

Anreizprogramm im Rahmen des Förderprogramms „Lebendige Zentren“

Richtlinie zur Gewährung von Zuschüssen aus der Städtebauförderung für die Modernisierung und Instandsetzung von Wohngebäuden, Ladenlokalen und Fassaden mit Relevanz für den öffentlichen Raum sowie für die Entsiegelung privater Freiflächen und für klimagerechtes Bauen im Privatsektor

Grundlage und damit anzuwenden ist die Richtlinie des Landes Hessen zur Förderung der nachhaltigen Stadtentwicklung – RiLiSE - in der jeweils gültigen Fassung und die Information und Arbeitshilfe des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen „Anreizförderung in den Programmen Lebendige Zentren und Wachstum und nachhaltige Erneuerung im Rahmen der Städtebauförderung in Hessen“ vom 12.03.2020.

§ 1 Zweck der Förderung

Um im Rahmen des Förderprogramms „Lebendige Zentren“ Investitionen privater Eigentümer anzuregen, sollen im Fördergebiet „Städtebauliches Entwicklungsgebiet Schillerstraße“ der Stadt Nidda finanzielle Anreize für kleinere private Einzelmaßnahmen gewährt werden.

Zielsetzung der Anreizförderung ist, das Fördergebiet als zentralen Versorgungs-, Wohn- und Arbeitsstandort sowie als Zentrum für ein gastronomisches, kulturelles und auch touristisches Angebot der Stadt Nidda auch durch private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zu stärken und langfristig in seiner Funktionsfähigkeit zu sichern.

Dies betrifft insbesondere die Handlungsfelder:

- **Modernisierung und Instandsetzung von Wohngebäuden** zur Herstellung zeitgemäßen Wohnraums
- **Modernisierung und Instandsetzung von Ladenlokalen und Geschäftsflächen** zur Sicherung und Reaktivierung eines vielfältigen Versorgungs- und Dienstleistungsangebotes
- **Modernisierung und Instandsetzung von Fassaden** mit Relevanz für den öffentlichen Raum zur Aufwertung der Gestaltqualität des Stadtbildes
- **Maßnahmen zur Entsiegelung privater Freiflächen**, Innenhöfe und Stellplätze zur Erhöhung des Durchgrünungsgrades sowie zur Verbesserung des Mikroklimas und der Versickerung von Regenwasser
- **Maßnahmen zu klimagerechtem Bauen im Privatsektor** zur Verbesserung der gesamtstädtischen CO₂-Bilanz

Im Rahmen des Städtebauförderprogramms „Lebendige Zentren“ (vorher: „Aktive Kernbereiche in Hessen“) soll mit dem Anreizprogramm Hauseigentümern die Möglichkeit geboten werden, entsprechende bauliche Maßnahmen niederschwellig umzusetzen.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich und Antragsberechtigte

Antragsberechtigt sind ausschließlich private Eigentümer von Gebäuden, Anlagen und Grundstücken sowie Erbbauberechtigte mit einem Erbbaupertrag von mindestens 66 Jahren im räumlichen Geltungsbereich dieser Richtlinie. (s. Anlage 1).

§ 3 Förderfähige Maßnahmen

In der Städtebauförderung gilt der Grundsatz der subsidiären Förderung. In diesem Sinne sind die Fördermittel nur nachrangig einzusetzen. Die Förderung durch andere Fachprogramme ist vorrangig in Anspruch zu nehmen. Die fachliche Beratung zu Möglichkeiten der vorrangigen Förderung aus anderen Fachprogrammen erfolgt durch das beauftragte Kernbereichsmanagement.

Förderfähig sind investive Maßnahmen gem. der Richtlinie des Landes Hessen zur Förderung der nachhaltigen Stadtentwicklung (RiLiSE), so unter anderem für:

a) Wohngebäude

Maßnahmen an Wohngebäuden, die zukunftsfähigen Anpassungen an zeitgemäße Wohnstandards dienen, wie z. B.:

- Sanierung und Reaktivierung leerstehender oder sanierungsbedürftiger Bausubstanz (Mindestalter der Bausubstanz: Baujahr 1970) zu eigenen oder fremden Wohnzwecken sowie zur gewerblichen oder freiberuflichen Nutzung
- Modernisierung der Gebäudeinfrastruktur im Zusammenhang mit der Instandsetzung eines Gebäudes
- Beseitigung ortsbildstörender oder wirtschaftlich nicht mehr sanierungsfähiger Gebäudeteile als untergeordnete Teilmaßnahme einer Gebäudesanierung

b) Einzelhandels-, Gastronomie- und andere Geschäftsflächen

Maßnahmen an Einzelhandels-, Gastronomie- und andere Geschäftsflächen in Gebäuden, die einer Aufwertung und langfristigen Sicherung der innerstädtischen Versorgungsstruktur sowie einer Attraktivierung der Geschäftsflächen dienen, wie z. B.:

- Umbau-, Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zur Anpassung an heutige Raumbedürfnisse und Standards der Gebäudetechnik
- Verbesserung der Barrierefreiheit

c) Fassaden mit Relevanz für den öffentlichen Raum

Maßnahmen an Fassaden mit Relevanz für den öffentlichen Raum, die durch eine Verbesserung des Erscheinungsbildes der Fassaden der Aufwertung des Stadtbildes damit auch der Aufenthaltsqualität und Atmosphäre dienen, wie z. B.:

- Erneuerung oder Instandsetzung von Fassaden
- Fassadenfreilegung
- Rückbau störender Fassadenelemente und Schaufensteranlagen
- Wiederherstellung ursprünglicher Fassadengliederungen, Instandsetzung von Fachwerk
- Erneuerung oder Instandsetzung von Türen, Fenstern, Fensterläden und Toren in traditioneller Ausführung als untergeordnete Bestandteile einer Fassadensanierung
- Hauseingänge, einschließlich Zugangstreppen, Erneuerung und Instandsetzung von Hofeinfassungen, sofern sie mit der Fassadensanierung verbunden sind
- Anpassungen von Werbeanlagen, sofern sie mit der Fassadensanierung verbunden sind

d) Entsiegelung privater Freiflächen

Maßnahmen zur Entsiegelung und Begrünung von privaten Freiflächen, die Verbesserung des Mikroklimas (Reduzierung der Aufheizung der Flächen in den Sommermonaten) sowie der Verbesserung der Versickerung von Regenwasser dienen, wie z. B.:

- Aufbruch von Beton und sonstigen Flächenversiegelungen
- Abriss nicht oder untergenutzter Schuppen und Nebenanlagen zur Erhöhung des Freiflächenanteils
- Grüngestaltung einschließlich versickerungsfähiger Hofbefestigungen
- Anlage von Wegeflächen
- Errichtung fest eingebauter Sitzgruppen und Pergolen im Zusammenhang mit Freiflächengestaltungen
- Herstellung kleinräumlicher Wasserflächen (Wasserspiele, Teiche)
- Begrünung von Mauern und Hauswänden einschließlich fest eingebauter Rankhilfen, Dachbegrünungen

e) Klimagerechtes Bauen im Privatsektor

Maßnahmen des klimagerechten Bauens **im Zusammenhang mit der Instandsetzung von Gebäuden**, die der Energieeinsparung sowie der Verbesserung der gesamtstädtischen CO₂-Bilanz dienen, wie z. B.:

- Maßnahmen zur Wärmedämmung von Gebäuden (Fassade, Dach, Dachbodendämmung...)
- Einbau/Austausch wärmedämmender Fenster und Türen (Mehrfachverglasung)
- Einbau/Austausch energiesparender Heizungsanlagen (Brennwertgeräte, Öfen für Scheitholz oder Pellets, Holzvergaserkessel für Scheitholz...)

Die abschließende Prüfung der Förderfähigkeit der beantragten Fördergegenstände erfolgt im Rahmen der fachlichen Beratung durch das beauftragte Kernbereichsmanagement.

Förderfähig sind weiterhin Beratungs-, Architekten- und Ingenieurleistungen für den vereinbarten Fördergegenstand sowie Materialkosten und Eigenleistungen.

Als förderfähige Kosten gelten höchstens 85% der anerkannten Kosten. Die Förderung ist beschränkt auf Maßnahmen mit einer Investitionssumme von mindestens 10.000 € brutto. Gefördert werden können max. 25% der förderfähigen Ausgaben. Die tatsächliche Fördersumme ist abhängig von den seitens der Stadt zum Zeitpunkt der Antragstellung zur Verfügung stehenden Fördermitteln. Die maximale Fördersumme beträgt je Objekt 20.000 € brutto. Die Förderung kann sich je Objekt bis zum Erreichen der maximalen Fördersumme aus Fördergegenständen der vorgenannten Maßnahmenbereiche zusammensetzen. Ein Objekt kann nur einmal im Anreizprogramm gefördert werden.

§ 4 Nicht förderfähige Maßnahmen und Kosten

Folgende Maßnahmen sind u.a. nicht förderfähig:

- Grunderwerb
- Reine Renovierungs- und Instandhaltungsarbeiten
- Einrichtungsgegenstände
- Werkzeuge

§ 5 Rahmenbedingungen und Verfahren

Der Zuschussantrag ist vom Gebäudeeigentümer nach vorheriger fachlicher Beratung durch das beauftragte Kernbereichsmanagement sowie bei Bedarf durch Fachberater und bei Baudenkmalen zusätzlich durch die Denkmalbehörde vor Beginn der Arbeiten beim Magistrat der Stadt Nidda einzureichen. Die Beratung durch das Kernbereichsmanagement ist für den Antragsteller bis zum Abschluss der Städtebaufördermaßnahme kostenfrei. Auf Basis einer einzureichenden Kostenschätzung wird durch die Beauftragten der Stadt der voraussichtliche Zuschuss ermittelt.

Die Förderung erfolgt als einmaliger Zuschuss. Als förderfähig können dabei die Bruttobaukosten (inkl. BauNK) folgender Kostengruppen nach DIN 276-1 (2008) geltend gemacht werden:

- 300 Bauwerk - Baukonstruktionen ohne Kostengruppen 372 und 379
- 400 Bauwerk - Technische Anlagen, nur Kostengruppen 410 bis 440, 452, 455, 456, 457, 461, 462, 475 und 490
- 500 Außenanlagen
- 600 Ausstattung und Kunstwerke, nur Kostengruppe 619, sowie 622 und 623 bis max. 4 Prozent der Gesamtbaukosten
- 700 Baunebenkosten ohne Kostengruppe 760

Grundlage für den Erhalt der Fördermittel ist eine Fördervereinbarung zwischen dem Zuwendungsempfänger und der Stadt Nidda. Der Förderbetrag wird nach Abschluss der Baumaßnahme und nach Prüfung der vom Zuwendungsempfänger vorzulegenden Schlussrechnungen und Zahlungsbelegen ausbezahlt.

Pro Objekt wird die Förderung im Anreizprogramm nur einmal gewährt. Eine Maßnahme kann nicht mehrfach mit anderen öffentlichen Geldern gefördert werden. Die Kombination mit anderen Zuschussprogrammen des Landes Hessen und des Bundes (z.B. KfW-Programme) ist möglich, dabei muss es sich um klar abgegrenzte Fördergegenstände handeln. Eine Doppelförderung desselben Fördergegenstandes aus mehreren Programmen ist unzulässig.

Die Kombination von Anreizförderung und rückzahlbaren Darlehen mit Tilgungszuschüssen kleiner als 30 Prozent ist ohne Abgrenzung der Fördergegenstände zulässig. Die Tilgungszuschüsse gelten als zweckgebundene Einnahmen, die in voller Höhe von den zuwendungsfähigen Kosten vor Berechnung der Anreizförderung abzuziehen sind.

Von einer Förderung im Rahmen dieser Richtlinie sind Maßnahmen oder Gewerke, für die bereits durch andere Programme Fördermittel bewilligt wurden, ausgeschlossen.

Werden Eigenleistungen erbracht, können die Materialkosten für den vereinbarten Fördergegenstand als förderfähig anerkannt werden. Eine Arbeitsentlohnung der Eigenleistungen kann ebenfalls erfolgen. Eigenleistungen müssen belegmäßig nachgewiesen und mit Stundennachweis und Angaben zu den erbrachten Leistungen erfasst sein, sodass sie von einer unabhängigen Stelle geprüft werden können.

§ 6 Verpflichtung des Zuwendungsempfängers

Die Zweckbindung der umgesetzten Maßnahmen beträgt gem. Nr. 11.1 RiLiSE 10 Jahre und beginnt mit der förmlichen Abnahme durch die Stadt Nidda bzw. deren Beauftragte. Innerhalb der Zweckbindungsfrist muss die Maßnahme in einem der beabsichtigten Nutzung und dem beabsichtigten Zweck entsprechenden Zustand gehalten werden.

Der Zuwendungsempfänger verpflichtet sich, den Anforderungen an die Umweltverträglichkeit, insbesondere im toxikologischen Sinne, durch die Verwendung schadstoffarmer und wieder verwertbarer – wenn möglich schadstofffreier – Baustoffe Rechnung zu tragen. Zudem verpflichtet er sich, Rückbaumaterialien fachgerecht zu entsorgen.

Für den Fall eines Wechsels im Eigentum an dem Grundstück hat der Eigentümer den Rechtsnachfolger zu verpflichten, die ihm gegenüber der Stadt obliegenden Verpflichtungen zu übernehmen.

§ 7 Antragverfahren

(1) Antragstellung und Durchführung

Der Antrag (Anlage 2 - Antragsformular) auf Gewährung von Zuschüssen ist vor Baubeginn schriftlich bei der Stadtverwaltung Nidda zu stellen. Baumaßnahmen, mit denen schon begonnen wurde, sind von der Förderung ausgeschlossen. Eine Maßnahme ist begonnen, sobald dafür entsprechende Lieferungs- oder Leistungsverträge abgeschlossen worden sind bzw. die Beauftragung einer Firma/der Firmen erfolgt ist.

Für den Fall, dass mehr Anträge vorliegen als Haushaltsmittel im jeweiligen Programmjahr zur Verfügung stehen, erfolgt die Förderung in zeitlicher Reihenfolge des Eingangs der Anträge bis Höhe der zur Verfügung stehenden Fördermittel.

Über das jeweilige Antrags- und Entscheidungsverfahren wird die Lokale Partnerschaft informiert.

Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht. Die Förderung kann entfallen, wenn der Stadt Nidda die Finanzmittel aus dem Programm „Lebendige Zentren“ nicht zur Verfügung stehen oder wenn die Stadt die erforderlichen Eigenmittel nicht aufbringen kann.

Dem Antrag müssen zur Prüfung folgende Unterlagen beigefügt werden:

- Baubeschreibung / Antragsformular (Anlage 2)
- Fotos vom Ist-Zustand
- soweit erforderlich Baugenehmigung bzw. denkmalschutzrechtliche Genehmigung
- Kostenschätzung pro Gewerk
- Eigentumsnachweis bzw. Erbbauvertrag

Die Bewilligung der Fördermittel erfolgt in Form einer Fördervereinbarung, in welcher der Förderhöchstbetrag festgelegt wird. **Erst nach Bewilligung und damit Abschluss der Fördervereinbarung kann mit der Baumaßnahme begonnen werden.** Im begründeten Einzelfall kann vor Abschluss der Fördervereinbarung ein Vorbescheid erteilt werden, der zu einem förderunschädlichen Baubeginn berechtigt.

Es sind die jeweils aktuell gültigen Vergabevorschriften einzuhalten. Über die Vergabevorschriften wird bei der vorherigen fachlichen Beratung durch das beauftragte Kernbereichsmanagement informiert.

Der Durchführungszeitraum wird in der Vereinbarung festgelegt. Fristverlängerungen können auf Antrag des Zuwendungsempfängers schriftlich vereinbart werden.

Verzögert sich der Beginn einer Maßnahme ohne entsprechende Vereinbarungen um mehr als sechs Monate, kann die Förderungsvereinbarung seitens der Stadt gekündigt werden, um andere Antragsteller zu berücksichtigen.

(2) Prüfung und Auszahlung

Die Auszahlung des Förderbetrages erfolgt nach Baufortschritt in maximal zwei Raten.

Der Zuwendungsempfänger legt hierzu nach Baufortschritt bzw. nach Abschluss der Maßnahme der Verwaltung / Beauftragten der Stadt Nidda eine Kostenaufstellung, Kopien der zugehörigen Rechnungsbelege sowie der Zahlungsnachweise vor.

Nach Prüfung der vorliegenden Nachweise durch die Beauftragten der Stadt Nidda wird die Erstrate bis zu einer Höhe von max. 50% des Förderbetrages zur Auszahlung angewiesen. Die Auszahlung des restlichen Förderbetrages erfolgt nach Prüfung der vorliegenden Schlussnachweise sowie nach förmlicher Abnahme der Maßnahme durch die Beauftragten der Stadt Nidda

Ist die Maßnahme nicht entsprechend den abgestimmten Antragsunterlagen ausgeführt worden, kann der Zuschuss gestrichen oder gekürzt werden.

Im Falle des Verstoßes gegen diese Richtlinie, der Förderungsvereinbarung oder die getroffenen Abstimmungen kann der Vertrag auch nach Auszahlung des Zuschusses gekündigt und damit die Bewilligung widerrufen werden. Kündigungsgründe sind:

Verstöße gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften, insbesondere die Baugenehmigung oder die Zustimmung der Unteren Denkmalschutzbehörde

- Mängel in der Ausführung des Vorhabens
- unzutreffende Angaben in den Antragsunterlagen
- Nachweisbare Doppelförderung

§ 8 Schlussbestimmungen

Die technischen Anforderungen an die Baumaßnahme und den Wohn- und Geschäftsraum richten sich nach den jeweils geltenden technischen und gesetzlichen Bestimmungen.

Die geltenden Bestimmungen zur Bekämpfung von Schwarzarbeit und illegaler Beschäftigung sind zu beachten.

§ 9 Inkrafttreten

Die Richtlinie wird mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 29.09.2020 wirksam und endet mit dem Abschluss der Städtebaufördermaßnahme im Fördergebiet „Städtebauliches Entwicklungsgebiet Schillerstraße“.

Anlage 1: Räumlicher Geltungsbereich der Förderrichtlinie

Anlage 2: Antragsformular

Anlage 1: Räumlicher Geltungsbereich der Förderrichtlinie

