

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 25.10.2018.

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 und ehemals landwirtschaftlich genutzte, nicht erhaltenswerte Altgebäude sollen durch Neubauten ersetzt und einheimische Laubbäume an wichtigen Stadt- und Ortseingangsstraßen gepflanzt werden. Hierdurch wird eine Verbesserung des Ortsbildes 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. 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 Teileorte innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (Innenbereich) gemäß § 34 BauGB.

2.2 Ausschluss von Doppelförderungen

Eine Förderung ist ausgeschlossen, wenn Fördermittel des Bundes oder des Landes für das Vorhaben gewährt werden. Unter Umständen ist eine förderschädliche Doppelförderung durch Einzelfallprüfung auszuschließen.

3. Zuwendungsempfänger

3.1 Natürliche Personen, Grundstückseigentümer

Zuwendungsempfänger sind natürliche Personen i.S.d. §§ 1 ff. BGB. 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.

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.

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 erhaltenswerten Wohngebäuden mit Baujahr bis ca. 1975 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. Die Förderobergrenze kann auf max. 20.000,- € angehoben werden, wenn in einem Gebäude mehrere Wohneinheiten (dauerhaftes Wohnen, flexible Grundrisse, keine kleinteilige Unterteilung) untergebracht sind und diese jeweils umfassend modernisiert werden.

Bei Familien mit Kindern kann eine Zulage von 1.000,- € pro minderjährigem 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.

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. Baumpflanzungen

6.1 Zuwendungstatbestände

Gefördert werden Baumpflanzungen von einheimischen hoch- und halbstämmigen Laubbaumarten an wichtigen Stadt- und Ortseingangsstraßen im Bereich zwischen öffentlichem Straßenraum und Gebäudefassade (Vorgarten).

Baumpflanzungen, die aufgrund von Festsetzungen im Bebauungsplan realisiert werden müssen sind nicht förderfähig.

6.2 Zuwendungsfähige Kosten, Umfang, Art und Höhe der Zuwendung

Die Zuwendung wird als anteiliger Zuschuss für die Anschaffung einheimischer hoch- und halbstämmiger Laubbaumarten gewährt. Der Fördersatz beträgt 50% der durch Rechnung nachgewiesenen Nettoerwerbskosten. In begründeten Ausnahmefällen kann sich der Fördersatz auf bis zu 100% der durch Rechnung nachgewiesenen Nettoerwerbskosten erhöhen. Die Umsatzsteuer wird nicht bezuschusst. Die Förderobergrenze beträgt 500,- € pro Grundstück.

Entlang folgender Straßenzüge werden Baumpflanzungen grundsätzlich zu 100 % der Nettoerwerbskosten gefördert:

Dewangen: Leintalstraße, Reichenbacher Straße, Fachsenfelder Straße, Treppacher Straße

Ebnat: Unterkochener Straße, Jurastraße, Ebnater Hauptstraße

Fachsenfeld: Wasseralfinger Straße, Dewanger Straße, Waiblinger Straße

Hofen: Dorfstraße

Kernstadt: Stuttgarter Straße, Friedrichstraße, Ulmer Straße, Bahnhofstraße

Unterkochen: Aalener Straße, Heidenheimer Straße, Waldhäuser Straße

Waldhausen: Deutschordenstraße, Teckstraße

Wasseralfingen: Wilhelmstraße

Weststadt: Neßlauer Straße, Wellandstraße, Hofherrnstraße

Ergänzend zu diesem Text sind die Straßen in einem Übersichtsplan verortet.

6.3 Umsetzungs- und Zweckbindungsfristen

Die Baumpflanzung hat spätestens 6 Monate nach Bekanntgabe des Zuwendungsbescheids zu erfolgen (Umsetzungsfrist). Begründete Verlängerungsanträge sind bei der Förderstelle einzureichen. Die Zweckbindungsfrist beträgt 10 Jahre ab erfolgter Baumpflanzung. Abgängige Bäume sind innerhalb eines Jahres gleichzeitig zu ersetzen.

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 jährlich 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.

8.3 Einzelfallregelung

Im Einzelfall behält es sich die Stadt Aalen vor, von dieser Förderrichtlinie abzuweichen bzw. auch bei Vorliegen der Zuwendungsvoraussetzungen keine Zuwendung zu bewilligen.

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 können erneut eingereicht werden.

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.

10. Auszahlung von Fördermitteln

10.1 Nachweispflicht des Antragsstellers

Eine Auszahlung der bewilligten Zuwendung erfolgt grundsätzlich nach Durchführungs- und Rechnungsnachweis der tatsächlich angefallenen Kosten.

10.2 Publizitätserklärung

Der Zuwendungsempfänger erklärt sich damit einverstanden, dass Informationen zur geförderten Maßnahme veröffentlicht werden dürfen. Die Veröffentlichung kann die Beschreibung des Vorhabens, die Höhe der Zuwendung, den Standort sowie fotografische Darstellungen der geförderten Maßnahme umfassen.

11. Inkrafttreten

Diese Förderrichtlinie tritt zum 01.11.2018 in Kraft.