

Gemeinde Offenau

Sanierungsgebiet „Neue Mitte Offenau“

Förderbedingungen für private Ordnungs- und Erneuerungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet

Das Sanierungsgebiet „Neue Mitte Offenau“ in Offenau wird im Rahmen des Landessanierungsprogramms Baden-Württemberg gefördert. Dabei hat sich die Gemeinde zum Ziel gesetzt, den Wohnungsbestand durch umfassende energetische Sanierung zu erhalten und aufzuwerten sowie den Abbruch nicht mehr zu erhaltender Gebäude bei anschließender Neubebauung zu unterstützen.

Die Gemeinde Offenau hält für diesen Zweck Fördermittel bereit, die für die Grundstückseigentümer unter den folgenden Fördervoraussetzungen im Rahmen der jährlich zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel eingesetzt werden können.

1 Allgemeine Fördervoraussetzungen

- Das Gebäude befindet sich im Sanierungsgebiet.
- Die Maßnahme entspricht den Zielen der Sanierung, den Mindestbaustandards und ist wirtschaftlich vertretbar.
- Vor Durchführung der Maßnahmen muss eine schriftliche Vereinbarung mit der Gemeinde abgeschlossen werden.
- Das Vorhaben sowie die Gestaltung sind mit der Gemeinde Offenau und dem Sanierungsträger vor Durchführung der Maßnahmen abzustimmen und zeitlich zu befristen.
- Der Bauherr trägt das Bauherren- und das Finanzierungsrisiko und muss das Projekt vorfinanzieren.
- Gültige Bauvorschriften sowie Bebauungsplanfestsetzungen sind einzuhalten, hierzu zählen auch geltende Vorgaben zur Gestaltung.

2 Förderung von privaten Ordnungsmaßnahmen – § 147 BauGB –

Der Abriss eines nicht mehr sanierungsfähigen Gebäudes kann im Sanierungsgebiet durch Fördermittel bezuschusst werden, soweit dies den städtebaulichen Planungen bzw. dem Neuordnungs- und Maßnahmenkonzept entspricht.

Höhe der Förderung bei Ordnungsmaßnahmen

Fall 1:

- Förderung der Abbruch- und Abbruchfolgekosten¹ **bis zu 100 %** (maximale Deckelung: **30.000,-- Euro**) bei Abbruch eines Hauptgebäudes und Nachfolgebebauung mit einem ortsbildgerechten Wohn- und/oder Geschäftshaus.
- **Es erfolgt keine Erstattung des Gebäuderestwertes.**

Fall 2:

- Förderung der Abbruch- und Abbruchfolgekosten **bis zu 50 %** (maximale Deckelung: **15.000,-- Euro**) bei Abbruch eines Hauptgebäudes ohne anschließende Neubebauung, aber mit ortsbildgerechter Gestaltung der freigewordenen Hof- bzw. Freifläche.
- **Es erfolgt keine Erstattung des Gebäuderestwertes.**

Fall 3:

- Förderung der Abbruch- und Abbruchfolgekosten **bis zu 30 %** (maximale Deckelung: **9.000,-- Euro**) bei Abbruch eines Nebengebäudes mit anschließender, ortsbildgerechter Gestaltung der neuen Frei- bzw. Hoffläche.
- **Es erfolgt keine Erstattung des Gebäuderestwertes.**

Fördergrundsätze bei Ordnungsmaßnahmen

- 1) Vor Beginn der Ordnungsmaßnahmen ist zwingend eine schriftliche Vereinbarung (Vertrag) zwischen dem Eigentümer und der Gemeinde abzuschließen.
- 2) Für den Abschluss einer vertraglichen Vereinbarung mit der Gemeinde Offenau müssen vom Eigentümer Kostenvoranschläge zu den geplanten Maßnahmen eingeholt werden:
 - für die Abbruchkosten: mindestens 3 Angebote von Fachfirmen nach Wahl des Eigentümers. Der Angebotspreis des günstigsten Bieters ist der Förderung zugrunde zu legen. Die VOB/VOL ist zu beachten.
 - für die Abbruchfolgekosten: ein Angebot einer Fachfirma nach Wahl des Eigentümers.
- 3) Die Förderung von Eigenleistungen ist nicht möglich.
- 4) **Kosten, die vor Abschluss einer vertraglichen Vereinbarung mit der Gemeinde Offenau anfallen, können nicht gefördert werden.**

¹ Abbruchfolgekosten sind Kosten, die bspw. bedingt durch den Abriss des Gebäudes am Nachbargebäude entstehen können oder Kosten zur Hangsicherung nach Gebäudeabriss etc.

- 5) Ein Rechtsanspruch auf Gewährung einer Zuwendung besteht gemäß Städtebauförderrichtlinie nicht.
- 6) Eine Förderung von privaten Neubaumaßnahmen erfolgt nicht.

3 Förderung von privaten Erneuerungs- und Instandsetzungsmaßnahmen – § 148 Baumaßnahmen –

Mit der Erneuerung von privaten Gebäuden sollen bauliche Nachteile und Mängel dauerhaft beseitigt und ihr Gebrauchswert nachhaltig erhöht werden. Im Mittelpunkt steht die umfassende Modernisierung und Instandsetzung zur Beseitigung der am Gebäude festgestellten, schwerwiegenden Mängel und energetischen Defizite. Zuschussfähig können auch punktuelle Maßnahmen sein, wenn durch vorherige Modernisierungen das Gebäude ansonsten modernen Wohnanforderungen entspricht (Restmodernisierung).

Nicht förderfähig sind Neubaumaßnahmen sowie Erweiterungen von eigenständigen Nutzungseinheiten, wie z. B. durch Ausbau des Dachgeschosses, über 50 % der bisherigen Fläche. Dementsprechend sind untergeordnete Anbauten mit einer Nutzflächenerweiterung von bis zu 50 % förderfähig. Ebenso sind Maßnahmen, die den üblichen Standard weit überschreiten („Luxussanierung“), nicht förderfähig.

Die Freiflächengestaltung auf dem Grundstück wird nicht gefördert. Eine Ausnahme bilden dabei notwendige Folgearbeiten, bspw. bei der Erneuerung von Abwasserinstalltionen auf dem Grundstück.

Modernisierung und Instandsetzung eines Hauptgebäudes

- Förderung der zuwendungsfähigen Modernisierungs- und Instandsetzungskosten zu **20 %**, jedoch **maximal 25.000,-- Euro pro Gebäude**.

Modernisierung und Instandsetzung eines Hauptgebäudes (Restmodernisierung)

- Förderung der zuwendungsfähigen Modernisierungs- und Instandsetzungskosten zu **20 %**, jedoch maximal **15.000,-- Euro pro Gebäude**.

Modernisierung und Instandsetzung eines Nebengebäudes

- Förderung der zuwendungsfähigen Modernisierungs- und Instandsetzungskosten zu **20 %**, jedoch **maximal 10.000,-- Euro pro Gebäude**.

Das Mindestinvestitionsvolumen für die Bezuschussung eines Einzelvorhabens beträgt bei Haupt- und Nebengebäuden 10.000,-- € (Bagatellgrenze).

Eine Förderung von Modernisierungsmaßnahmen an Gebäuden, für die bereits im Rahmen des Sanierungsgebiets „Ortsmitte Offenau“ (1986 bis 1999) Fördermittel ausbezahlt wurden, ist im Einzelfall zu prüfen. Grundsätzlich gilt, dass eine **Doppelförderung** von Gewerken **ausgeschlossen** ist. Eigentümer von Gebäuden, bei denen bereits Maßnahmen im Sanierungsgebiet „Ortsmitte Offenau“ mit Fördermitteln umgesetzt wurden, können für Maßnahmen im Sanierungsgebiet „Neue Mitte Offenau“ max. eine Förderung in Höhe von 25.000,-- Euro abzüglich der bereits gewährten Fördersumme erhalten.

Wurde bereits eine Förderung von oder über 25.000,-- Euro ausbezahlt, ist eine Förderung im Rahmen des Sanierungsgebiets „Neue Mitte Offenau“ nicht mehr möglich.

Unabhängig von einer bereits gewährten Förderung besteht bei Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung die Möglichkeit der steuerlichen Abschreibung von Baukosten nach § 7h, 10f und 11a EStG.

Fördergrundsätze bei Erneuerungsmaßnahmen

Vor Beginn der Erneuerungsmaßnahmen ist zwingend eine schriftliche Vereinbarung (Vertrag) zwischen dem Eigentümer und der Gemeinde abzuschließen.

Für die Erhöhung des maximalen Förderbetrages (z. B. im Fall von städtebaulich bedeutsamen oder ortsbildprägenden Einzelvorhaben bzw. bei Denkmaleigenschaft von Gebäuden) behält sich der Gemeinderat den Einzelfallentscheid vor. Dieses Vorgehen ist sinnvoll, da im Rahmen der Sanierungsdurchführung mit Maßnahmen unterschiedlichsten Ausmaßes und unterschiedlichster Bedeutung für die Erreichung der Sanierungsziele zu rechnen ist.

Sofern die Kosten von Erneuerungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in ihrer wirtschaftlichen Vertretbarkeit auffällig sind, ist auch in diesem Fall eine Einzelfallentscheidung des Gemeinderates zu empfehlen.

Mit der schriftlichen Erneuerungsvereinbarung haben Eigentümer die Möglichkeit der steuerlichen Abschreibung von Baukosten nach § 7h, 10f u. 11a EStG. Nach Ausstellung einer Bescheinigung durch die Gemeinde können die Eigentümer die bescheinigungsfähigen Baukosten abzüglich des erhaltenen Förderbetrages steuerlich geltend machen.

Mindestbaustandards

Alle wesentlichen Missstände und Mängel sind im Zuge einer Gesamtmaßnahme zu beseitigen.

Beim Abschluss von Erneuerungsvereinbarungen ist deshalb auf folgende Punkte zu achten:

1. Bauliche Mängel im Bereich Dach und Dachstuhl, an Fassade und an tragenden Bauteilen müssen beseitigt werden (notwendige Instandsetzungsmaßnahmen).
2. Eine ausreichende Wärmedämmung im Bereich der Außenwand samt Fenster und Dachbereich bzw. Oberkante Decke muss erreicht werden.
3. Ein umweltfreundliches und energiesparendes zentrales Heizsystem muss vorhanden sein, dabei sind auch alternative Energieträger (Solarenergie) denkbar.
4. Jede Wohnung muss einen eigenen Abschluss bekommen.
5. In jede Wohnung ist eine Nasszelle mit modernen Sanitäreanlagen und einer zentralen Warmwasserbereitung einzubauen.
6. Das WC soll sich innerhalb der Wohnung befinden.
7. Sämtliche Installationen im Gebäude (insbesondere die Elektroleitungen) müssen den heutigen technischen Anforderungen entsprechen.

Von den Anforderungen soll im Einzelfall nur abgewichen werden, wenn die bauliche Struktur des Gebäudes (z. B. Denkmalschutz) die Erfüllung einzelner Anforderungen nicht zulässt oder wenn mit einzelnen Punkten ein unzumutbar hoher Kostenaufwand verbunden wäre.

die STEG Stadtentwicklung GmbH

Heilbronn, 8.03.2019

85242, i. A. Lena Rüger