&gt; Mindestinvestitionsvolumen 20.000 Euro</li> </ul>   |
| Zuschlag bedeutendes Gebäude nach Nr. 10.2.2.3 StBauFR | + 15 %      | <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; max. + 15 %</li> <li>insgesamt max. 70.000 Euro</li> </ul>  |
| <b>Private Ordnungsmaßnahme</b>                        | 100 %       | <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Fördersatz max. 100 % bei Neubebauung, 50% ohne Neubebauung</li> <li>&gt; bis max. 30.000 Euro bei Neubebauung, 15.000 € ohne Neubebauung</li> <li>&gt; Mindestinvestitionsvolumen 15.000 Euro</li> </ul> |
| Entschädigung Substanzverlust                          | 100 %       | > keine   |

## Förderkonditionen für Private Baumaßnahmen

- 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!**



**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**

Wir hoffen auf eine gute Zusammenarbeit in den kommenden Jahren

..... und freuen uns auf Ihre Fragen!



Matthias Nüßgen  
Projektleitung



Silvia Junkert Bauer  
Projektassistenz



Steffen Brenner  
Bautechnik

**die STEG Stadtentwicklung GmbH**  
[www.steg.de](http://www.steg.de)

**Standort Heilbronn**  
Bahnhofstraße 7  
74072 Heilbronn  
Telefon 07131 – 9640-0

**Standort Stuttgart**  
Olgastraße 54  
70182 Stuttgart  
Telefon 0711 – 21068-0

# Modernisierungserhebung

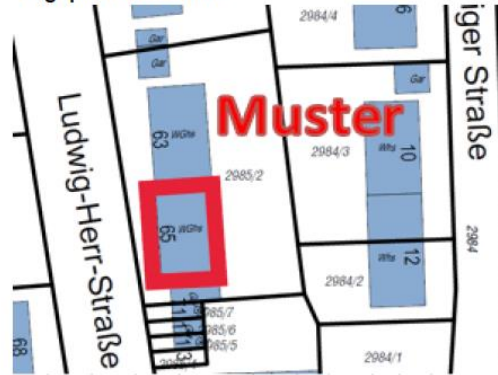
## Angaben zum Gebäude

Sanierungsgebiet: Musterstadt EDV-Nr.: 815  
 Mustersanierung  
**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:



| Geschoss            | Nutzung        | Flächen [m <sup>2</sup> ] |             |
|---------------------|----------------|---------------------------|-------------|
|                     |                | Wohnfl.                   | Nutzfl.     |
| KG                  | Gewölbekeller  | 18                        |             |
| EG                  | Wohnen/Keller  | 100                       | 11          |
| OG 1                | Wohnen         | 111                       |             |
|                     |                | gesamt: 289 76            |             |
| DG 1                | Wohnen         | 78                        |             |
| DG 2                | Dachboden      |                           | 47          |
| 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 m<sup>3</sup>

Kosten vergleichbarer Neubau bei 830,- €/m<sup>3</sup>  
 ca. 884.000 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.

# Modernisierungserhebung

## 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.

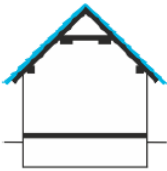
**GEG: Gebäude-Energie-Gesetz**

**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**

# Modernisierungserhebung

## ◆ 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.

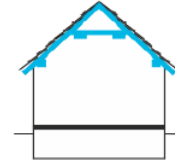
Die Dacheindeckung oder Dachabdichtung ist die äußerste wasserführende Schicht des Daches. Diese dient dazu, die darunterliegenden Räume und Flächen vor Witterungseinflüssen (Sonne, Regen, Schnee) zu schützen.

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 Feuchteintrag ist bei Holzschäden von großer Bedeutung.

Es besteht kein zwingender Erneuerungsbedarf.

# Modernisierungserhebung

## Zusammenfassung

**Fazit:** Die Bausubstanz des Gebäudes ist augenscheinlich in einem dem Baulter entsprechend guten Zustand. Aufgrund des Baulters der einzelnen Bauteile (z. B. Dach, Fassade, Fenster usw.) weisen die energetischen Eigenschaften, die technische Ausstattung und das Heizsystem dem Baulter entsprechende Defizite auf:

- Dacheindeckung mit verwitterten Oberflächen, Dachsteine fallen bei starkem Wind vom Dach (Angabe ET), Dachentwässerung augenscheinlich intakt, Dach nur mit ca. 10 cm Mineralwolle gedämmt (Angabe ET), Wärmeschutz demnach als schlecht einzustufen, energetische Dachsanierung erforderlich
- Außenputzflächen stellenweise mit Rissbildung, wohl durch altersbedingte Putzablösungen im Untergrund verursacht, Anstrich altersbedingt verwittert und mit Schmutzbildung, Außenwände ungedämmt, Wärmeschutz als schlecht einzustufen, energetische Ertüchtigung der Außenwände, auch in Bezug auf den sommerlichen Wärmeschutz, zu empfehlen, Fassadenanstrich ist als Instandhaltungsmaßnahme alleine nicht förderfähig, kann aber mit Putzausbesserungen, als Nacharbeit z. B. bei einem Fenstertausch, förderfähig sein
- Fenster auch aus 1972 technisch intakt, Gesamtfenster und Verglasungen aber heutige Anforderungen an Schall-, Wärme- und Einbruchschutz nicht erfüllt, Fenster müssen energetisch verbessert (Wartung Fenster, bewegliche Teile schmieren, Beschläge prüfen und einstellen, Fensterdichtungen, Verglasung austauschen und Anpressdruck einstellen) oder gegen neue mindestens 2-fach wärmeschutzverglaste Fenster ausgetauscht werden

- Warmwasserbereitung aus 2012 und 2018 dezentral, Gas-Zentralheizung (Therme) aus 2018, technisch auf aktuellem Stand, keine Maßnahme erforderlich
- Das Gebäude lässt sich anhand der energetischen Kennwerte in die Effizienzklasse F Endenergiebedarf [kWh/m<sup>2</sup>/a] < 200 einstufen

## Modernisierungstätigkeiten

### Sanierungstätigkeiten – vom Eigentümer geplant:

- energetische Dachsanierung inkl. PV-Anlage und Batteriespeicher
- alle Dachfenster neu + 1x zusätzlich
- Erneuerung Außenputz inkl. Anstrich
- Rückbau Wintergarten + Neubau OG 1

### Informationen zu Sanierungstätigkeiten – von der STEG:

- Kostenorientierung in zwei Varianten.  
Variante 1: Maßnahmen Eigentümer und Ertüchtigung Fenster  
Variante 2: energetische Dach- und Fassadensanierung inkl. Erneuerung Fenster

# Modernisierungserhebung

## Kostenorientierung

Musterstraße 15, Musterstadt

Variante 1: Maßnahmen Eigentümer und Ertüchtigung Fenster

Variante 2: energetische Dach- und Fassadensanierung inkl. Erneuerung Fenster

| Pos.<br>STLB | Bezeichnung  | Variante 1<br>Kosten ca.<br>netto | Variante 2<br>Kosten ca.<br>netto |
|--------------|--|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 001          | <b>Gerüstarbeiten</b><br>Arbeitsgerüst (Maler, Zimmerer, Maurer, Dachdecker)   | 6.900 €                           | 6.900 €                           |
| 016          | <b>Zimmerer- und Holzbauarbeiten</b><br>Dachdämmung  | 40.400 €                          | 40.400 €                          |
| 020          | <b>Dachdeckungsarbeiten</b><br>Tondachziegeleindeckung   | 12.800 €                          | 12.800 €                          |
| 022          | <b>Klempnerarbeiten</b><br>Dachrinnen, Fallrohre, Einlaufbleche, Anschlussbleche,<br>Kaminverwahrungen                 | 9.900 €                           | 9.900 €                           |
| 023          | <b>Putz- und Stuckarbeiten</b><br>Variante 1: Außenputzinstandsetzung<br>Variante 2: energetische Fassadensanierung    | 12.400 €                          | 27.300 €                          |
| 026          | <b>Fenster und Fenstertüren</b><br>Variante 1: Fensterertüchtigung<br>Variante 2: Fenstererneuerung inkl. Sonnenschutz | 7.200 €                           | 33.600 €                          |
| 031          | <b>Metallbauarbeiten</b><br>Wintergarten neu   | 22.400 €                          | 22.400 €                          |

|   |   |           |           |
|---|---|-----------|-----------|
| 031   | <b>Metallbauarbeiten</b><br>Wintergarten neu  | 22.400 €  | 22.400 €  |
| 034   | <b>Maler- und Lackierarbeiten – Beschichtungen</b><br>Untergründe außen reinigen, Außenanstriche                | 16.500 €  | 16.500 €  |
| 054   | <b>Elektroinstallation</b><br>E-Check im Gebäude, gegebenenfalls Ertüchtigung/Erneuerung<br>Elektroinstallation | 3.000 €   | 3.000 €   |
| 055   | <b>PV-Anlage inkl. Batteriespeicher</b><br>zur Stromversorgung (nur Wärmeanteil berücksichtigungsfähig)         | 23.000 €  | 23.000 €  |
| Die nachfolgenden Beträge sind alle auf 100 € bzw. 1.000 € gerundet |   |           |           |
|   | <b>Zu erwartende Sanierungskosten netto ca.</b>   | 154.500 € | 191.400 € |
|   | unerwartete Kostensteigerungen ca. 8%   | 12.400 €  | 15.300 €  |
|   | zzgl. Baunebenkosten (Planung etc.)   | 16.700 €  |           |
|   | Sanierung Gebäude ca. 10%   |           |           |
|   | <b>Zwischensumme netto</b>  | 183.600 € | 227.400 € |
|   | Mehrwertsteuer 19% (gerundet)   | 34.900 €  | 43.200 €  |
|   | <b>Zu erwartende Sanierungskosten brutto ca.</b>  | 219.000 € | 271.000 € |



# Modernisierungserhebung

## Kostenorientierung

Musterstraße 15, Musterstadt

Variante 1: Maßnahmen Eigentümer und Ertüchtigung Fenster

Variante 2: energetische Dach- und Fassadensanierung inkl. Erneuerung Fenster

| Pos.<br>STLB | Bezeichnung   | Variante 1<br>Kosten ca.<br>netto | Variante 2<br>Kosten ca.<br>netto |
|--------------|---|-----------------------------------|-----------------------------------|
|              | <b>Zu erwartende Sanierungskosten brutto ca.</b>  | <b>214.000 €</b>                  | <b>271.000 €</b>                  |
|              | Fördermöglichkeit im Sanierungsgebiet Erneuerungsmaßnahme<br>Hauptgebäude,<br>30 % der förderfähigen Kosten, aber maximal 50.000,- €  | -50.000 €                         |                                   |
|              | Fördermöglichkeit im Sanierungsgebiet Erneuerungsmaßnahme<br>Hauptgebäude,<br>30 % der förderfähigen Kosten, aber maximal 50.000,- €  |                                   | -50.000 €                         |
|              | Zusätzliche Fördermöglichkeit als BAFA Einzelmaßnahme<br>Außenwand mit iSFP, 20 % von maximal 60.000 Euro der<br>förderfähigen Ausgaben, bis zu 12.000 Euro, je Wohneinheit und<br>Kalenderjahr (3 WEH) |                                   | -10.400 €                         |
|              | Zusätzliche Fördermöglichkeit als BAFA Einzelmaßnahme<br>Dach mit iSFP, 20 % von maximal 60.000 Euro der förderfähigen<br>Ausgaben, bis zu 12.000 Euro, je Wohneinheit und Kalenderjahr<br>(3 WEH)      | -15.600 €                         | -15.600 €                         |
|              | Zusätzliche Fördermöglichkeit als BAFA Einzelmaßnahme<br>Fenster mit iSFP, 20 % von maximal 60.000 Euro der förderfähigen<br>Ausgaben, bis zu 12.000 Euro, je Wohneinheit und Kalenderjahr (3<br>WEH)   |                                   | -10.400 €                         |
|              | <b>Zu erwartende Sanierungskosten brutto ca.</b>  | <b>153.400 €</b>                  | <b>184.600 €</b>                  |

### 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

## Best Practice



## Best Practice



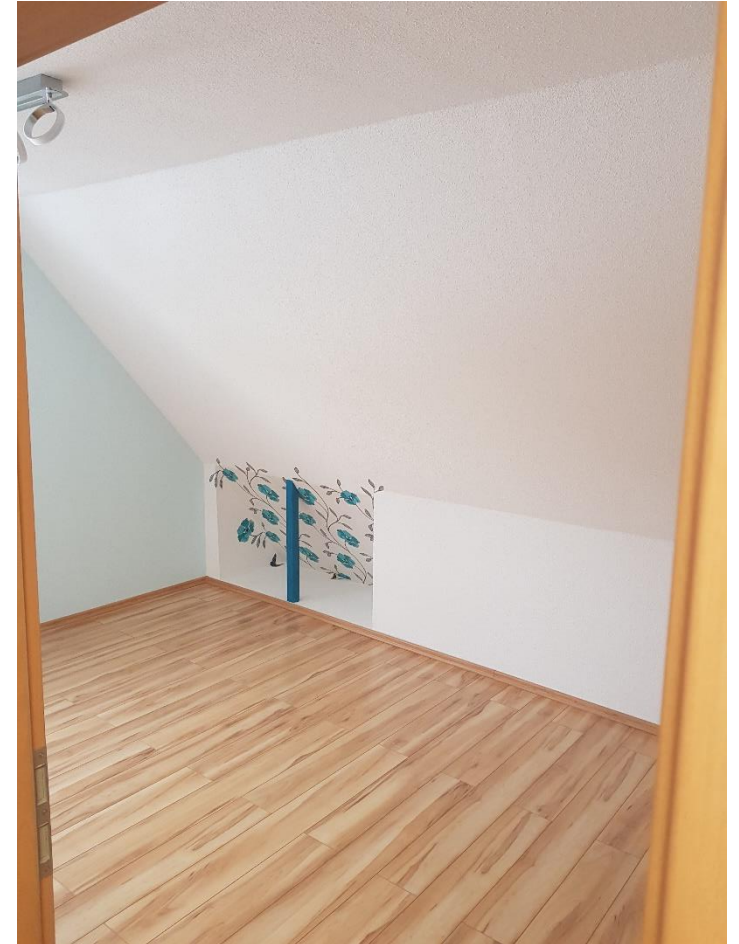
## Best Practice



# Best Practice



## Best Practice



## Best Practice

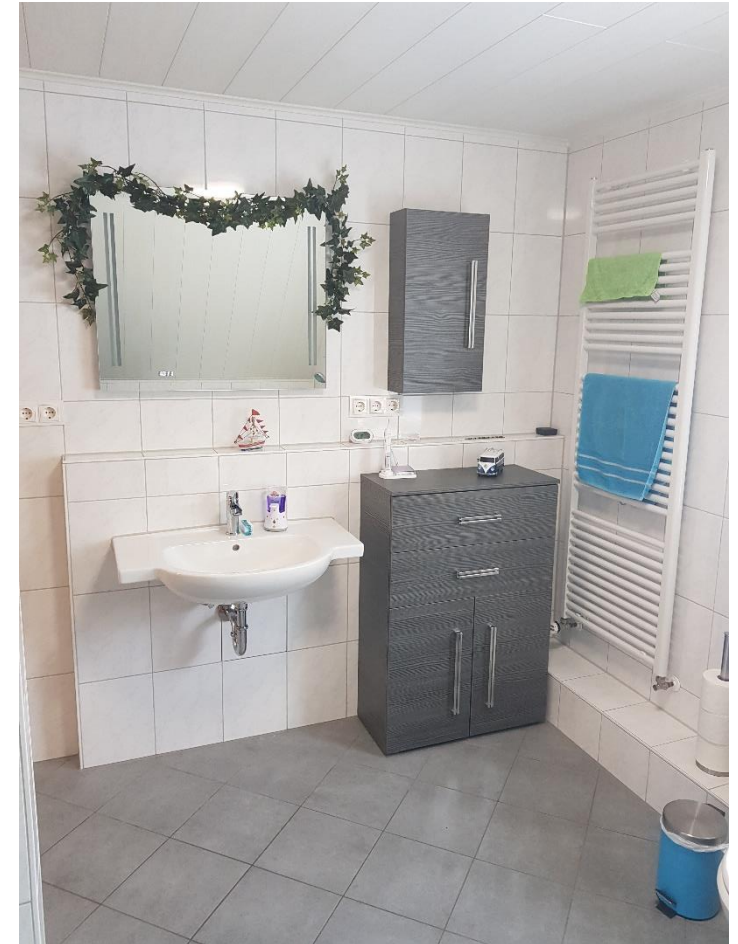


## Best Practice





## Best Practice





Viel Erfolg mit Ihrem  
eigenem Projekt!