

Anreizprogramm „Bestandsmodernisierung und gebäudebezogener Freiraum“ im Fördergebiet „Rheinfelser Straße Oberwetz“

Richtlinie zur Gewährung von Zuschüssen aus der Städtebauförderung für die Modernisierung des Gebäudebestandes und dessen Wohnumfeld

Grundlage und anzuwenden ist die Richtlinie des Landes Hessen zur Förderung der nachhaltigen Stadtentwicklung (RiLiSE) in der jeweils gültigen Fassung und die Veröffentlichung „Anreizförderung im Rahmen der Städtebauförderung in Hessen“ vom Hessischen Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen in der jeweils gültigen Fassung.

§ 1 Zweck der Förderung

Die Gemeinde Schöffengrund fördert die Modernisierung und Instandsetzung sanierungsbedürftiger Gebäude im Fördergebiet „Rheinfelser Straße Oberwetz“ durch Zuschüsse.

Der vorhandene Wohnraum soll an heutige Anforderungen hinsichtlich Ausstattung, Raumprogramm, Barrierefreiheit und Wohnumfeld angepasst werden, auch unter Beachtung an die Anforderungen durch denkmalrelevante Vorgaben. Die erhaltenswerte, historische Bausubstanz soll einer nachhaltigen Nutzung zugeführt und somit das Ortsbild insgesamt verbessert werden. Vor dem Hintergrund erforderlicher Klimaanpassungsstrategien ist dabei auch die Verbesserung der gebäudebezogenen Freiflächen (Höfe, Gärten, Parkplätze) wesentliches Ziel.

Die Anreizförderung zielt dabei vorrangig auf die Verbesserung des für die Öffentlichkeit sichtbaren Raums ab. Im Bereich der Verbesserung und Gestaltung von Freiflächen sind Maßnahmen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung förderfähig, die im öffentlichen Interesse stehen.

§ 2 Geltungsbereich und Antragsberechtigte

Die Richtlinie gilt für einen Teilbereich des Sanierungsgebiets „Rheinfelser Straße Oberwetz“. Die genaue Abgrenzung kann der Karte im Anhang zu dieser Richtlinie entnommen werden.

Antragsberechtigt sind private Eigentümer von Grundstücken im Geltungsbereich dieser Richtlinie. Ebenfalls antragsberechtigt sind Erbbauberechtigte eines Grundstücks innerhalb des Geltungsbereichs dieser Richtlinie, sofern der Erbbaupertrag auf mindestens 66 Jahre ausgelegt ist.

§ 3 Förderfähige Maßnahmen

Folgende Maßnahmen sind grundsätzlich förderfähig:

- Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden gemäß dem Absatz a)
- Maßnahmen zur Verbesserung und Gestaltung von Freiflächen gemäß Absatz b)

Im Rahmen der Anreizförderung können zwei Kategorien an Einzelmaßnahmen als förderfähig anerkannt werden:

a) Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden nach Nr. 9.9.4 Abs. 1 i.V. m. Nr. 9.9.4 Abs. 2 RiLiSE bis zu einer Förderhöhe von maximal 19.999 Euro.

Vorrangig gefördert werden von außen sichtbare Gebäudeteile. Soweit sich eine Maßnahme ausschließlich auf Innenräume bezieht, ist eine Förderung ausgeschlossen. Die Förderung ist auf

höchstens 25 % der förderfähigen Ausgaben beschränkt und die maximale Fördersumme beträgt 19.999 Euro.

Maßnahmen zu a) mit Relevanz für den öffentlichen Raum können im Zusammenhang mit einer umfassenden Fassaden- oder Dachinstandsetzung beispielsweise sein:

- Modernisierung, Instandsetzung und/oder Reaktivierung leerstehender oder sanierungsbedürftiger älterer Bausubstanz (Mindestalter der Bausubstanz: Baujahr 1990 oder früher) zu eigenen oder fremden Wohnzwecken sowie zur gewerblichen oder freiberuflichen Nutzung
- energetische Sanierung (z.B. Fassadendämmung, Fenster, Dachbodendämmung, Dachsanierung)
- Modernisierung der Gebäudeinfrastruktur (z.B. effiziente Heiz- und Regeltechnik, Erneuerung von Leitungen, Schaffung intelligenter und vernetzter Haustechnik)
- denkmalgerechte Instandsetzung und Gestaltung von Fassaden, Aufarbeitung bzw. Nachbau historischer Fenster und Türen

b) Maßnahmen zur Verbesserung und Gestaltung von Freiflächen unabhängig von der Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden nach Nr. 9.7 RiLiSE bis zu einer Förderhöhe von maximal 19.999 Euro.

Voraussetzung ist, dass die Maßnahme dem öffentlichen Interesse dient. Ein öffentliches Interesse ist aus Gründen der Klimaanpassung insbesondere bei der Herstellung von Dach- und Fassadenbegrünungen sowie bei Bodenentsiegelung für Vegetationsflächen und/oder Bodenentsiegelung für Wasserflächen gegeben. Es ist vertraglich festzulegen, dass die Ausgaben nicht auf die Mieterinnen und Mieter sowie die Pächterinnen und Pächter umgelegt werden.

Maßnahmen zu b) können beispielsweise sein:

- Aufwertung der wohnungsnahen, privaten Freiflächen durch Begrünung
- klimagerechte Herrichtung von Flächen für den Zweck einer gemeinschaftlichen Nutzung
- gebäudebezogene Maßnahmen zur Verbesserung der Biodiversität, z.B. durch Begrünung von Parkierungsanlagen, Fassaden und Dächern, Anlage von Gärten unter Beachtung der Artenvielfalt
- Entsiegelung befestigter Flächen
- Maßnahmen zur verzögerten Ableitung von Niederschlagswasser

Beratungs-, Architekten- und Ingenieurleistungen sind für den jeweils vereinbarten Fördergegenstand grundsätzlich ebenfalls förderungsfähig, sofern diese nach Abschluss der Fördervereinbarung beauftragt werden.

Auf einem Grundstück kann maximal jeweils eine Förderung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen und eine Forderung zur Verbesserung und Gestaltung von Freiflächen erfolgen.

Die Förderung ist beschränkt auf Maßnahmen mit einer Investitionssumme von mindestens 10.000 EUR brutto bei Gebäudemodernisierungen und 5.000 EUR brutto bei Wohnumfeldmaßnahmen.

Die privaten Modernisierungsmaßnahmen bzw. Maßnahmen zur Verbesserung und Gestaltung von Freiflächen können in selbständigen Bauabschnitten erfolgen. Die unter a) und b) genannten Höchstgrenzen dürfen hierbei pro Grundstück nicht überschritten werden. Die Zweckbindungsfristen sind entsprechend anzupassen.

Für den kombinierten Einsatz von Städtebaufördermitteln und KfW-Fördermitteln bei Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen - a) und b) – gilt Folgendes: Die Gesamtausgaben des Projektes abzüglich der bewilligten KfW-Fördermittel ergibt die Summe der maximal förderfähigen Gesamtausgaben für die Berechnung der Anreizförderung in einem Städtebauförderprogramm.

Arbeitsleistungen der Bauherrschaft werden, soweit sie nach Art und Umfang angemessen sind, als förderfähig anerkannt. Förderfähig sind die Ausgaben für Material und die Arbeitsstunden. Eigenleistungen müssen belegmäßig nachgewiesen und mit Stundennachweis und Angaben zu den erbrachten Leistungen erfasst sein, so dass sie von einer unabhängigen Stelle geprüft werden können. Die Höhe des Stundensatzes orientiert sich an der aktuellen Fassung der RiLiSE.

§ 4 Nicht förderfähige Maßnahmen und Kosten

Folgende Maßnahmen sind nicht förderfähig (nicht abschließende Aufzählung):

- Grunderwerb
- Reine Renovierungs- und Instandhaltungsarbeiten
- Einrichtungsgegenstände
- Werkzeuge
- Maßnahmen, die sich ausschließlich auf Innenräume beziehen

§ 5 Rahmenbedingungen und Verfahren

Der Zuschussantrag ist vom Gebäudeeigentümer vor Beginn der Arbeiten beim Fachdienst Bauen der Gemeinde Schöffengrund, nach vorheriger fachlicher Beratung durch das Fördergebietsmanagement des Sanierungsgebietes „Rheinfelser Straße Oberwetz“, einzureichen.

Grundlage der Bezuschussung ist eine Förderungsvereinbarung zwischen dem Zuwendungsempfänger und der Gemeinde Schöffengrund. Der endgültige Förderbetrag wird nach Abschluss der Baumaßnahme und nach Prüfung der vom Zuwendungsempfänger vorgelegten Rechnungen ausbezahlt.

Die Doppelförderung aus mehreren Förderprogrammen ist unzulässig. Eine ergänzende Förderung durch andere Förderprogramme (z.B. KfW-Programme) ist im Einzelfall zu prüfen. Dabei ist darauf zu achten, dass es sich um klar abgegrenzte Fördergegenstände handelt.

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

In der Städtebauförderung gilt der Grundsatz, die Fördermittel nur nachrangig einzusetzen. Die Förderung durch andere Fachprogramme ist vorrangig in Anspruch zu nehmen. Kapitalmarktmittel und rückzahlbare Darlehen, die keine Zuschüsse sind, zählen als Eigenmittel des Zuwendungsempfängers.

§ 6 Verpflichtungen des Zuwendungsempfängers

Der Zuwendungsempfänger verpflichtet sich zum zweckgebundenen Einsatz der Fördermittel sowohl für Gebäude als auch für Freiflächen auf Grundlage der Bestimmungen der Richtlinien des Landes Hessen zur Förderung der Nachhaltigen Stadtentwicklung – RiLiSE in der jeweils geltenden Fassung.

Für private Gebäudemodernisierungs- und Freiflächengestaltungsmaßnahmen, deren Förderbetrag unter 20 000 Euro liegt, beträgt die Zweckbindungsfrist 10 Jahre. In dieser Zeit muss die Maßnahme in einem der beabsichtigten Nutzung und dem beabsichtigten Zweck entsprechenden Zustand gehalten werden. Die Frist beginnt mit dem Datum der Fertigstellung.

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

Antragstellung und Durchführung

Der Antrag auf Gewährung von Zuschüssen ist vor Baubeginn schriftlich bei der Gemeindeverwaltung zu stellen. Bereits begonnene oder umgesetzte Maßnahmen sind nicht förderfähig.

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.

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

Dem Antrag müssen zur Prüfung folgende Unterlagen beigefügt werden:

- Antragsformular
- Fotos vom Ist-Zustand
- Beschreibung der geplanten Maßnahme (ggf. mit Planunterlagen)
- soweit erforderlich Baugenehmigung bzw. denkmalschutzrechtliche Genehmigung
- Kostenschätzung oder Angebotseinholung
- Eigentumsnachweis (z.B. Grundbuchauszug)

Die Lokale Partnerschaft Schöffengrund-Oberwetz ist in das Entscheidungsverfahren zur Förderung einer Maßnahme einzubinden.

Die Bewilligung der Fördermittel erfolgt auf Basis einer Fördervereinbarung, in welcher unter anderem der Förderhöchstbetrag festgelegt wird. Nach Bewilligung kann mit der Baumaßnahme begonnen werden.

Der Durchführungszeitraum wird in der Vereinbarung festgelegt. Fristverlängerungen können auf Antrag des Fördernehmers schriftlich vereinbart werden. Verzögert sich der Beginn einer Maßnahme

ohne entsprechende Vereinbarungen um mehr als drei Monate, kann die Förderungsvereinbarung seitens der Gemeinde gekündigt werden, um andere Antragsteller zu berücksichtigen.

Prüfung und Auszahlung

Der Zuwendungsempfänger legt nach Abschluss der Maßnahme der Verwaltung eine Kostenaufstellung, Kopien der zugehörigen Rechnungsbelege sowie der Zahlungsnachweise vor. Nach Prüfung der vorliegenden Nachweise wird der Förderbetrag zur Auszahlung angewiesen. Ist die Maßnahme nicht entsprechend den abgestimmten Antragsunterlagen ausgeführt worden, kann der Zuschuss gekürzt oder gestrichen werden.

Im Einzelfall können die Fördermittel auch in Raten ausgezahlt werden.

Im Falle des Verstoßes gegen diese Richtlinie, die 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
- Nichtbenennung der Mehrfachbeantragung von Fördermitteln für dieselbe Baumaßnahme
- unzutreffende Angaben in den Antragsunterlagen

§ 8 Schlussbestimmungen

Die technischen Anforderungen an die Baumaßnahme und den Wohnraum richten sich nach den jeweils geltenden technischen und gesetzlichen Bestimmungen. Die geltenden Bestimmungen zur Bekämpfung von Schwarzarbeit und illegaler Beschäftigung sind zu beachten.

Der Gemeinde Schöffengrund steht ein Dokumentationsrecht zu. Sie kann vor, während und nach der Durchführung der Maßnahmen Fotos anfertigen lassen und diese veröffentlichen. Gleiches gilt für das Land Hessen.

§ 9 Inkrafttreten

Die Richtlinie wird mit Beschluss der Gemeindevertretung 15.12.2022 wirksam und endet mit der Aufhebung des Sanierungsgebietes „Rheinfelser Straße Oberwetz“.

Anhang

