

INNENENTWICKLUNGSPROGRAMM

Das Förderprogramm der Stadt Aalen zur Stärkung der Innenentwicklung



Förderrichtlinie der Stadt Aalen zur Stärkung der Innenentwicklung vom 20.07.2016.
Gültig seit 01.01.2017, zuletzt geändert durch Gemeinderatsbeschluss vom 03.04.2025.

1. Präambel

Das städtische Förderprogramm dient der Stärkung der Innenentwicklung. Innerörtliche Bauflächen sollen verstärkt aktiviert und einer Bebauung zugänglich gemacht werden. Sanierungsbedürftige erhaltenswerte Bausubstanz soll umfangreich modernisiert, Dachgeschosse sollen zur Wohnraumschaffung ausgebaut und ehemals landwirtschaftlich genutzte, nicht erhaltenswerte Altgebäude sollen durch Neubauten ersetzt werden. Hierdurch wird sowohl eine Verbesserung des Ortsbildes als auch der klimatischen und ökologischen Situation erreicht. Innenentwicklung setzt Impulse zur Belebung der Ortskerne, der Flächenverbrauch im Außenbereich wird reduziert, Natur und Umwelt werden geschont. Zugleich stützt eine verstärkte Innenentwicklung die Auslastung vorhandener Infrastrukturen im bestehenden Siedlungsbestand. Durch nachhaltige Modernisierung oder Aufstockung von Gebäuden werden wichtige Schritte hin zur Klimaneutralität gegangen. Zur Erreichung dieser Ziele sollen die Fördermittel entsprechend nachfolgender Kriterien zielgerichtet eingesetzt werden.

2. Förderkulisse und Ausschluss von Doppelförderungen

2.1 Förderkulisse

Gefördert werden Vorhaben in Aalen einschließlich aller Stadtbezirke und Teile innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (Innenbereich) gemäß § 34 BauGB.

2.2 Ausschluss von Doppelförderungen

Eine Förderung ist ausgeschlossen, wenn Fördermittel des Entwicklungsprogramms Ländlicher Raum oder nach dem Wohnraumförderprogramm des Landes (Landesmittel) in Anspruch genommen werden. Eine parallele Förderung durch Mittel für Einzelmaßnahmen der KfW oder BAFA (Bundesmittel) sind grundsätzlich zulässig. Allerdings sind diese Zuwendungen bei der Ermittlung der Fördersumme durch das Innenentwicklungsprogramm zu den förderfähigen Kosten in Abzug zu bringen. Die Antragssteller sind verpflichtet, sich bei den entsprechenden Fördermittelgebern zu erkundigen, ob auf deren Seite eine förderschädliche Doppelförderung entsteht. Eine Förderung ist grundsätzlich zulässig, wenn das Bundesprogramm WEF Bestand „jung kauft alt“ in Anspruch genommen wird.

Die Doppelförderung durch das städtische Innenentwicklungsprogramm mit dem städtischen Fassadenprogramm sowie dem Aalener Modell zur Wohnraumförderung ist unzulässig. Das Innenentwicklungsprogramm kann mit dem Begrünungsprogramm (Baumpflanzung, Dach- und Fassadenbegrünung) kombiniert werden (ausgeschlossen Auflagen).

3. Zuwendungsempfänger

3.1 Natürliche Personen, Grundstückseigentümer, Erbbauberechtigte

Zuwendungsempfänger sind natürliche Personen i.S.d. §§ 1 ff. BGB. Der Zuwendungsempfänger ist Eigentümer oder Erbbauberechtigte des Grundstücks, auf dem die zu fördernde Maßnahme durchgeführt werden soll. Die Rechnungen der tatsächlich anfallenden Kosten sind auf den Zuwendungsempfänger auszustellen.

3.2 Juristische Personen, Personengesellschaften, Kapitalgesellschaften

Zuwendungsempfänger können in Ausnahmefällen und soweit ausreichend Fördermittel zur Verfügung stehen auch juristische Personen i.S.d. §§ 21 ff. BGB, Personengesellschaften, Personengemeinschaften oder Kapitalgesellschaften sein. Der Zuwendungsempfänger ist Eigentümer des Grundstücks, auf dem die zu fördernde Maßnahme durchgeführt werden soll. Die Rechnungen der tatsächlich anfallenden Kosten sind auf den Zuwendungsempfänger auszustellen.

4. Abbruch und Abräumung

4.1 Zuwendungstatbestände

Gefördert werden Abbruch- und Abräumkosten nicht erhaltenswerter und nicht ortsbildprägender Bausubstanz ehemals landwirtschaftlich genutzter Gebäude im Zuge des Freimachens von Grundstücken zur Schaffung von neuem Wohnraum. Voraussetzung für die Zuwendung ist, dass mit dem geplanten Neubauvorhaben mindestens eine zeitgemäße Wohneinheit entsteht. Geplante Neubauvorhaben, bei denen mehr als fünf Wohneinheiten entstehen sollen, werden nur in besonders begründeten Ausnahmefällen gefördert.

4.2 Zuwendungsfähige Kosten, Umfang, Art und Höhe der Zuwendung

Abbruch- und Abräumungskosten sind in dem Umfang zuwendungsfähig, wie sie für das anschließend geplante Neubauvorhaben notwendig sind. Die Zuwendung wird als anteiliger Zuschuss gewährt. Der Fördersatz beträgt 50% der durch Rechnung nachgewiesenen, tatsächlich angefallenen Nettoabbruchkosten. Die Umsatzsteuer wird nicht bezuschusst. Die Förderobergrenze je Vorhaben liegt bei 10.000 €. Zuwendungen unter 2.000 € werden nicht bewilligt.

Bei Familien mit Kindern kann eine Zulage von 1.000 € pro minderjähriges Kind zum Zeitpunkt der Antragsstellung gewährt werden. Damit eine Kinderzulage gewährt werden kann, muss das Vorhaben nach dem Abbruch und Errichtung des Neubaus vom Antragssteller und seiner Familie für die Zweckbindungsfrist von fünf Jahren selbst genutzt werden.

4.3 Umsetzungs- und Zweckbindungsfristen

Das geplante Neubauvorhaben ist spätestens fünf Jahre nach Bekanntgabe des Zuwendungsbescheids für die Abbruchmaßnahme fertig zu stellen (Umsetzungsfrist). Begründete Verlängerungsanträge sind bei der Förderstelle einzureichen. Die Umsetzungsfrist darf auch bei bewilligter Verlängerung sechs Jahre nicht überschreiten.

Die Zweckbindungsfrist beträgt fünf Jahre ab Fertigstellung des Neubaus (Bezugsfertigkeit).

4.4 Erstattung der Zuwendung, Verzinsung

Ist die Zuwendung durch unrichtige oder unvollständige Angaben erwirkt worden oder wird mit dem Neubauvorhaben nicht mindestens eine Wohneinheit geschaffen oder wird das Neubauvorhaben nicht innerhalb der Umsetzungsfrist fertig gestellt oder wird der neu geschaffene Wohnraum innerhalb der Zweckbindungsfrist zu anderen als zu Wohnzwecken genutzt, führt dies zur rückwirkenden Aufhebung des Zuwendungsbescheids und zur Erstattungsverpflichtung der gesamten Zuwendung. Der Zuwendungsempfänger kann sich insoweit nicht auf ein schützenswertes Vertrauen berufen. § 49a Abs. 2 des Landesverwaltungsverfahrensgesetzes findet keine Anwendung.

Der zu erstattende Betrag ist mit 5% über dem Basiszinssatz pro Jahr zu verzinsen. Von der Geltendmachung des Zinsanspruchs kann insbesondere dann abgesehen werden, wenn der Zuwendungsempfänger die Umstände, die zur Aufhebung des Zuwendungsbescheids geführt haben, nicht zu vertreten hat und den zu erstattenden Betrag innerhalb der von der Stadt festgesetzten Frist leistet.

5. Umfassende Modernisierung

5.1 Zuwendungstatbestände

Gefördert werden Kosten für umfassende Modernisierungen von erhaltenen Wohngebäuden mit Baujahr bis ca. 1980 zur Erreichung zeitgemäßer Wohnverhältnisse. Ausnahmsweise können auch sonstige umfangreiche Modernisierungen gefördert werden, sofern das zu fördernde Objekt städtebaulich oder ortshistorisch bedeutsam ist. Bei einer umfassenden Modernisierung werden (umfangreiche) Maßnahmen im Bereich Energieeinsparung und an technischen Anlagen, verbunden mit (umfangreichen) Arbeiten im Bereich der inneren und äußeren Oberflächen des Gebäudes erwartet. Gleichzeitig soll das Gebäude auch im Bereich Raumstruktur an zeitgemäße Wohnverhältnisse angepasst werden. Gebäudeerweiterungen sind grundsätzlich möglich. Die umfassende Modernisierung muss hierbei gegenüber dem Neubau dominieren.

5.2 Zuwendungsfähige Kosten, Umfang, Art und Höhe der Zuwendung

Kosten für umfassende Modernisierungen sind in dem Umfang zuwendungsfähig, wie sie zur Erreichung zeitgemäßer Wohnverhältnisse notwendig sind. Die Zuwendung wird als anteiliger Zuschuss gewährt. Der Fördersatz beträgt 10% der durch Rechnung nachgewiesenen, tatsächlichen Nettoumbau-, Nettoumnutzungs- und Nettomodernisierungskosten. Die Umsatzsteuer wird nicht bezuschusst. Die Förderobergrenze je Vorhaben liegt bei 10.000 €. Als Vorhaben gilt ein Gebäude.

Bei Familien mit Kindern kann eine Zulage von 1.000 € pro minderjähriges Kind zum Zeitpunkt der Antragsstellung gewährt werden. Damit eine Kinderzulage gewährt werden kann, muss das Vorhaben nach der Modernisierung vom Antragsteller und seiner Familie für die Zweckbindungsfrist von fünf Jahren selbst genutzt werden.

Vorhaben mit mehr als fünf Wohneinheiten werden nicht gefördert.

Zuwendungen unter 2.000 € werden nicht bewilligt.

5.3 Umsetzungs- und Zweckbindungsfristen

Umfassende Modernisierungen sind spätestens drei Jahre nach Bekanntgabe des Zuwendungsbescheids fertig zu stellen (Umsetzungsfrist). Begründete Verlängerungsanträge sind bei der Förderstelle einzureichen. Die Umsetzungsfrist darf auch bei bewilligter Verlängerung vier Jahre nicht überschreiten.

Die Zweckbindungsfrist beträgt fünf Jahre ab Fertigstellung der umfassenden Modernisierung (Bezugsfertigkeit).

5.4 Erstattung der Zuwendung, Verzinsung

Ist die Zuwendung durch unrichtige oder unvollständige Angaben erwirkt worden oder wird die umfassende Modernisierung nicht innerhalb der Umsetzungsfrist fertig gestellt oder wird das geförderte Vorhaben innerhalb der Zweckbindungsfrist zu anderen als zu Wohnzwecken genutzt, führt dies zur rückwirkenden Aufhebung des Zuwendungsbescheids und zur Erstattungsverpflichtung der gesamten Zuwendung. Der Zuwendungsempfänger kann sich insoweit nicht auf ein schützenswertes Vertrauen berufen. § 49a Abs. 2 des Landesverwaltungsverfahrensgesetzes findet keine Anwendung.

Der zu erstattende Betrag ist mit 5% über dem Basiszinssatz pro Jahr zu verzinsen. Von der Geltendmachung des Zinsanspruchs kann insbesondere dann abgesehen werden, wenn der Zuwendungsempfänger die Umstände, die zur Aufhebung des Zuwendungsbescheids geführt haben, nicht zu vertreten hat und den zu erstattenden Betrag innerhalb der von der Stadt festgesetzten Frist leistet.

6. Ausbau und Aufstockung von Dachgeschossen

6.1 Zuwendungstatbestände

Gefördert werden Ausbauten und die Aufstockung des Dachgeschosses zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum. Erwartet wird die Schaffung einer zusätzlichen abgeschlossenen Wohneinheit, die für dauerhaftes Wohnen geeignet ist (Küche/Wohnen/Essen, Schlafzimmer, Bad). Eine Ergänzung des bestehenden Wohnraums um einzelne Zimmer ist nicht förderfähig. Die neu geschaffene Wohneinheit muss nach Fertigstellung voll funktionsfähig sein und bewohnt werden (Nachweis über Mietvertrag etc.).

6.2 Zuwendungsfähige Kosten, Umfang, Art und Höhe der Zuwendung

Kosten für den Ausbau/Aufstockung von Dachgeschossen sind in dem Umfang zuwendungsfähig, wie sie zur Erreichung zusätzlicher und zeitgemäßer Wohnverhältnisse notwendig sind. Die Zuwendung wird als anteiliger Zuschuss gewährt. Der Fördersatz beträgt 10% der durch Rechnung nachgewiesenen, tatsächlichen Nettoumbaukosten. Die Umsatzsteuer wird nicht bezuschusst. Die Förderobergrenze je Vorhaben liegt bei 10.000 €. Als Vorhaben gilt ein Gebäude. Eine zusätzliche Wohneinheit muss abgeschlossen sein, dem dauerhaften Wohnen dienen und flexible Grundrisse aufweisen. Kleinteilige Maßnahmen werden nicht gefördert.

Bei Familien mit Kindern kann eine Zulage von 1.000 € pro minderjähriges Kind zum Zeitpunkt der Antragsstellung gewährt werden. Damit eine Kinderzulage gewährt werden kann, muss das Vorhaben nach dem Ausbau / der Aufstockung des Dachgeschosses vom Antragssteller und seiner Familie für die Zweckbindungsfrist von fünf Jahren selbst genutzt werden.

Vorhaben mit mehr als fünf Wohneinheiten werden nicht gefördert.

Zuwendungen unter 2.000 € werden nicht bewilligt.

6.3 Umsetzungs- und Zweckbindungsfrist

Ausbauten und Aufstockungen von Dachgeschossen sind spätestens drei Jahre nach Bekanntgabe des Zuwendungsbescheids fertig zu stellen (Umsetzungsfrist). Begründete Verlängerungsanträge sind bei der Förderstelle einzureichen. Die Umsetzungsfrist darf auch bei bewilligter Verlängerung vier Jahre nicht überschreiten.

Die Zweckbindungsfrist beträgt fünf Jahre ab Fertigstellung des Ausbaus / der Aufstockung (Bezugsfertigkeit).

6.4 Erstattung der Zuwendung, Verzinsung

Ist die Zuwendung durch unrichtige oder unvollständige Angaben erwirkt worden oder wird der Ausbau/die Aufstockung des Dachgeschosses nicht innerhalb der Umsetzungsfrist fertig gestellt oder wird das geförderte Vorhaben innerhalb der Zweckbindungsfrist zu anderen als zu Wohnzwecken genutzt, führt dies zur rückwirkenden Aufhebung des Zuwendungsbescheids und zur Erstattungsverpflichtung der gesamten Zuwendung. Der Zuwendungsempfänger kann sich insoweit nicht auf ein schützenswertes Vertrauen berufen. § 49a Abs. 2 des Landesverwaltungsverfahrensgesetzes findet keine Anwendung.

Der zu erstattende Betrag ist mit 5% über dem Basiszinssatz pro Jahr zu verzinsen. Von der Geltendmachung des Zinsanspruchs kann insbesondere dann abgesehen werden, wenn der Zuwendungsempfänger die Umstände, die zur Aufhebung des Zuwendungsbescheids geführt haben, nicht zu vertreten hat und den zu erstattenden Betrag innerhalb der von der Stadt festgesetzten Frist leistet.

7. Baukultur fördern

7.1 Sonderpreis für beispielhafte Modernisierungen und Umbau von Bestandswohngebäuden

Um die qualitative Innenentwicklung weiter zu fördern, werden beispielhafte Modernisierungen und Umbauten von Bestandswohngebäuden ausgezeichnet. Die beispielhaften Projekte dienen als Vorbild für weitere Maßnahmen im Bestand, stärken das Stadt- und Ortsbild und tragen zu einer guten Baukultur bei. Zu den äußeren gestalterischen Aspekten kommen folgende Auswahlkriterien bei der Bewertung hinzu: soziale Aspekte (junge Familie, Mehrgenerationenwohnen, Barrierefreiheit, etc.) und ökologische Aspekte (Fassadenbegrünung, Holzbauweise, Dachbegrünung, Energiekonzepte, etc.)

Zur Finanzierung der Sonderpreise, die an mehrere Vorhaben vergeben werden, stehen alle vier Jahre 20.000 € aus dem Innenentwicklungsfonds zur Verfügung. Für den Sonderpreis können sich die Bauherren bewerben. Der Innenentwicklungsbeirat trifft aus allen eingegangenen Bewerbungen eine Vorauswahl. Die Entscheidung über die Verleihung der Sonderpreise trifft der Ausschuss für Umwelt und Stadtentwicklung.

7.2 Modernisierung historischer Bausubstanz

Historische und ortsbildprägende Gebäude sind Zeugen in der Stadt, die nicht durch Neubauten ersetzt werden können. Sie prägen seit Jahrzehnten das Stadtbild und die Ortsstruktur und schaffen dadurch Identität und Baukultur.

Daher können ausnahmsweise Gebäude aufgrund ihrer städtebaulichen und historischen Bedeutung auch ohne Wohnnutzung mit 10 % der Nettomodernisierungskosten, aber maximal 10.000 € gefördert werden.

8. Sonstige Zuwendungsbestimmungen

8.1 Ausschluss von Rechtsansprüchen

Das Förderprogramm ist eine freiwillige Leistung der Stadt Aalen. Ein Rechtsanspruch auf Bewilligung einer Zuwendung kann aus dieser Förderrichtlinie nicht abgeleitet werden.

8.2 Finanzielle Mittel

Zuwendungen können nur bewilligt werden, wenn und soweit im jeweiligen Haushaltsjahr entsprechende finanzielle Mittel für das Förderprogramm zur Verfügung stehen. Die Fördermittel sind auf ein Gesamtvolumen von 250.000 € pro Jahr für Neuanträge gedeckelt.

9. Antragsstellung und Bewilligungsverfahren

9.1 Antragsstellung

Der Förderantrag ist unter Verwendung des entsprechenden Antragsformulars schriftlich bei der Stadt Aalen einzureichen. Förderanträge können jederzeit eingereicht werden. Aufgrund fehlender Finanzmittel nicht bewilligte Anträge werden auf eine Warteliste gesetzt und können im nächsten Jahr nach Verfügbarkeit der finanziellen Mittel beraten werden.

Mehrmals nachgeforderte Unterlagen müssen innerhalb von drei Monaten nachgereicht werden, ansonsten gilt der Förderantrag als abgelehnt. Eine schriftliche Mitteilung hat zu erfolgen.

9.2 Bewilligung

Die Bewilligung erfolgt schriftlich. Kosten für einzelne bauliche Maßnahmen innerhalb eines Vorhabens, die vor Bekanntgabe des Bewilligungsbescheids oder Ausstellung der Unbedenklichkeitsbescheinigung begonnen wurden, sind nicht zuwendungsfähig. Insgesamt müssen die noch ausstehenden Maßnahmen umfassend sein, um gefördert zu werden. Eine Maßnahme gilt als begonnen, wenn die jeweilige Firma beauftragt (ausgenommen Planungsleistungen und Einholen von Angeboten) und das jeweilige Material bestellt oder gekauft worden ist. Die Bewilligung erfolgt nach in Augenscheinnahme der Förderanträge durch ein Auswahlgremium unter Vorsitz des Baubürgermeisters oder dessen Stellvertreters. Bei der Auswahl der zu fördernden Maßnahmen behält es sich die Stadt Aalen vor, räumliche und sachliche Förderschwerpunkte zu setzen.

Für bewilligte und ausbezahlte Vorhaben kann im Zeitraum von 20 Jahren kein weiterer Förderantrag für das städtische Innenentwicklungsprogramm gestellt werden. Ausgenommen hiervon ist der Förderschwerpunkt Baumpflanzungen,

hier kann nach zehn Jahren (Ablauf der Zweckbindungsfrist) ein erneuter Antrag für das Vorhaben gestellt werden.

10. Auszahlung von Fördermitteln

10.1 Nachweispflicht des Antragsstellers

Eine Auszahlung der bewilligten Zuwendung erfolgt grundsätzlich nach Durchführungs- und Rechnungsnachweis der tatsächlich angefallenen Kosten. Der Auszahlungsantrag kann erst nach Umsetzung aller förderfähigen Maßnahmen gestellt werden. Ausnahmen können in Härtefällen zugelassen werden.

11. Inkrafttreten

Diese Förderrichtlinie tritt zum 01.01.2025 in Kraft.