



Bürgerinformation Südstadt

für Haus- und Wohnungseigentümer*innen

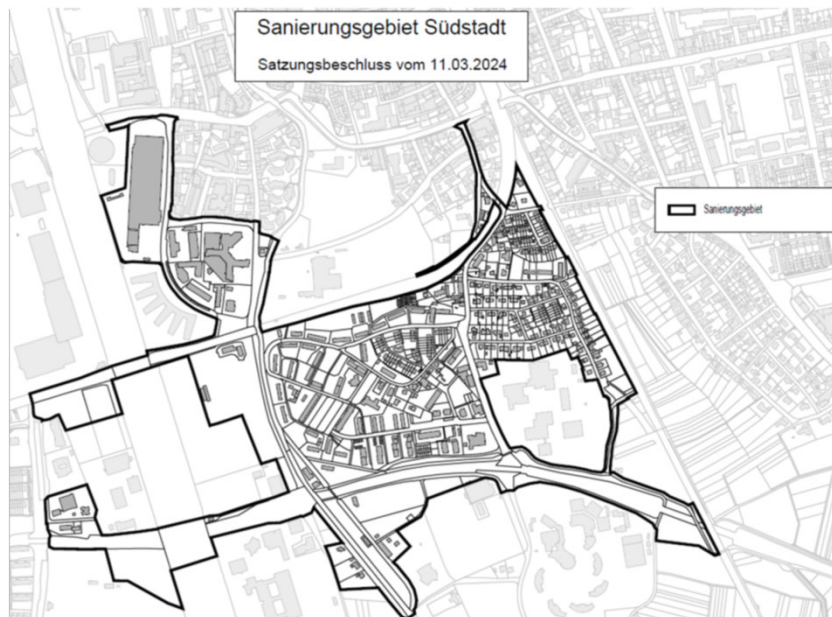
Inhalt

- I. Begrüßung und Einführung**
- II. Allgemeine Informationen zum Sanierungsgebiet**
 - Aktueller Stand zum Sanierungsgebiet
 - Übersicht über die Sanierungsziele
- III. Fördermöglichkeiten für private Maßnahmen (Eigentümer*innen)**
 - Fördervoraussetzungen
 - Fördergrundsätze im Sanierungsgebiet „Südstadt“
 - Wie erfolgt die Förderung?
 - Welche Schritte sind zu beachten?
- IV. Fragen und Kontaktdaten Ansprechpartner*innen**

II. Aktueller Stand zum Sanierungsgebiet – Zeitplan und Ablauf

Mai 2022 bis September 2023	Einleitung der vorbereitenden Untersuchung sowie öffentliche Bürgerinformationen, Jugendbeteiligung und schriftliche Befragung
April 2023	Mitteilung über die Programmaufnahme
Ende 2023	Abschluss Vorbereitende Untersuchung
März 2023	Förmliche Festlegung und Bekanntmachung
Laufend	Gespräche über Zuschussmöglichkeiten für Modernisierungsmaßnahmen
Laufend	Planung und Durchführung kommunaler Maßnahmen
April 2032	Vorläufiges Ende des Bewilligungszeitraums

II. Aktueller Stand zum Sanierungsgebiet - Rahmendaten



- **Bewilligungszeitraum:**
01.01.2023 bis 30.04.2032
- Förderung im
Bund-Länder-Programm
„**Sozialer Zusammenhalt**“ (SZP)

II. Übersicht über die Sanierungsziele

- Stärkung, Revitalisierung und Erhalt der Funktionsfähigkeit von Stegermatt und Eiserne Hand
- Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel und zur ökologischen Erneuerung unter anderem durch Optimierung der Energieversorgung, der Energieeffizienz im Altbaubestand
- Aufwertung bzw. Verbesserung der grünen und blauen Infrastruktur z. B. durch Aufwertung der öffentlichen Grünflächen und Umgestaltung von Mühlbach und Räderbach

II. Übersicht über die Sanierungsziele

- Erhalt des preiswerten Wohnraums im Stadtteil
- Sicherung und Verbesserung des gesellschaftlichen Zusammenhalts und der Integration durch Erhaltung und Aufwertung des Wohnungsbestandes sowie des Wohnumfeldes
- Maßnahmen zur Anpassung vorhandener Strukturen an den demografischen Wandel
- Sicherung und Erhalt von denkmalgeschützten und sonstigen ortsbildprägenden Gebäuden

III. Fördermöglichkeiten für private Maßnahmen (Eigentümer*innen)

- Schaffung und Reaktivierung von **Wohnraum**
- Modernisierungen und energetische **Aufwertungen** nach dem heutigen Standard
- **Sicherung der Bausubstanz**



III. Fördervoraussetzungen

- Das Gebäude/Grundstück befindet sich im Sanierungsgebiet.
- Mit der Maßnahme wurde noch nicht begonnen.
- Die Maßnahme entspricht den Sanierungszielen.
- Die Maßnahme ist wirtschaftlich vertretbar.
- Die Finanzierung der Maßnahme ist gesichert.
- Fördermittel stehen ausreichend zur Verfügung.



III. Fördervoraussetzungen

- **Vor Antragstellung** muss eine **Erstberatung** z. B. bei der Ortenauer-Energieagentur (Eigenanteil ca. 30/40 Euro; Kostenübernahme Stadt nach Vorlage der Rechnung) vereinbart werden und die Unterlagen inkl. Rechnung der Energieberatung vorab an die Sanierungsstelle (per E-Mail) gesendet werden.
- **Vor Beginn** der Maßnahme wird eine **Vereinbarung** mit der Stadt geschlossen.
- Es handelt sich um eine **umfassende Maßnahme** d. h. alle wesentlichen Mängel werden beseitigt.

III. Fördervoraussetzungen



Nicht förderfähig sind:

- reine Instandhaltungsmaßnahmen (z. B. Reparaturarbeiten)
- Luxusmodernisierungen
- Einrichtungsgegenstände
- Werkzeuge und Baumaschinen
- Bauleistungen, die vor Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung erbracht wurden
- **Vorhaben (Gewerke z. B. Heizung), die bereits durch andere Programme gefördert wurden oder werden (Doppelförderung) z. B. Bafa oder Lärmschutz (Fenster) Bahn**

III. Fördergrundsätze im Sanierungsgebiet „Südstadt“

- **Grundförderung** von Einheiten mit **Wohnungsnutzung** für
 - max. vier Wohneinheiten
 - 20% der berücksichtigungsfähigen Kosten; max. 20.000 Euro pro Wohnung
 - Einzelfallentscheidung bei Objekten mit mehr als vier Wohneinheiten
- **Zuschlag** für Gebäude von besonderer Bedeutung gemäß Städtebauförderungsrichtlinie (StBauFR)
 - 10% der berücksichtigungsfähigen Kosten; max. 7.500 Euro pro Wohnung
- **Keine Förderung** für Gewerke, die aus anderen Programmen gefördert werden, insbesondere energetische Erneuerungen z. B. durch BAFA oder KFW bzw. Lärmschutzzuschuss Bahn für Fenster entlang der Bahngleise
- Förderung von Baugenossenschaften und Wohnungsbauunternehmen: **Einzelfallentscheidung**
- Förderung von Bauträgern (Verkauf): **keine Förderung**
- Förderung bei wirtschaftlicher/gewerblicher Nutzung: **keine Förderung**
Ausnahme: Nutzung, welche die nachhaltige Nahversorgung im Gebiet sicherstellt (**Einzelfallentscheidung**)

III. Wie erfolgt die Förderung?

- **Voraussetzung ist eine Modernisierungsvereinbarung** zwischen Eigentümer und Stadt.
- Durch einen Förderzuschuss entsprechend den **Fördergrundsätzen**.
- Der **Zuschuss wird nach Fertigstellung** der Maßnahme und nach Nachweis der angefallen Kosten (nach Gewerken/Kostengruppe) **ausbezahlt**.
- **Zusätzlich** besteht ggf. die Möglichkeit Ordnungsmaßnahmen/Gebäudeabbrüche zu fördern und eine erhöhte steuerliche Abschreibung.
- Abschreibungsmöglichkeit richtet sich nach § 7h (Sanierungsgebiet) und § 7i (Baudenkmal) des Einkommensteuergesetzes (EStG)

- Die **Förderung richtet sich nach** den Vorgaben der **Städtebauförderungsrichtlinie** und nach den Bestimmungen aus den **Fördergrundsätzen** der Stadt Offenburg.
Es besteht kein Rechtsanspruch auf Förderung.

III. Welche Schritte sind zu beachten?

- **Vor Antragstellung** ein Termin bei einer Energieberatung z. B. bei der Ortenauer Energieagentur (E-Mail: info@ortenauer-energieagentur.de) vereinbaren.
- **Unterlagen der Energieagentur** (inkl. Rechnung über den Eigenanteil in Höhe von 30/40 Euro) sowie **Maßnahmenbeschreibung** an die **Sanierungsstelle** der Stadt Offenburg **per E-Mail** senden.
- **Besichtigung** (Fotodokumentation) des jeweiligen Gebäudes durch die Sanierungsstelle und **Klärung der beabsichtigten Maßnahmen bzw. benötigten Unterlagen** (z. B. fachmännisch erstellte Kostenschätzung nach Gewerken inkl. Kostenvoranschläge sowie Abklärung, ob Bauantrag) **für die Antragstellung** des/der Eigentümer*in.
Hinweis: Bei Heizungsaustausch (Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG)) gesetzlich verpflichtend aktuell: 15% regenerative Energien nachweisen nach Erneuerbare-Wärme-Gesetz (EWärmeG) des Landes Baden-Württemberg
- **Modernisierungsvereinbarung** zwischen Eigentümer*in und Stadt.
Grundlage für Förderung und steuerliche Abschreibung (falls gewünscht).
- **Vertragsgemäße Umsetzung** der Modernisierungsmaßnahmen u. a. Schlussabrechnung nach Gewerken (Originalrechnungen) sowie Fotodokumentation nach Fertigstellung durch die Sanierungsstelle.

FRAGEN?

Vereinbaren Sie gern einen Termin für ein Einzelgespräch!



Bundesministerium
für Wohnen, Stadtentwicklung
und Bauwesen



Baden-Württemberg

MINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND WOHNEN

Sanierungsstelle

Sabine Göppert

0781 82-2338

sabine.goeppert@offenburg.de



**Ansprechpartnerin für
steuerliche Abschreibungen**

Karin Hofmann

0781 82-2641

karin.hofmann@offenburg.de

Wilhelmstraße 12

(Dienstgebäude: Friedenstraße 8)

77654 Offenburg

www.offenburg.de/sanierungsgebiet-suedstadt