

Im Zusammenhang mit dem Beschluss über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Bahnhof / nördliche Bahnhofstraße“ hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 30.09.2024 nachfolgende Fördergrundsätze für private Maßnahmen beschlossen:



Sanierungsmaßnahme „Bahnhof / nördliche Bahnhofstraße“

Fördergrundsätze für private Maßnahmen

Grundlage der Förderung bildet die Städtebauförderungsrichtlinie (StBauFR) des Landes Baden-Württemberg in der jeweils aktuell gültigen Fassung. Ein Rechtsanspruch für Private auf Gewährung von Sanierungsfördermitteln gegenüber der Stadt besteht nicht.

1. Modernisierungsmaßnahmen von Gebäuden

1.1 Beurteilungsgrundlage / Fördervoraussetzung

Eine Förderung wird nur gewährt, wenn eine **umfassende Gesamtmaßnahme oder Restmodernisierung am Gebäude** durchgeführt werden, die der Sanierungszielsetzung entspricht. Förderfähig sind Kosten für den Ausbau, die Umnutzung, die untergeordnete Erweiterung und die Instandsetzung, die im Zusammenhang mit der Gesamtmaßnahme stehen. Zur Beurteilung der Förderfähigkeit und zur Berechnung der Zuschusshöhe sind vom Bauherrn folgende Unterlagen einzureichen:

- Maßnahmenbeschreibung
- Fachmännische Kostenschätzung nach DIN 276 oder Kostenangebote von Fachhandwerkern
- Bei Veränderung von Bauteilen, die von außen sichtbar sind: Plan mit Gebäudeansichten (nach Erfordernis) und zustimmende Stellungnahme des Bauamts zur Maßnahme
- Ggf. Vorlage eines Modernisierungsgutachtens durch einen Architekten mit detaillierter Kostenschätzung (ersetzt die ersten drei Punkte oben)
- Gegebenenfalls Anträge / Bewilligungen aus anderen Förderprogrammen (z. B. der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG))
- Erklärung über die Einhaltung aller Durchführungs- / Gestaltungsauflagen der Stadt Reutlingen
- Vor Auszahlung der Fördermittel: Nachweis über die Einhaltung der Regelungen des GebäudeEnergiegesetzes (GEG) und des Gesetzes zur Nutzung erneuerbarer Wärmeenergien in Baden-Württemberg (EWärmeG)

Zwingende Voraussetzung für eine Förderung ist der Abschluss eines Modernisierungsvertrages zwischen der Stadt und dem Eigentümer **vor** Beginn der Maßnahme.

1.2 Förderhöhe

- 1.2.1 Der Förderzuschuss beträgt im Regelfall maximal **25 %** der berücksichtigungsfähigen Gesamtkosten.
- 1.2.2 Bei der Schaffung neuer, abgeschlossener Wohneinheiten (z. B. Ausbau von Dachgeschossen, Umnutzungen von Gebäuden), um diese dem Wohnungsmarkt zuzuführen, erhöht sich der Zuschuss um **10 % auf 35 %** der berücksichtigungsfähigen Kosten.
- 1.2.3 Wird eine energetische Modernisierung durchgeführt, die mindestens dem Neubau-Niveau nach dem GebäudeEnergieGesetz (GEG) entspricht (Erreichen oder Unterschreiten der Parameter "Jahres-Primärenergiebedarf" und "spezifischer Transmissions-wärmeverlust"), erhöht sich der Förderzuschuss im Regelfall um **10 % auf 35 %** für die berücksichtigungsfähigen Kosten, welche im Zusammenhang mit der energetischen Sanierung stehen.
- 1.2.4 Die Mindestförderhöhe beträgt 10.000 € (Bagatellgrenze).

2. Abbruch von Gebäuden

2.1 Beurteilungsgrundlage / Fördervoraussetzung

- Drei vergleichbare Abbruchangebote von verschiedenen Fachunternehmen
- Vorschlag für die Neubebauung des Grundstückes bzw. Freiflächengestaltung
- Zustimmung der Stadt, dass der Abbruch im Einklang mit den Sanierungszielen steht
- Erforderlichenfalls denkmalschutzrechtliche Genehmigung für den Abbruch und / oder Neubebauung
- Erklärung über die Einhaltung aller Durchführungs- / Gestaltungsauflagen der Stadt Renningen

Zwingende Voraussetzung für eine Förderung ist der Abschluss eines Ordnungsmaßnahmenvertrages zwischen der Stadt und dem Eigentümer vor Beginn der Maßnahme.

2.2 Förderhöhe

- 2.2.1 Die Entschädigung der Abbruchkosten bei anschließender Neubebauung zur Wohnnutzung wird auf 100 % der nachgewiesenen Kosten, höchstens jedoch auf 100 % der Angebotssumme des günstigsten Anbieters beschränkt.
- 2.2.2 Ohne anschließende Neubebauung bzw. einer Neubebauung mit Nebengebäuden (Garagen etc.) im Regelfall maximal 50 % der nachgewiesenen Kosten höchstens jedoch auf 50 % der Angebotssumme des günstigsten Anbieters beschränkt.
- 2.2.3 Entschädigungen für Gebäudesubstanzwertverluste können nicht geltend gemacht werden.
- 2.2.4 Die Mindestförderhöhe beträgt beim Abbruch von Gebäuden 10.000 € (Bagatellgrenze).

3. Beschränkung der Förderhöhe

- a) Die Förderung wird im Regelfall bei Modernisierungsmaßnahmen betragsmäßig je Grundstück auf 50.000 € beschränkt. Bei Maßnahmen nach Absatz 1.2.2 und 1.2.3 auf maximal 75.000 €.
- b) Bei Gebäuden mit mehr als einer Wohnung erhöht sich der Förderhöchstbetrag für jede weitere Wohnung um 5.000 €.
- a) Die Förderung von Ordnungsmaßnahmen wird im Regelfall betragsmäßig je Grundstück auf 50.000 € beschränkt. Bei Maßnahmen nach Absatz 2.2.2 wird die Förderung im Einzelfall betragsmäßig je Grundstück auf maximal 25.000 € beschränkt.

Übersicht

Art des Gebäudes / geplante Maßnahme	Fördersatz	Bagatellgrenze Zuschuss	Förderobergrenze Zuschuss
Ziffer 1.2.1 Modernisierung je Gebäude	25 %	10.000 €	50.000 €
Ziffer 1.2.2 Modernisierung zur Wohnraumschaffung	35 %	10.000 €	75.000 €
Ziffer 1.2.3 Modernisierung auf GEG Neubauniveau	35 %	10.000 €	75.000 €
Ziffer 1.2.1, 1.2.2, 1.2.3, jede weitere WE			5.000 €
Abbruch Neubebauung mit Wohnraum	100 %	10.000 €	50.000 €
Abbruch mit anschließender Bebauung von Nicht-Wohngebäuden oder ohne Neubebauung	50 %	10.000 €	25.000 €

Die Stadt behält sich abweichende Einzelfallentscheidungen und ggf. eine Deckelung des Förderbetrages im Rahmen der Städtebauförderungsrichtlinien vor.

Renningen, 01.10.2024
gez. Wolfgang Faißt
Bürgermeister