



**In 8 Schritten zum sanierten Objekt**

- 1 Sie vereinbaren mit dem Sanierungsträger die STEG einen ersten Termin zum unverbindlichen Beratungsgespräch.
- 2 Der Bautechniker der STEG erhebt vor Ort unter Vorbehalt der Zustimmung der Gemeinde den Sanierungsbedarf. In einem Bericht mit Kostenschätzung erhalten Sie einen ersten Überblick über empfohlene Modernisierungsmaßnahmen.
- 3 Nach der Einholung von Kostenvorschlägen 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 Unterzeichnung durch alle Vertragspartner (Eigentümer, Gemeinde, STEG) wird Ihnen 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 zur Auszahlung der Förderraten ein.
- 7 Nach Durchführung der Bauarbeiten und Prüfung der Rechnungen erhalten Sie eine Schlussabrechnung. Die letzten Fördermittel werden vereinbarungsgemäß ausbezahlt.
- 8 Nach Abschluss der vertraglich vereinbarten Modernisierungsmaßnahmen können Sie die Möglichkeit der steuerlichen Abschreibung von Baukosten nach §§ 7h, 10f und 11a Einkommensteuergesetz nutzen. Hierzu müssen Sie die Ausstellung einer Bescheinigung bei der Gemeinde beantragen, um die bescheinigungsfähigen Baukosten abzüglich des erhaltenen Förderbetrags steuerlich geltend machen zu können.



**Information und Beratung**

Die STEG ist als Sanierungsträger Ihr Ansprechpartner für Fragen rund um die Sanierung „Urbach Nord-Ortsmitte V“.

**Ansprechpartner**

**Sanierungsträger**  
 die STEG Stadtentwicklung GmbH  
 Olgastraße 54, 70182 Stuttgart  
 www.steg.de  
 Leila El-Gonemy  
 Telefon 0711 / 21068-119  
 leila.el-gonemy@steg.de

die **STEG**

**Gemeinde Urbach**  
 Konrad-Hornschuch-Straße 12  
 73660 Urbach  
 Herr Ottmar Köhler  
 Telefon 07181 / 8007-20  
 koehler@urbach.de



**Besuchen Sie uns gerne auch im Internet!**

Auf der Homepage <https://www.urbach.de/sanierung-v> finden Sie weitere Informationen zum Sanierungsgebiet und Antworten auf die häufigsten Fragen. Der QR-Code bringt Sie direkt dorthin:



Diese städtebauliche Sanierungsmaßnahme wird im Landes-sanierungsprogramm mit Mitteln des Landes Baden-Württemberg und der Gemeinde Urbach gefördert.



**Förderinformationen**

**Wissenswertes für Eigentümer im Sanierungsgebiet „Urbach Nord-Ortsmitte V“**



## Die Sanierung – eine Chance für Sie!

Liebe Urbacherinnen und Urbacher,

Sanierungsgebiete haben in Urbach eine gute Tradition.

Beginnend mit dem ersten Sanierungsgebiet im Jahr 1985 kann die Gemeinde Urbach auf vier erfolgreich abgeschlossene Sanierungsgebiete zurückblicken. Private und gemeindliche Objekte konnten mit Mitteln des Landes und der Gemeinde saniert und damit optimiert werden.

Nun wird der Startschuss für eine weitere Runde, dem Sanierungsgebiet „Urbach Nord-Ortsmitte V“ gesetzt. Das Gebiet umfasst einen großen Teil des historischen Ortskerns Urbach Nord und rückt diesen in den Schwerpunkt von anstehenden Investitionen. Hiermit setzen wir einen Teil des „Gemeindeentwicklungskonzepts Urbach 2035“ um, das gemeinsam mit der Bevölkerung und dem Gemeinderat erarbeitet wurde.

In den nächsten 10 bis 15 Jahren nutzen wir als Gemeinde die Fördermittel, um beispielsweise den Schlosspark bürgernah umzugestalten und Straßen und Plätze zu sanieren.

In Zeiten des Klimawandels stehen auch Sie vor der Herausforderung, Ihr Eigentum für eine klimasensible Zukunft zu rüsten. Nutzen Sie in diesem Zusammenhang auch die Möglichkeiten der städtebaulichen Sanierung! Unser Partner „die STEG“ informiert Sie gerne über die Möglichkeiten von attraktiven Zuschüssen und steuerlichen Abschreibungen.



Martina Fehlén  
Bürgermeisterin

## Sanierungsmöglichkeiten

### Modernisierung und Instandsetzung

Mit der Modernisierung von privaten Gebäuden sollen bauliche Nachteile und Mängel dauerhaft beseitigt und ihr Gebrauchswert nachhaltig erhöht werden. Im Mittelpunkt steht die umfassende Modernisierung. Zuschussfähig können auch punktuelle Maßnahmen sein, wenn durch vorherige Modernisierungen das Gebäude ansonsten modernen Wohnanforderungen entspricht.

### Abbruch und Entsiegelung

Wenn ein Gebäude aus städtebaulichen oder wirtschaftlichen Gründen nicht erhalten werden kann, ist für den Abbruch eine Kostenerstattung möglich.

### Fördervoraussetzung

- › Das Gebäude befindet sich im Sanierungsgebiet.
- › Die Maßnahme entspricht den Sanierungszielen und ist wirtschaftlich vertretbar.
- › Vor Auftragsvergabe bzw. Baubeginn ist eine schriftliche Vereinbarung mit der Gemeindeverwaltung abzuschließen.
- › Das Bauvorhaben und die Gestaltung sind mit der Gemeindeverwaltung und der STEG abzustimmen.
- › Es handelt sich um eine umfassende Modernisierung.
- › Die öffentlich rechtlichen Bauvorschriften sind einzuhalten, u.a. die Energieeinsparverordnung und das Wärmegesetz.
- › Bei der Freilegung von Grundstücken hat nach spätestens drei Jahren eine Neubebauung zu erfolgen.

Ein Rechtsanspruch auf Gewährung einer Zuwendung besteht nicht.

### Was wird nicht gefördert?

- › Maßnahmen, die ohne Vertrag begonnen wurden
- › Maßnahmen, die nicht vertragskonform durchgeführt oder nicht vereinbart wurden
- › Reine Instandhaltungsmaßnahmen
- › Maßnahmen, die über den Standard hinausgehen
- › Freiflächengestaltung
- › Neubaumaßnahmen

## Förderfähige Modernisierungsmaßnahmen

Vielerlei Baumaßnahmen, die zu einer umfassenden Modernisierung und damit zur Verbesserung der Wohnsituation führen, können gefördert werden. Dazu gehören beispielsweise:

- › Energetische Maßnahmen, wie z.B.
  - Erhöhung der Wärmedämmung an Außenwänden, Decken und Dach
  - Austausch von alten Fenstern und Haustüren
  - Einbau einer neuen Heizungsanlage und/oder Warmwasserbereitung
- › Erneuerung des Außenputzes, des Daches und der Dachrinnen
- › Beseitigung von Feuchteschäden im Mauerwerk
- › Erneuerung der Installationen im Gebäude (Elektro, Gas, Wasser und Abwasser)
- › Maßnahmen zur Barrierefreiheit
- › Veränderungen der Raumnutzung, der Größe und der Zugänglichkeit
- › Verbesserung der Belichtung und Belüftung
- › Erneuerung von Böden, Wänden, Decken, Türen sowie Sanitäranlagen
- › u.v.m.



## Wie hoch sind die Zuschüsse?

### Erneuerungsmaßnahmen

Private Gebäude	25 %
Zuschuss:	max. 40.000 €
Denkmalschutz:	bis max. 40 %
Zuschuss:	max. 60.000 €
Mindestinvestitionsvolumen:	15.000 €

### Ordnungsmaßnahmen

Abbruch- und Abbruchfolgekosten*	100 %
max. Zuschuss:	30.000 €
Mindestinvestitionsvolumen:	10.000 €

\* Abbruch mit anschließender Neubebauung bzw. Neugestaltung entsprechend der Sanierungsziele

Abweichungen sind im Einzelfall mit Zustimmung des Gemeinderates zulässig.

### Steuerliche Sonderabschreibung im Sanierungsgebiet

Neben den Zuschüssen können Sie als Eigentümer im Sanierungsgebiet auch die Möglichkeit der steuerlichen Sonderabschreibung nutzen. Hierfür muss nach Abschluss der Gebäudesanierung ein entsprechender Antrag bei der Gemeinde gestellt werden. Die Steuerbescheinigung kann im Anschluss dem Finanzamt vorgelegt werden.

Bei eigengenutzten Gebäuden erfolgt die Abschreibung über zehn Jahre mit jeweils 9 % der Kosten. Die Abschreibung anderer Gebäude läuft in den ersten acht Jahren mit 9 % und danach weitere vier Jahre mit 7 %.

Wohnraumerweiterungen und Umnutzungen bleiben in der Regel außen vor. Die aktuellen Bestimmungen gibt das Einkommenssteuergesetz vor.

### Kombination mit anderen Förderungen

Die Zuschüsse aus der Städtebauförderung lassen sich nicht beliebig mit anderen Förderprogrammen kombinieren. Bitte lassen Sie sich hierzu tagesaktuell beraten.