



# Auftaktveranstaltung zur Sanierungsmaßnahme „Altlußheim-West“

## Gemeinde Altlußheim Sanierungsmaßnahme „Altlußheim-West“

Projektteam der STEG Stadtentwicklung GmbH

- **Projektleitung Sanierung**  
**Desirée Matheis**  
Dipl. Geographin
  
- **Projektleitung Planung**  
**Dietmar Glup**  
Freier Architekt und Stadtplaner

## LANDESSANIERUNGSPROGRAMM – ALTLUßHEIM-WEST

- **Ziele**

Stärkung und Erhalt städtebaulicher Strukturen

- **Bewilligungszeitraum**

01.01.2016 - 30.04.2025

- **Bewilligter Förderrahmen**

**833.333,00 Euro**

Land Baden-Württemberg anteilig 60%

500.000,00 Euro

Gemeinde Altlußheim anteilig 40%

333.333,00 Euro

- **Akteure Vor-Ort**

Gemeinde Altlußheim, Verwaltung und Gremien  
Bürgerinnen und Bürger, Eigentümer und Mieter

**VERFAHRENSABLAUF ALTLUßHEIM-WEST**

Phase I	23.09.2015	<b>Antragstellung Sanierungsmaßnahme</b>
	01.01.2016	<b>Programmaufnahme LSP</b>
Phase II	Sommer/ Herbst 2016	<b>Vorbereitenden Untersuchungen</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Beschluss zur Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen</li><li>• Beteiligtenversammlung</li><li>• Bestandsaufnahme und Analyse, Trägeranhörung</li><li>• Präsentation der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen</li></ul>
		<b>Satzungsbeschluss</b>
Phase III	24.01.2017	<b>Durchführung der Sanierungsmaßnahme „Altlußheim-West“</b>
Phase IV	2025	<b>Abschluss und Abrechnung der Sanierung</b>
		<b>Aufhebung der Sanierungssatzung</b>

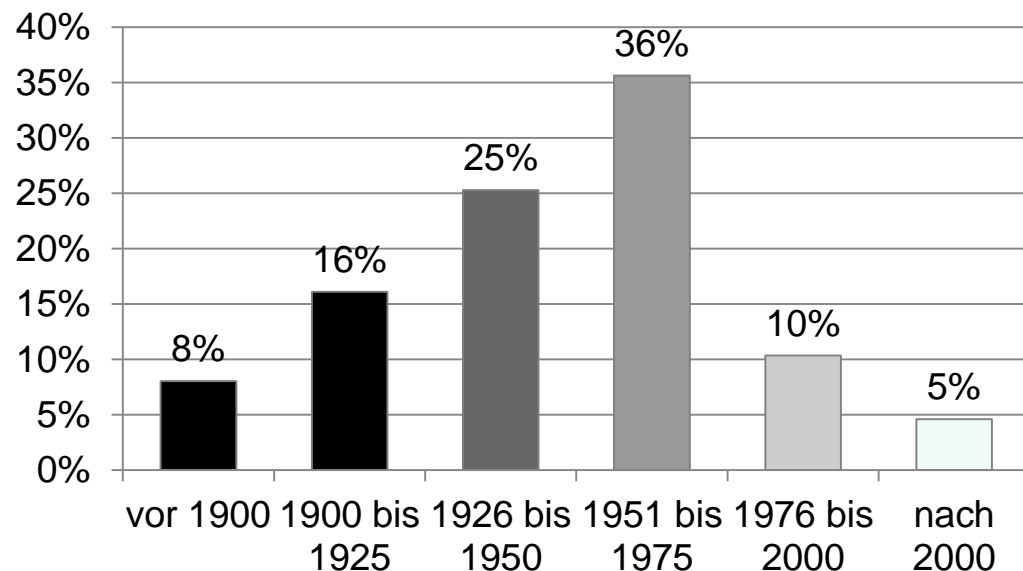
# Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen

## ERGEBNISSE DER BETEILIGUNG DER BETROFFENEN

### ■ Rücklauf

- **57%** (170 Gebäude, 98 beantwortete Fragebögen)
- **Gute Beteiligung der Betroffenen**

### ■ Baujahr der Hauptgebäude



n=87

### ■ Nutzung des Gebäudes

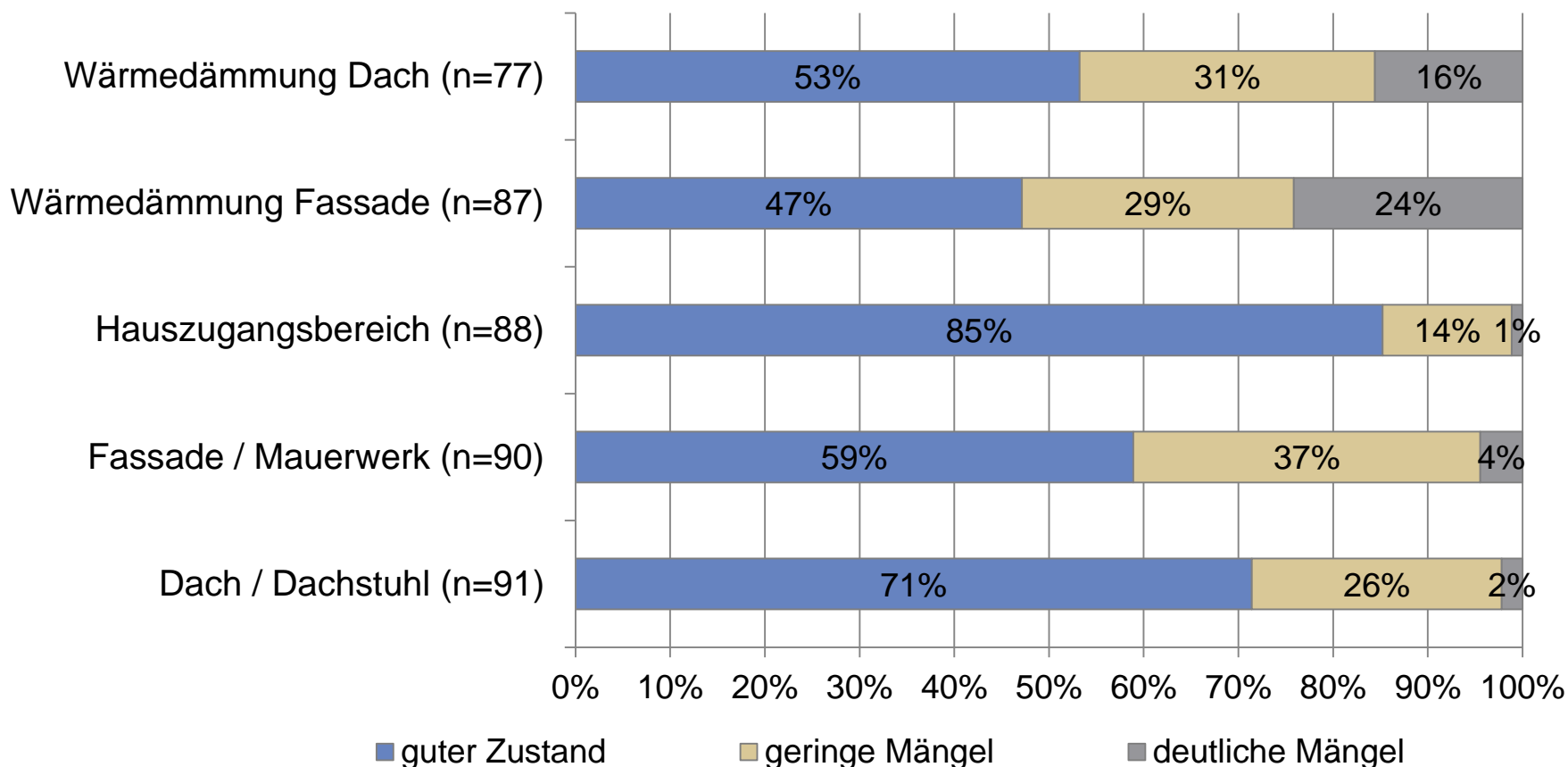
	%-Wert
Wohngebäude	72%
Wohn- & Geschäftsgebäude	4%
Wohngebäude & Nebengebäude	23%
Betriebs-/ Geschäftsgebäude	0%
nur Nebengebäude, z.B. Garage	0%
Sonstiges, z.B. unbebaut	1%

n=92

## ERGEBNISSE DER BETEILIGUNG DER BETROFFENEN

### ■ Bewertung des Hauptgebäudes durch die Betroffenen

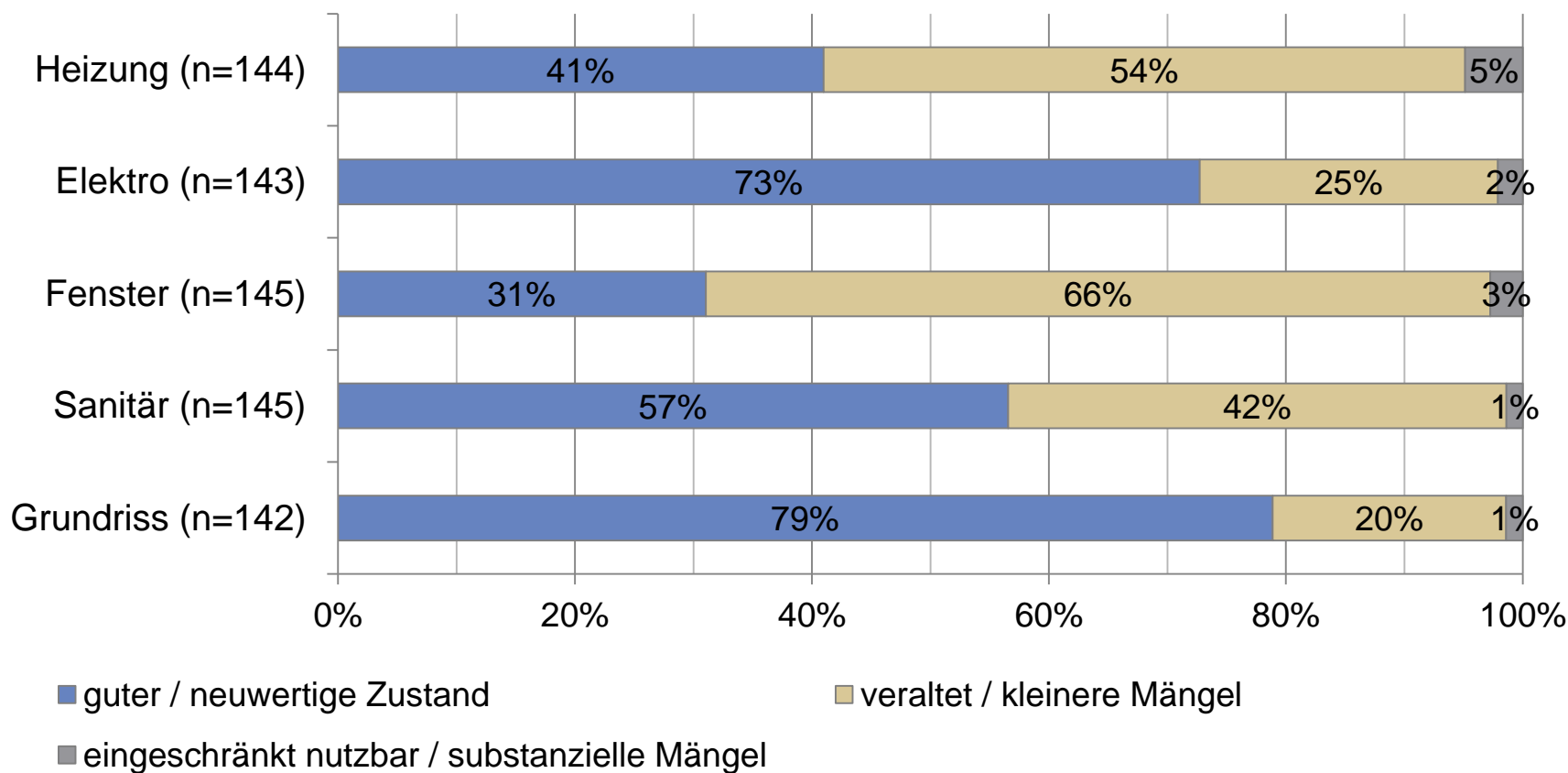
#### Gebäudezustand



## ERGEBNISSE DER BETEILIGUNG DER BETROFFENEN

### ■ Bewertung der Wohnungen durch die Betroffenen

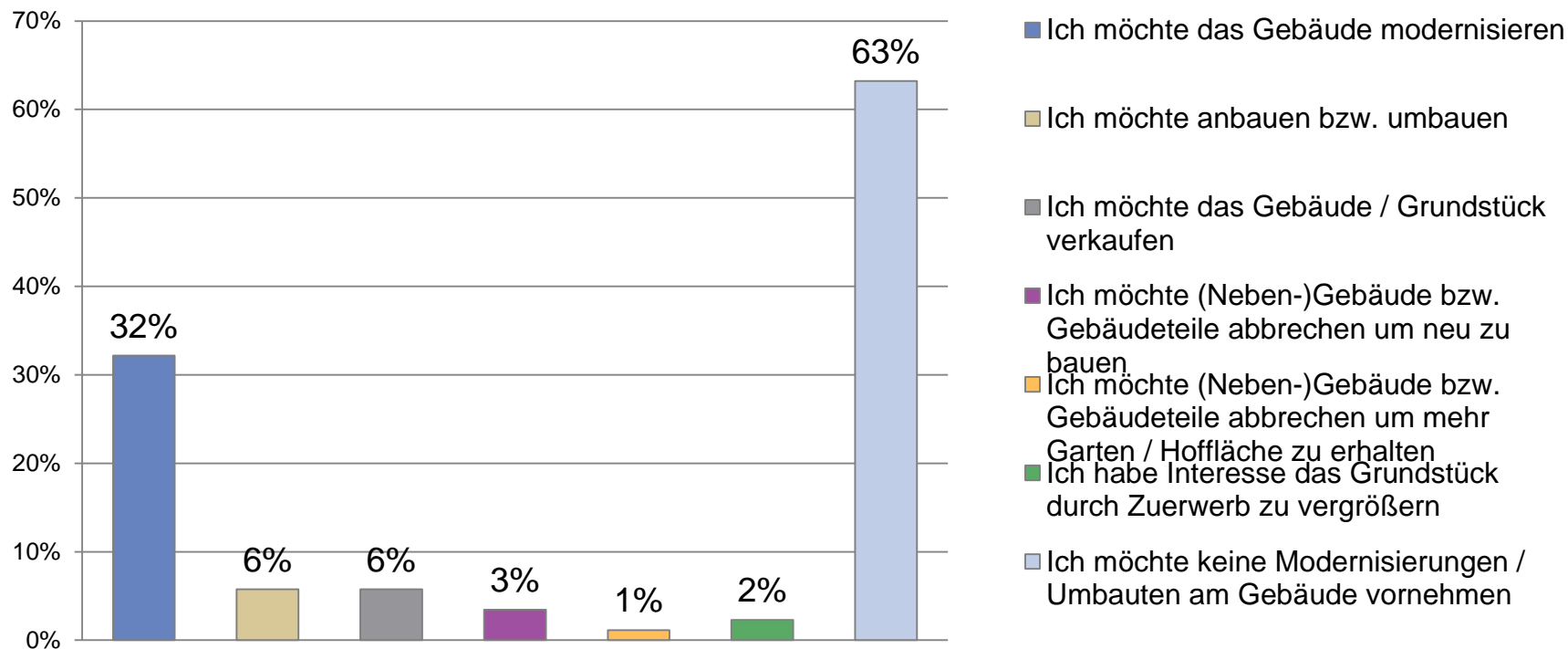
#### Wohnungszustand





## ERGEBNISSE DER BETEILIGUNG DER BETROFFENEN

### Absichten der Betroffenen



### Modernisierungsbereitschaft bei Fördermittelunterstützung

- 72% der beteiligten Betroffenen
- davon: 40% zeitnah / 19% in den nächsten 2-5 Jahren / 41% später

## SANIERUNGSZIELE

- I. Erhalt, Sicherung und Stärkung des Ortskerns als Wohnstandort
- II. Verbesserung der Sicherheit und Aufenthaltsqualität im öffentlichen Bereich
- III. Beseitigung substanzieller Mängel im Gebäudebestand
- IV. energetische Erneuerung des Wohnungsbestandes
- V. Innerörtliche Flächenpotenziale entwickeln

## KOSTEN- UND FINANZIERÜBERSICHT (KuF)

### 1. Vorbereitende Untersuchungen

Durchführung und Ergebnis-Bericht 15.000,00 €

### 2. Weitere Vorbereitung

Städtebauliches Konzept / Gutachten 15.000,00 €

### 3. Grunderwerb

Kirchen-Grundstück nach Freistellung  
und ergänzende Flächen im Gesamt-Gebiet 200.000,00 €

### 4. Ordnungs-Maßnahmen

4.1. kommunale Gebäudeabbrüche, incl. Restwerte ---

4.2. private Gebäudeabbrüche \*

#### Kostenschätzung

8 private Gebäudeabbrüche  
(darunter ehem. Kath. Kirche)  
4 x 40.000,00 € + 4 x 20.000,00 € 240.000,00 € \*

\* Realisierungsgrad 50 % 120.000,00 €

### 4.3. Erschließungs-/Gestaltungs-Maßnahmen

- Bereich „Hauptstraße“  
2.300 m<sup>2</sup> à 150,00 € 345.000,00 €

- Ortseingang / Kreuzung „Kirchenstraße“  
700 m<sup>2</sup> à 150,00 € 105.000,00 €

- „Goethestraße“ / „Tullastraße“ –  
punktuelle Maßnahmen  
1.000 m<sup>2</sup> à 150,00 € 150.000,00 €

- Bereich „Mozartstraße“ / „Ziegelstraße“ / Hallen-Umfeld  
1.000 m<sup>2</sup> à 150,00 € 150.000,00 €  
750.000,00 € \*

\* Realisierungsgrad 50 % 375.000,00 €

### 5. Baumaßnahmen

5.1. private Modernisierungen  
höherer Intensität  
4 x 40.000,00 € = 160.000,00 € \* 80.000,00 €

5.2. private Modernisierungen  
normaler Intensität  
40 x 20.000,00 € = 800.000,00 € \* 400.000,00 €

\* Realisierungsgrad 50 %; Deckelung privater Maßnahmen

5.3. private Modernisierung  
  
denkmalgeschützte ehemalige Brauerei, mit Nebengebäude  
(Gebäude mit besonderer, historisch bedingter Qualität  
für den Ort – deshalb erhöhte Förderung)  
60.000,00 € 540.000,00 €

5.4. öffentliche Modernisierung  
Mehrzweckhalle 500.000,00 €

5.5. öffentliche Modernisierung  
„Grillhütte“ – Vereinsräume 80.000,00 €

### 6. Sonstige Maßnahmen

---

7. Vergütung Sanierungs-Betreuung 100.000,00 €

---

**Gesamt-Kosten Ausgaben 1.945.000,00 €**

### Einnahmen

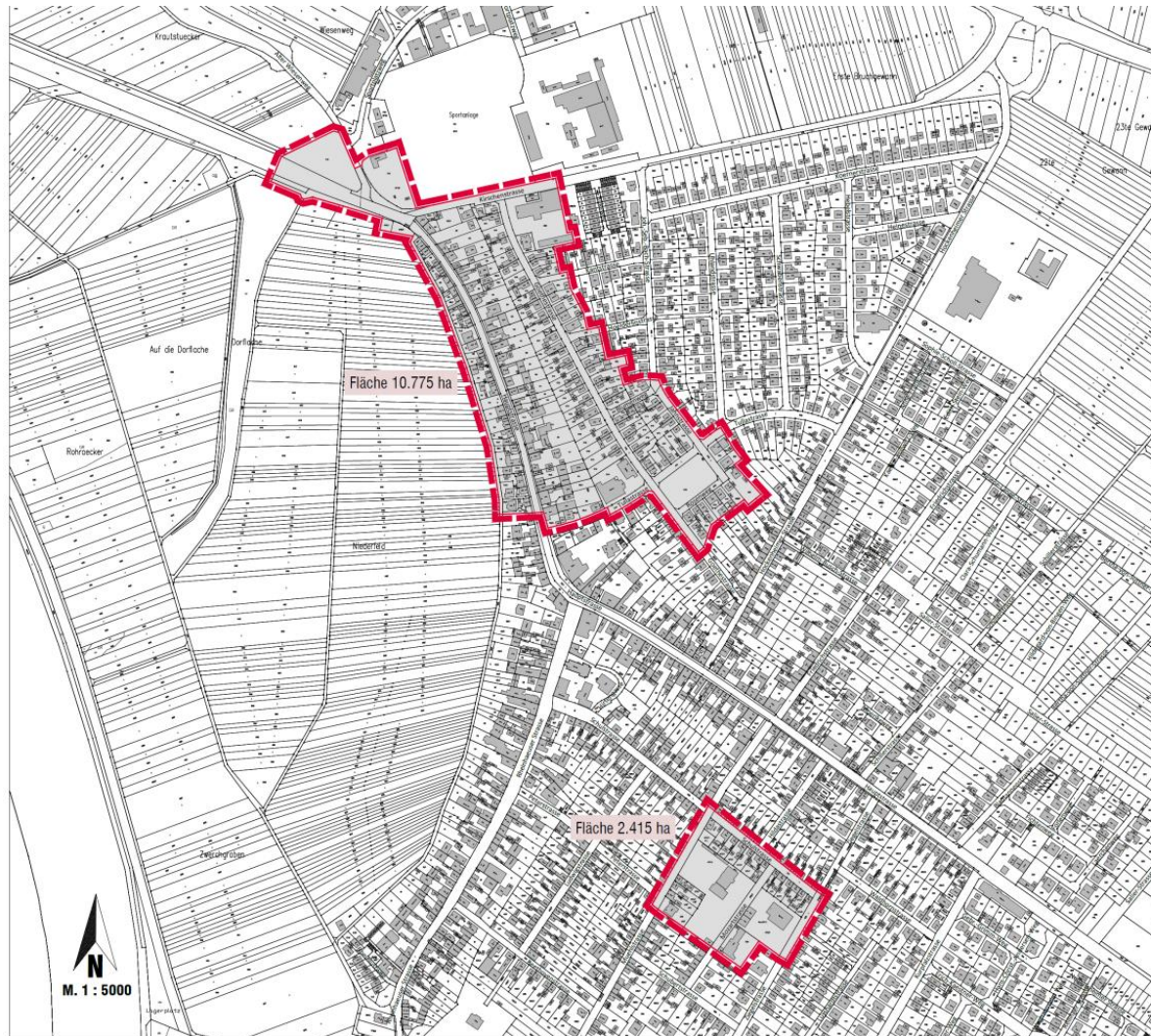
▪ Grundstückserlöse 130.000,00 €  
▪ sonstige Einnahmen, Ausgleichsbeträge 20.000,00 €


**Gesamt-Einnahmen ./ 150.000,00 €**

---

**Saldo-Ausgleichs-Einnahmen 1.795.000,00 €**

# ABGRENZUNG DES SANIERUNGSGEBIETS



 VORSCHLAG ZUR ABGRENZUNG DES FÖRMICH FESTGEGEBENEN SANIERUNGSGEBIETES "ALTLUSHEIM WEST"

FLÄCHEN :  
 HAUPTBEREICH = 10,775 ha  
 ERGÄNZUNGSBEREICH = 2,415 ha  
 GESAMTFLÄCHE = 13,190 ha

**Veränderung der Gebietsgröße**

**Eintragung Sanierungsvermerk im Grundbuch**



**Gemeinde Altlusheim**

**Sanierungsgebiet "Altlusheim - West"**

**- Abgrenzungsvorschlag -**

**STERNE MANN UND GLUP**  
 FREIE ARCHITECTEN UND STADTPLÄNER  
 ZWINGERGASSE 10 74893 SINSHEIM  
 TEL. 0 72 03 1 04 34 0 FAX 0 72 03 1 04 34 34  
 E-MAIL: INFO@STERNE MANN-GLUP.DE

26.10.2016

**die STEG**  
 Hauptgeschäftsstelle  
 Stuttgart  
 Olgastraße 54  
 70182 Stuttgart

## SANIERUNGSSATZUNG- UND DURCHFÜHRUNG

### 1. Sanierungsvermerk im Grundbuch

### 2. Genehmigungspflichtige Vorhaben (§ 144 BauGB) -

Für die erfolgreiche Umsetzung der Sanierungsziele benötigt die Gemeinde Kenntnisse über folgende Vorhaben und Rechtsvorgänge:

Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen, Beseitigung baulicher Anlagen, Veräußerung eines Grundstücks, Veräußerung und Bestellung eines Erbbaurechtes, Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts, schuldrechtliche Verträge, die o.g. Vorgänge beinhalten; Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast; Teilung eines Grundstücks)

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



## FÖRDERQUOTEN FÜR PRIVATE MAßNAHMEN

### Förderhöhe bei Ordnungsmaßnahmen

Abbruch- und Abbruchfolgekosten bei vertraglich geregelter Nachfolgebebauung mit Hauptgebäude:	100%
Deckelung des Förderzuschusses bei:	30.000,- €
Untergehende Bausubstanz:	keine Förderung
Abbruch- und Abbruchfolgekosten ohne Neubebauung:	50%
Deckelung des Förderzuschusses bei:	15.000,- €
Untergehende Bausubstanz:	keine Förderung

Den Einzelfallentscheid behält sich der Gemeinderat vor für:

- Verlagerung von Betrieben
- Umzug von Bewohnern
- Erhöhung des maximalen Kostenerstattungsbetrages

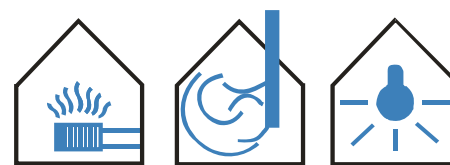


## FÖRDERQUOTEN FÜR PRIVATE MAßNAHMEN

### ■ Übersicht förderfähiger Modernisierungsmaßnahmen

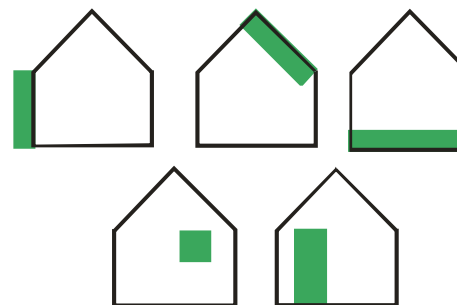
#### Haustechnische Verbesserungen

Heizungs-, Lüftungs- und elektrotechnische Verbesserungen in Wohnungen und Gebäuden



#### Bautechnische Verbesserungen

Anbringen von Wärmedämmung an Fassade, Dach, Decken und Fußböden, Erneuerung von Fenstern und Türen



#### Wohnungstechnische Verbesserungen

Veränderungen der Größe und der Orientierung von Räumen, Verbesserung der Belichtung und Belüftung, Schaffung von Wohnungsabschlüssen, Verbesserungen im Sanitärbereich (WC, Bäder usw.), barrierefreier Ausbau



## FÖRDERQUOTEN FÜR PRIVATE MAßNAHMEN

### ■ Übersicht förderfähiger Instandsetzungen im Zusammenhang mit Modernisierungsmaßnahmen

Trockenlegung von Wänden und Böden



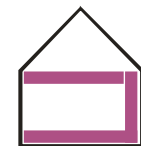
Ausbesserung und Ersatz von Dachbelägen und Verbesserung der Dachkonstruktion



Erneuerung schadhaften Außenputzes und von Regenrinnen, Fallrohren und Verwahrungen



Ersatz schadhafter Fenster- und Rollläden



Ersatz und Ausbesserung schadhafter Wand- und Deckenbeschichtungen und Bodenbeläge



## FÖRDERQUOTEN FÜR PRIVATE MAßNAHMEN

### Förderhöhe bei Modernisierungsmaßnahmen

Modernisierung und Instandsetzung eines privaten Gebäudes ohne Denkmaleigenschaften:	25%
Deckelung des Förderzuschusses bei:	40.000 €
Mindestinvestitionsaufwand:	10.000 €

Modernisierung und Instandsetzung eines Gebäudes mit Denkmaleigenschaften bzw. hoher städtebaulicher Bedeutung:	35%
Deckelung des Förderzuschusses bei:	60.000 €
Mindestinvestitionsaufwand:	15.000 €

Modernisierung und Instandsetzung eines Gebäudes zur gewerblichen Nutzung oder eines Nebengebäudes:	25%
Deckelung des Förderzuschusses bei:	20.000 €
Mindestinvestitionsaufwand:	10.000 €

Den Einzelfallentscheid behält sich der Gemeinderat vor für:

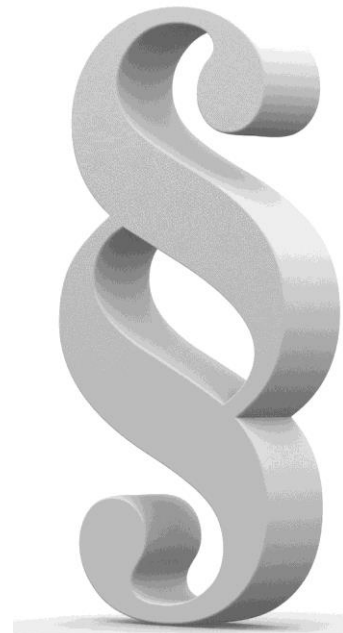
- Verlagerung von Betrieben
- Umzug von Bewohnern
- Erhöhung des maximalen Kostenerstattungsbetrages

## STEUERLICHE VERGÜNSTIGUNGEN

### ■ Steuerliche Vergünstigungen für Gebäude in Sanierungsgebieten

Das Einkommenssteuergesetz bietet Ihnen für die Herstellungskosten eine jährlich erhöhte Steuerabschreibung nach §§ 7h, 10f und 11a Einkommenssteuergesetz

Voraussetzung: Schriftliche Sanierungsvereinbarung und Antrag über Gemeinde!



## 7 SCHRITTE BIS ZUM SANIERTEN GEBÄUDE

- 1) Vereinbarung eines **kostenlosen Beratungsgesprächs**.
- 2) **Kostenlose Modernisierungserhebung** durch unseren Bautechniker und Erhalt des Berichts.
- 3) **Gestalterische Abstimmung** sowie Abstimmung der geplanten Maßnahmen und Einholen von **Kostenvoranschlägen** bei Handwerkern Ihres Vertrauens.
- 4) **Feinabstimmung** der umzusetzenden Maßnahmen und Berechnung der **Förderhöhe** zusammen mit der Gemeinde und der STEG.
- 5) Unterzeichnung einer **Vereinbarung** zwischen Ihnen und der Gemeinde. Jetzt kann die Baumaßnahme beginnen!
- 6) **Durchführung der Bauarbeiten** und Sammlung aller bezahlten Rechnungen zur Einreichung bei der STEG für die **Ausbezahlung der Förderraten**.
- 7) Nach Abschluss der Arbeiten erfolgt die **Schlussabrechnung**. Ausbezahlung der **Schlussrate** und Beantragung einer **Steuerbescheinigung**.

## ALLGEMEINE FÖRDERVORAUSSETZUNGEN

- Das Gebäude befindet sich im Sanierungsgebiet.
- Die Maßnahme entspricht den Zielen der Sanierung.
- Vor Durchführung der Maßnahmen muss eine schriftliche Vereinbarung mit der Gemeinde abgeschlossen werden.
- Das Vorhaben sowie die Gestaltung sind mit der Gemeinde und dem Sanierungsträger vor Durchführung der Maßnahmen abzustimmen und zeitlich zu befristen.
- Schwerwiegende bausubstanzielle und energetische Mängel am Gebäude sollen beseitigt werden.
- Für ein zur Sanierung vorgesehenes Gebäude kann maximal eine Fördervereinbarung im Verlauf der Sanierungsmaßnahme abgeschlossen werden.
- Gültige Bauvorschriften sowie Festsetzungen im Bebauungsplan sind einzuhalten.

**VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT!**

**die STEG Stadtentwicklung GmbH**

**Geschäftsstelle Heilbronn**

Bahnhofstr. 7

74072 Heilbronn

**Ihre Ansprechpartner:**

**Desirée Matheis**

desiree.matheis@steg.de

Tel. 07131/9640-11

Fax 07131/9640-40

**[www.steg.de](http://www.steg.de)**

