

# Richtlinie zur Stärkung und Entwicklung der Ortsteile und zur Schonung des Außenbereichs - (Ortsteilentwicklungsrichtlinie „Innen vor Außen“)



## 1. Ziel der Förderrichtlinie

Den nachfolgenden Generationen soll grundsätzlich die Möglichkeit eröffnet bleiben, sich in den Ortsteilen anzusiedeln. Hierzu sollen ungenutzte bzw. nicht erhaltenswerte Altgebäude **durch Neubauten ersetzt** werden. Alternativ können bestehende **ortsbildprägende, aber leerstehende Gebäude erhalten und saniert** werden. **Neuer Wohnraum soll geschaffen bzw. wieder genutzt werden.** Angestrebt wird eine Nachverdichtung des Innenbereichs und die wirtschaftliche Nutzung der bestehenden Infrastruktur. Dadurch wird eine Verbesserung des Ortbildes und der städtebaulichen Ordnung erzielt. Es erfolgt eine größtmögliche Schonung des Außenbereichs und eine Zersiedelung der Ortsränder wird vermieden. Dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden soll damit Rechnung getragen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB). Neue Impulse zur Wiederbelebung der Ortskerne werden gesetzt.

Zur Erreichung dieser Ziele sollen die Fördermittel entsprechend nachfolgender Kriterien zielgerichtet eingesetzt werden.

## 2. Geltungsbereich

Eine Förderung ist im gesamten Stadtgebiet möglich, ohne die **Kernstadt**

## 3. Fördertatbestände

- 3.1 Gefördert werden Abbruch-, Abräum-, Entsiegelungs- und Entsorgungskosten von nicht erhaltenswerter Bausubstanz im Zuge des Freimachens von Grundstücken zur Schaffung von neuem Wohnraum.
- 3.2 Gefördert werden können auch Modernisierungs- und Instandsetzungskosten für nachweislich über einen längeren Zeitraum leerstehende **ortsbildprägende** Wohngebäude, sowie die Baukosten bei Nutzungsänderung von ehemaligen gewerblich oder landwirtschaftlich genutzten ortsbildprägenden Gebäuden in Wohnen.
- 3.3 **Voraussetzung für eine Förderung ist, dass mit dem geplanten Vorhaben mindestens eine neue Wohneinheit entsteht bzw. im Falle von Nr. 3.2 wieder einer Nutzung zugeführt wird.** Vorhaben mit mehr als 3 Wohneinheiten sollen nur ausnahmsweise gefördert werden.
- 3.4 In **Splittersiedlungen** können ausnahmsweise Abbruch-, Abräum-, Entsiegelungs- und Entsorgungskosten von nicht erhaltenswerter Bausubstanz **ohne anschließende Neuschaffung von Wohnraum** gefördert werden. Hierüber entscheidet der Bau- und Verkehrsausschuss einzelfallbezogen.
- 3.5 Das Baujahr des/der abzubrechenden Gebäude/s muss vor 1975 liegen. Ausnahmen sind ausdrücklich vom Bau- und Verkehrsausschuss zu bewilligen.  
Der Zeitraum von als „länger leerstehend“ eingestuften Gebäuden beträgt mindestens 3 Jahre.

#### 4. Förderfähige Kosten

- 4.1 Abbruch-, Abräum-, Entsiegelungs- und Entsorgungskosten bzw. im Falle der Nr. 3.2 Modernisierungs- und Instandsetzungskosten bzw. Baukosten sind in dem Umfang förderfähig, wie sie für das anschließend geplante Neubau- bzw. Modernisierungsvorhaben erforderlich sind.
- 4.2 Notwendige Begleitmaßnahmen wie bspw. Verkehrssicherungsmaßnahmen, Statik und Sicherungsarbeiten an Nachbargebäuden etc. sind ebenfalls förderfähig und können in die Gesamtsumme der Abbruch-, Abräum-, Entsiegelungs- und Entsorgungskosten eingerechnet werden.
- 4.3 Förderfähig ist auch die Erstberatung durch ein Architektur- oder Ingenieurbüro im Gesamtwert von bis zu 500 Euro.
- 4.4 Förderfähig sind die durch Rechnungen nachgewiesenen tatsächlichen Ausgaben.
- 4.5 Einzelrechnungen unter 100 Euro inkl. MwSt. sind nicht förderfähig.
- 4.6 Sofern eine Vorsteuerabzugsberechtigung vorliegt, sind nur die Nettokosten förderfähig.
- 4.7 Eigene Arbeitsleistungen (Eigenleistungen) sind nicht förderfähig.

#### 5. Höhe der Förderung

- 5.1 Die Förderung wird als anteiliger Zuschuss gewährt. Der Fördersatz beträgt
  - a) bei Nr. 3.1: **40 %**.
  - b) bei Nr. 3.2: **10 %**
- 5.2 Die **maximale Förderung beträgt 25.000 Euro** je Vorhaben (Neuschaffung eines Wohngebäudes bzw. Wiederherstellung von Wohnraum gem. Nr. 3.2).
- 5.3 Förderungen werden nur bewilligt, wenn die förderfähigen Kosten 5.000 Euro überschreiten (Bagatellgrenze).

#### 6. Fördergrundsätze

- 6.1 Die Gewährung der Förderung nach diesem Programm ist eine freiwillige Leistung der Stadt Feuchtwangen. Ein Rechtsanspruch auf deren Bewilligung und Auszahlung besteht weder dem Grunde, noch der Höhe nach.
- 6.2 Die Förderung ist nicht abhängig vom Einkommen des Antragstellers.
- 6.3 Die Förderung wird als nicht rückzahlbarer Zuschuss gewährt. Sie erfolgt im Rahmen der durch den Stadtrat jährlich im Haushaltsplan bereitgestellten Mittel.
- 6.4 Falls die Anzahl der gestellten Anträge das zur Verfügung stehende Finanzvolumen übersteigt, behält sich die Stadt vor, eine Auswahl unter den Antragstellern zu treffen. Es können räumliche und sachliche Förderschwerpunkte gesetzt werden.
- 6.5 Im Einzelfall behält es sich die Stadt Feuchtwangen vor, von den Fördervorschriften abzuweichen bzw. keine Förderung zu bewilligen (z.B. bei geplanten Kombinationen mit anderen Förderprogrammen). Hierüber entscheidet der Bau- und Verkehrsausschuss.

## 7. Begünstigte

- 7.1 Antragsberechtigt sind Grund- und Gebäudeeigentümer sowie Erbbauberechtigte.
- 7.2 Förderbegünstigt sind Privatpersonen, ausnahmsweise juristische Personen, Personengesellschaften und Personengemeinschaften.
- 7.3 Eine Antragstellung vor Eigentumsübergang ist möglich.

## 8. Antrags- und Auszahlungsverfahren

- 8.1 Für die Gewährung einer Förderung ist vor Beginn der Abbruch- bzw. Modernisierungsarbeiten ein schriftlicher Antrag beim Stadtbauamt der Stadt Feuchtwangen einzureichen. Der zu verwendende Antragsvordruck kann über das Stadtbauamt bezogen werden.

Mit dem Antrag sind folgende Unterlagen einzureichen:

- a. **Beschreibung der geplanten Maßnahmen für Abbruch, Abräumung, Entsiegelung und Entsorgung** bzw. **Modernisierung/Instandsetzung mit Kostenschätzung**
- b. **Beschreibung der geplanten Maßnahmen für die Neuschaffung von Wohnraum**
- c. **Fotos der Außenansichten des Bestandes**

Fördergegenstand sind ausschließlich die im Antrag angegebenen Maßnahmen mit jeweiliger Kostenschätzung. Sollten im Zuge der Gesamtmaßnahme weitere Einzelmaßnahmen hinzukommen, so ist der Förderantrag vor Ausführung entsprechend zu ergänzen. Gleiches gilt für Mehrkosten die im Vergleich zur angegebenen Kostenschätzung entstehen.

- 8.2 Das Stadtbauamt der Stadt Feuchtwangen prüft die Förderwürdigkeit des Vorhabens anhand der eingereichten Unterlagen und legt diese anschließend dem Bau- und Verkehrsausschuss zur Entscheidung über die Aufnahme in die Ortsteilentwicklungsrichtlinie vor. In strittigen Fällen oder in besonders gelagerten Einzelfällen entscheidet der Stadtrat unter Berücksichtigung der Gesamtsituation abschließend.
- 8.3 Bei Aufnahme in die Ortsteilentwicklungsrichtlinie erhält der Antragsteller nach Beratung im Bau- und Verkehrsausschuss eine schriftliche Mitteilung, in welcher Höhe ihm eine Förderung in Aussicht gestellt wird. Erst mit Erhalt der Mitteilung der Stadt über die Aufnahme in das Programm darf mit den Maßnahmen begonnen werden. Ein vorzeitiger Maßnahmenbeginn wirkt sich förderschädlich aus, ausgenommen sind Planungsleistungen.
- 8.4 Die **Fertigstellung der Neubau- bzw. Modernisierungsmaßnahme** ist der Stadt Feuchtwangen schriftlich anzuzeigen. Mit der **Anzeige der Nutzungsaufnahme** ist ein schriftlicher Auszahlungsantrag beim Stadtbauamt der Stadt Feuchtwangen einzureichen.
- 8.5 Mit dem Auszahlungsantrag sind folgende Unterlagen einzureichen:
  - a. **Zusammenstellung** der angefallenen **Kosten**
  - b. Angefallene **Originalrechnungen**, nummeriert und sortiert entsprechend der Zusammenstellung
  - c. **Fotodokumentation** über den erreichten Zustand
- 8.6 Die Nichtdurchführung des geplanten Neubau- bzw. Modernisierungsvorhabens innerhalb von 3 Jahren (Baubeginn) bzw. Fertigstellung innerhalb von 5 Jahren führt zur Aufhebung des Förderbescheides.
- 8.7 Die Auszahlung erfolgt nach Prüfung der vollständigen Unterlagen und unter der Voraussetzung der Verfügbarkeit der Haushaltsmittel nach vorheriger Freigabe der Mittel durch den Bau- und Verkehrsausschuss.
- 8.8 Stellt die Stadt Feuchtwangen fest, dass die beantragte Neubau- bzw. Modernisierungsmaßnahme abweichend, nur teilweise oder mangelhaft durchgeführt oder Bedingungen und Auflagen nicht eingehalten wurden, kann sie von der Inaussichtstellung der

Förderung zurücktreten.

#### **9. Rückzahlungsverpflichtung bewilligter oder ausgezahlter Fördermittel**

Die Zweckbindungsfrist beträgt 5 Jahre. Wird das geförderte Objekt nach der Fertigstellung vor Ablauf von 5 Jahren ganz oder teilweise zu anderen Zwecken als zu Wohnzwecken genutzt, führt dies zur Aufhebung des Förderbescheides und zur Rückzahlungsverpflichtung des gewährten Zuschusses.

#### **10. Kombination oder Kumulation mit Mitteln aus anderen Förderprogrammen:**

Eine Kombination oder Kumulation mit Mitteln aus anderen Förderprogrammen soll im Regelfall nicht erfolgen. Ausnahmen sind durch den Bau- und Verkehrsausschuss zu bewilligen.

#### **11. Hinweise**

Die Genehmigung des Zuwendungsantrages ersetzt nicht die für die Baumaßnahme einzuholenden Genehmigungen und Anzeigepflichten, wie z.B. Baugenehmigung oder denkmalrechtliche Erlaubnis. Baurechtliche und denkmalpflegerische Vorschriften sind in jedem Fall einzuhalten und Voraussetzung für die spätere Auszahlung der Förderung.

#### **13. Inkrafttreten**

Das Förderprogramm tritt zum 01.01.2026 in Kraft und gilt bis zum 31.12.2027.

Feuchtwangen, den 22.12.2025

gez.

Patrick Ruh  
1. Bürgermeister