

# Förderrichtlinien der Stadt Aalen für private Maßnahmen im Sanierungsgebiet „Stadtmitte/Wilhelm-Merz-Straße“ vom 26.09.2024



## A. Allgemeines

Die Förderung privater Bau- und Ordnungsmaßnahmen im **Sanierungsgebiet „Stadtmitte/Wilhelm-Merz-Straße“** in Aalen erfolgt durch die Gewährung von Zuschüssen und Entschädigungen.

Ein Rechtsanspruch auf die Bewilligung und Auszahlung von Zuschüssen und Entschädigungen wird durch diese Richtlinien nicht begründet.

## B. Förderkulisse und Zuwendungsvoraussetzungen

### 1. Baumaßnahmen

#### 1.1. Modernisierung, Erneuerung und Instandsetzung

Modernisierung und Erneuerung ist die Beseitigung von Missetänden durch bauliche Maßnahmen, die entsprechend den Sanierungszielen den Gebrauchswert von Gebäuden nachhaltig erhöhen.

Modernisierungs- und Erneuerungsmaßnahmen dienen insbesondere dazu, vorhandene Gebäude zeitgemäßen, technischen, energetischen, hygienischen und funktionellen Ansprüchen anzupassen. Sie führen stets zu einer Aufwertung des Gebäudes.

Im Zuge von Modernisierungsmaßnahmen sind als gewichtige Förderkriterien der energetischen Erneuerung von Gebäuden sowie der Verbesserung des Stadtklimas besonders Rechnung zu tragen.

Instandsetzung ist die Behebung von baulichen Mängeln durch Maßnahmen, die entsprechend den Sanierungszielen die bestimmungsgemäße Nutzung oder den städtebaulich gebotenen Zustand von Gebäuden wiederherstellen. Der ursprüngliche Zustand bildet damit die Grenze für Instandsetzungsmaßnahmen.

Instandhaltung ist die laufende Unterhaltung eines Gebäudes durch Wartung und Behebung der Mängel, die insbesondere durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinflüsse entstanden sind. Die Instandhaltung ist nicht zuwendungsfähig, es sei denn, sie ist Teil einer Modernisierung, einer Erneuerung oder Instandsetzung.

## 1.2. Ausbau und Aufstockung von Dachgeschossen

Werden im Rahmen einer umfassenden baulichen Erneuerung eines Gebäudes bisher nicht genutzte oder untergenutzte Dachgeschossflächen zu Wohnraum umgewandelt, sind die entstehenden Nettokosten zur baulichen Erneuerung des Gebäudes förderfähig. Möglich ist sowohl die Erweiterung als auch die Schaffung von eigenständigen Wohneinheiten. Dachaufstockungen gelten bis zu maximal einem Vollgeschoss gem. Landesbauordnung als „untergeordnete Aufstockungen“ i. S. d. Ziff. 10.1 StBauFR.

## 1.3. Zuwendungsvoraussetzungen

### a) Modernisierungsvereinbarung:

Voraussetzung für die Förderung ist, dass sich der Eigentümer gem. Ziff. 10.2.1 StBauFR gegenüber der Stadt vertraglich verpflichtet, bestimmte Modernisierungs-, Erneuerungs- und Instandsetzungsmaßnahmen durchzuführen und diese noch nicht begonnen sind. Die Förderung erfolgt in Abhängigkeit von der Nutzung und Erhaltungswürdigkeit des Gebäudes. Der Förderung von denkmalgeschützten Gebäuden und von Gebäuden mit ortsbildprägender Bedeutung wird besondere Priorität eingeräumt.

### b) Städtebauliche Vorgaben und Stadtbild:

Grundsätzlich müssen alle Baumaßnahmen mit der Stadt Aalen und dem Sanierungsträger abgestimmt werden.

Bauliche Maßnahmen aller Art, auch Instandsetzungs- und Unterhaltungsarbeiten im Zusammenhang mit der Ausführung förderfähiger Erneuerungsmaßnahmen, sind hinsichtlich Gestaltung, Konstruktion, Gliederung, Maßstab, Form, Volumen, Werkstoff und Farbe so auszuführen, dass die überlieferte Eigenart des Straßen- und Stadtbildes, die Raumfolge und die Sichtbeziehungen nicht beeinträchtigt werden.

## 1.4. Förderschwerpunkte

Ein Schwerpunkt der Förderung liegt auf folgenden Maßnahmen:

Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen oder eine besondere geschichtliche, künstlerische oder städtebauliche Bedeutung besitzen.

Daneben werden vorrangig Maßnahmen der Modernisierung und Erneuerung gefördert, da nur dadurch der Gebrauchswert von Gebäuden nachhaltig verbessert werden kann.

Der energetischen Modernisierung, Erneuerung sowie Instandsetzung ist dabei unter Berücksichtigung der Eigenart der historischen Gebäude Rechnung zu tragen. Die aktuellen gesetzlichen Denkmalschutzbestimmungen müssen dabei unbedingt berücksichtigt werden.

Instandsetzungsmaßnahmen werden nur gefördert, wenn sie im Zusammenhang mit Modernisierungs- und Erneuerungsmaßnahmen stehen oder aus städtebaulichen Gründen Außeninstandsetzungen erforderlich sind.

Eine Förderung als „Restmaßnahme“ ist möglich, wenn durch die geplanten Maßnahmen insgesamt eine umfassende Modernisierung erreicht wird.

### 1.5. Zuwendungsfähige Kosten, Art und Höhe der Förderung

Die Stadt fördert die Modernisierung, Erneuerung und Instandsetzung durch Gewährung eines pauschalen Zuschusses zu den Nettobaukosten. Die Nettobaukosten müssen durch Handwerkerrechnungen, Eigenleistungsbeleg und Zahlungsnachweise entsprechend den Regelungen der Modernisierungsvereinbarung nachgewiesen werden. Zuwendungsfähig sind die in der Kostenaufstellung dargestellten Nettokosten, soweit diese entsprechend Ziff. 10.2.2.1 StBauFR aus Sicht der Stadt erforderlich sind.

**Der Zuschuss wird auf 50.000 EUR pro Maßnahme begrenzt.**

Es gelten folgende **Fördersätze für Modernisierungs-, Erneuerungs- und Instandsetzungsmaßnahmen** an Gebäuden, Gebäudeteilen und Grundstück:

#### a) Regelfördersatz

Der **Regelfördersatz beträgt 30 Prozent der zuwendungsfähigen Nettokosten** gem. Ziff 10.2.2 StBauFR.

Bei Gebäuden, die wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben sollen (vor allem bei denkmalgeschützten Gebäuden), kann der Fördersatz um bis zu 15 % erhöht werden. Voraussetzung ist, dass an dem Gebäude umfassende Modernisierungs- und Erneuerungsmaßnahmen durchgeführt werden.

#### b) Zuschlag für energetische Maßnahmen

Es kann für energetische Modernisierungs-, Erneuerungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, die wesentlich zur Verbesserung der Energieeffizienz des Gebäudes beitragen, ein Zuschlag von **bis zu 5 Prozent** auf den Regelfördersatz gewährt werden. Die Beurteilung, ob eine Maßnahme dazu geeignet ist, obliegt der Stadt Aalen.

### 1.6. Mindestinvestition

Grundsätzlich erfolgt eine Förderung bei Modernisierungs-, Erneuerungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ab einer Investition in Höhe von 20.000 EUR (netto). Restmaßnahmen sind von der Mindestinvestition ausgenommen.

## 2. Ordnungsmaßnahmen

### 2.1. Begriff

Ordnungsmaßnahmen sind gebietsbezogene Einzelmaßnahmen, die im Rahmen der Sanierung notwendig sind, um städtebauliche Missstände zu beseitigen, das Sanierungsgebiet neu zu gestalten und die Umweltbedingungen zu verbessern.

### 2.2. Zuwendungsfähige Kosten

Zu den zuwendungsfähigen Kosten für private Ordnungsmaßnahmen gehören **Nettokosten für die sanierungsbedingte Freilegung von Grundstücken** (Nettoabbruch- und Nettoabräumkosten) und daraus entstehende Folgekosten (netto). Eine Entschädigung der Gebäuderestwerte erfolgt nicht.

Die Anzahl der neu zu schaffenden Wohnungen muss dem Grundstück angemessen sein. Bei mehreren Wohnungen im Gebäude muss eine angemessene Zusammensetzung der Wohnungsgrößen gewährleistet sein. Dabei dürfen max. 20 Prozent der Wohnungen unter 40 m<sup>2</sup> groß sein. Die Wohnungsgröße soll 30 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten.

### 2.3. Entschädigung

Bei sanierungsbedingten Ordnungsmaßnahmen erfolgt eine **Entschädigung von bis zu 70 % der Nettokosten** bei Übereinstimmung mit den Neuordnungszielen.

Dazu müssen mindestens drei Angebote für die Freilegung des Grundstücks vorgelegt werden. Gebäuderestwerte werden nicht entschädigt.

Die künftige Gestaltung des Grundstücks und der Gebäude (Neubebauung, Freiflächen) sowie die Anzahl der Wohnungen sind im Einvernehmen mit der Stadt abzustimmen.

Bodenwertsteigerungen, die sich aus einer verbesserten Bebaubarkeit des Grundstücks ergeben, werden auf die Entschädigung angerechnet.

## C. Fördergrundlagen

Grundlage für die Gewährung von Zuschüssen und Entschädigungen für private Bau- und Ordnungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet „Stadtmitte/Wilhelm-Merz-Straße“ in Aalen ist die Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Finanzen und Wirtschaft über die Förderung städtebaulicher Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen (Städtebauförderrichtlinien - StBauFR) in der jeweils gültigen Fassung. Werden durch Änderungen dieser Vorschrift Regelungen der Förderrichtlinien der Stadt ungültig, gilt die jeweilige Regelung der StBauFR bzw. wird, soweit möglich, durch gleichwertige Regelungen ersetzt.

## D. Verfahren

Eigentümerinnen und Eigentümer aller Gebäude im Sanierungsgebiet können sich unter Vorlage einer Maßnahmenbeschreibung und Plänen sowie einer Kostenschätzung an die Sanierungsstelle der Stadt Aalen für eine Förderung wenden.

Sofern das Vorhaben im Einklang mit den Sanierungszielen steht und entsprechend diesen Richtlinien förderfähig ist, wird eine schriftliche Modernisierungsvereinbarung zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt abgeschlossen. Die Höhe des Zuschusses bzw. der Entschädigung richtet sich nach der Bewilligung im Rahmen der jeweiligen Vereinbarung.

Mit den Arbeiten darf erst nach Abschluss einer Vereinbarung begonnen werden.

Die Auszahlung der Fördermittel erfolgt grundsätzlich nach Durchführungs- und Rechnungsnachweis der tatsächlich angefallenen Nettokosten. Dazu ist der Stadt Aalen nach Abschluss der Maßnahme eine lückenlose Kostenaufstellung über die tatsächlich angefallenen Nettokosten vorzulegen. Im Anschluss stellen die Stadt und der Sanierungsträger die förderfähigen Kosten fest. Weitere Details zu den Auszahlungsmodalitäten regelt die jeweilige Vereinbarung.

## E. Schlussbestimmung

Ausnahmen von diesen Richtlinien kann der Gemeinderat zulassen. Die Bestimmungen des Baugesetzbuches und den dazu erlassenen Verwaltungsvorschriften bleiben unberührt.

## F. Inkrafttreten

Diese Förderrichtlinie tritt mit Beschluss durch den Gemeinderat in Kraft.