



Richtlinie für das Anreizprogramm ENTWURF Stand 6. April 2022 Südstadt Großalmerode

Inhalt

Präambel	2
1. Ziele und Grundsätze der Förderung	2
2. Räumlicher Geltungsbereich	3
3. Fördergegenstände	4
3.1 Förderfähige Maßnahmen	4
3.2 Nicht förderfähige Maßnahmen	5
4. Art und Umfang der Förderung	5
4.1 Beratung	5
4.2 Finanzielle Förderung.....	6
5. Antrags- und Bewilligungsverfahren.....	6
5.1 Antragsberechtigte	6
5.2 Fördervoraussetzungen	7
5.3 Beantragung.....	7
5.4 Bewilligung	8
6. Auszahlung der Fördermittel	9
7. Nachweis der Mittelverwendung	9
8. Widerruf der Bewilligung, Versagen der Auszahlung	9
9. Bindungsfrist.....	10
11. Information und Öffentlichkeit.....	10
12. Inkrafttreten	10

Präambel

Die Stadt Großalmerode verfolgt das Ziel mit Hilfe des Städtebauförderprogramms „Lebendige Zentren“ im südlichen Teil der Kernstadt die Wohn- und Lebensqualität für alle Generationen zu verbessern. Aktuelle Herausforderungen zeigen sich insbesondere beim Umgang mit historischer Bausubstanz und zukunftsorientierten (Nach-)Nutzungen von Gebäuden in der Südstadt sowie bei den Freiflächen.

Mit Aufnahme in das Städtebauförderprogramm „Lebendige Zentren“ und den damit verbundenen öffentlichen Maßnahmen sollen auch im privaten Bereich Investitionen in das Ortsbild angeregt und gefördert werden.

Dafür wurde im Rahmen des Städtebauförderprogramms „Lebendige Zentren“ für das Fördergebiet ein Anreizprogramm aufgelegt. Es bietet durch eine fachliche Beratung und eine finanzielle Förderung den privaten Eigentümer*innen eine Unterstützung bei der Umsetzung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Gebäudebereich sowie von Wohnumfeldmaßnahmen zur Aufwertung von privaten Freiräumen. So soll ein guter Erhaltungszustand der Bausubstanz gewährleistet, das historische Ortsbild attraktiv erhalten und der energetische Standard sowie die Wohnqualität der Gebäude weiter verbessert werden. Die Gestaltungsqualität der Vorgärten und Freiflächen soll weiter erhöht und Maßnahmen zur klimatischen Verbesserung und zum Schutz der Artenvielfalt gefördert werden.

Das Anreizprogramm bietet finanzielle Anreize für kleinere private Bau- und Sanierungsprojekte und soll durch vergleichsweise niedrigschwellige und vereinfachte Förder Voraussetzungen die Städtebaufördermittel einer Vielzahl von privaten Maßnahmen zugänglich machen. Mit Hilfe dieses attraktiven Förderangebots soll die Sanierungsquote im Fördergebiet erhöht und Leerstände dauerhaft abgebaut werden.

1. Ziele und Grundsätze der Förderung

Das Anreizprogramm im Rahmen der Städtebauförderung „Lebendige Zentren“ soll heutige und künftige Eigentümer*innen, langfristige Nutzer*innen und potenzielle Investoren*innen im Fördergebiet anregen, historische Gebäude baulich, energetisch und/oder nutzungsrelevant zu sanieren und das Wohnumfeld aufzuwerten.

Die Ziele sind, Bestandsgebäude für eine zeitgemäße und längerfristige Nutzung zu ertüchtigen, den Wohnstandort Südstadt zu stärken und private Freiräume aufzuwerten, Leerstände abzubauen und zur energetischen Ertüchtigung beizutragen.

Auf die Vorschriften der Gestaltungssatzung für den historischen Stadtkern von Großalmerode wird hingewiesen. Die Anreizförderung soll insbesondere dazu beitragen, die Ziele der Gestaltungssatzung im Bereich des Fördergebietes zu erreichen.

Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht. Rechtsmittel können nicht eingelegt werden. Die Gewährung der Förderung ist von der Verfügbarkeit der Fördermittel von Bund, Land und Kommune abhängig.

Für die Förderung im Anreizprogramm ist die „Richtlinie des Landes Hessen zur Förderung der Nachhaltigen Stadtentwicklung – RiLiSE“ in der jeweils geltenden Fassung anzuwenden. Hinzu kommen eventuelle Regelungen im jeweiligen Zuwendungsbescheid.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Die Richtlinie gilt für Vorhaben innerhalb des im Städtebauförderprogramm „Lebendige Zentren“ festgelegten Geltungsbereichs für das Anreizprogramm (Anlage 1).

3. Fördergegenstände

3.1 Förderfähige Maßnahmen

Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden

Vorrangig gefördert werden von außen sichtbare Gebäude- und Grundstücksteile. Als förderfähig anerkannt werden können insbesondere folgende Maßnahmen, in Zusammenhang mit der Modernisierung und Instandsetzung von Fassaden:

- Sanierung von Gebäuden (Bausubstanz)
- Verbesserung des Wohnwertes von Gebäuden (Grundrisse, Balkone und ähnliches)
- Wiedernutzung von leerstehenden Gebäuden
- Schaffung von Barrierefreiheit oder -armut für ein altersgerechtes Wohnen
- Offenlegung von Fachwerk an Fassaden
- Instandsetzung von Fassaden und energetische Sanierungen
- Nutzung typischer regionaler Bauweisen und Baustoffe

Wohnumfeldmaßnahmen

Dazu zählen insbesondere:

- Entsiegelung und Begrünung von Freiflächen
- Gestaltung von Freiflächen (insbesondere Gestaltung der Einfriedungen und unbebauten Flächen entsprechend den Vorgaben der Gestaltungssatzung)
- Gestaltung von Hausvorbereichen im Verbund mit Nachbarn z.B. gemeinschaftliche Gartenflächen
- Verbesserung des Kleinklimas und Klimaanpassung durch Begrünung und/oder die Anlage von temporären und dauerhaften Wasserflächen
- Steigerung der Biodiversität durch insektenfreundliche Bepflanzung
- Schaffung von ebenerdigen Aufenthaltsbereichen im Freien für Bewohner*innen
-

Voraussetzung ist, dass die Wohnumfeldmaßnahme dem öffentlichen Interesse dient.

3.2 Nicht förderfähige Maßnahmen

Dazu zählen insbesondere:

- Bewegliche, nicht fest verbaute Bauteile.
- Maßnahmen ausschließlich in Innenräumen
- Ausschließliche Instandhaltungsarbeiten.

Maßgeblich für die Förderfähigkeit ist die RiLiSE.

4. Art und Umfang der Förderung

Die Förderung besteht aus zwei Komponenten: einer fachlichen Beratung und einer finanziellen Förderung.

4.1 Beratung

Grundlage der Gesamtförderung ist eine bis zu 8 Arbeitsstunden kostenfreie fachliche Beratung durch das Fördergebietsmanagement hinsichtlich der Fördermöglichkeiten und des Antrags- und Genehmigungsverfahrens und architektonische Beratung des beauftragten Beratungsbüros über die beabsichtigten Sanierungsmaßnahmen in städtebaulicher, gestalterischer und landschaftsplanerischer Hinsicht. Sie zielt auf die Vereinbarkeit der Sanierung mit der baulichen Umgebung in gestalterischer Hinsicht und bezüglich der zu verwendenden Materialien im Außenbereich. Diese Beratung kann als Erstberatung vor der Erstellung eines Sanierungskonzepts ebenso wie mit einem vorliegenden Sanierungskonzept erfolgen. Die Erstberatung soll Möglichkeiten und Wege einer zukünftigen Nutzung des jeweiligen Objekts aufzeigen.

Sie kann die folgenden Punkte umfassen:

- eine Startberatung zur Erläuterung der Förderbedingungen,
- die baufachliche Beratung zum geplanten Vorhaben,
- eine Beratung zur Stellung des Förderantrags,
- eine Beratung bei der Durchführung des Förderprojekts (z. B. bei Ausschreibungen und der Bewertung von Architekturplänen),
- eine Beratung bei der Abwicklung der geförderten Maßnahme (z. B. bei der Rechnungsbearbeitung).

4.2 Finanzielle Förderung

Die finanzielle Förderung wird als Anteilsfinanzierung zur Projektförderung im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel als nicht rückzahlbarer Zuschuss zu den förderfähigen Ausgaben gewährt.

Die Förderung ist bei Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden auf maximal 25 % der förderfähigen Ausgaben sowie maximal 19.999 € Fördersumme begrenzt. Bei Wohnumfeldmaßnahmen ist die Förderung auf maximal 50 % der förderfähigen Ausgaben sowie maximal 5.000 € Fördersumme begrenzt. Bei Maßnahmen im Freiraum im Verbund mit Nachbarn (z.B. Entsiegelung, begrünte Mülltonneneinhausung als untergeordneter Bestandteil einer Freiflächengestaltung) beträgt die Fördersumme max. 50 % der förderfähigen Ausgaben und max. 7.000 € pro Partei (Grundstück).

Arbeitsleistungen der Bauherrnschaft (Eigenleistungen) werden als förderfähig anerkannt, soweit sie nach Art und Umfang angemessen sind. Förderfähig sind die Ausgaben für Material und die Arbeitsstunden gemäß geltender RiLiSE (derzeit mit einem Stundensatz von 15 €). 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 Maßnahmen müssen mindestens 10 Jahre so genutzt werden, wie sie beantragt und bewilligt wurden (Zweckbindungsfrist).

Die Doppelförderung aus mehreren Förderprogrammen ist unzulässig. Eine ergänzende Förderung durch andere Förderprogrammen ist im Einzelfall zu prüfen. Dabei ist darauf zu achten, dass es sich um klar abgegrenzte Fördergegenstände handelt. In der Abrechnung der Förderung muss die Trennung nachvollziehbar sein.

5. Antrags- und Bewilligungsverfahren

5.1 Antragsberechtigte

Antragsberechtigt sind private Eigentümer*innen (bzw. Eigentumsgemeinschaften) von Gebäuden im Fördergebiet bzw. Erbbauberechtigte mit Erbbauverträgen über mindestens 66 Jahre.

5.2 Fördervoraussetzungen

Gefördert werden können alle unter Nummer 3 genannten Maßnahmen, die noch nicht begonnen oder umgesetzt worden sind.

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

Ein von einem Architekturbüro erstelltes Sanierungskonzept muss ebenso vorliegen, wie dessen Genehmigung durch die Denkmalbehörde.

Es sind die jeweils gültigen Vergabevorschriften einzuhalten. Über die Vergabevorschriften wird bei der fachlichen Beratung durch das Fördergebietsmanagement vor Antragstellung informiert.

5.3 Beantragung

Die Antragstellung erfolgt bei der Stadt Großalmerode – Bauamt in schriftlicher Form, in der Regel durch E-Mail mit Anhängen.

Einzureichen sind:

- ausgefülltes Antragsformular,
- Beschreibung von Lage und Zustand des Objekts und Fotos vom Ist-Zustand,
- Auszug aus der Flurkarte,
- Beschreibung der geplanten Maßnahmen (Sanierungskonzept) in Wort und Bild (Zeichnungen, Skizzen, Visualisierungen) unter Angabe der zu verwendenden Materialien,
- ggf. denkmalrechtliche Genehmigungen,
- Angebote bzw. Kostenschätzung pro Gewerk und ein Finanzierungsplan,
- Beratungsvermerk durch das Fördergebietsmanagement, architektonische Beratung, Energieberatung (sofern vorhanden),
- Zeitplan.

Der Förderantrag wird durch die Bauverwaltung nach den folgenden Kriterien geprüft:

- Förderfähigkeit,

- Relevanz der Maßnahme im Hinblick auf das Städtebauförderprogramm bzw. ISEK
- architektonische Qualität der auszuführenden Maßnahme in Hinsicht auf die städtebauliche Wirkung,
- Nachhaltigkeit der Maßnahme: Verwendung langlebiger, regional verfügbarer Baumaterialien, deren Herstellung die Umwelt möglichst gering belastet und die wiederverwendet oder weiterverwertet werden können,
- Auswirkungen auf das Mikroklima und die Biodiversität, sowie Bedeutung als Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahme.

5.4 Bewilligung

Über die eingereichten Anträge wird im Gremium der Lokalen Partnerschaft, bestehend aus Vertreter*innen der örtlichen Zivilgesellschaft, der Verwaltung und der Politik, in der Regel im Abstand von 3 Monaten beraten. Das Gremium entscheidet mit einfacher Mehrheit über die Förderempfehlung für die jeweilige Maßnahme an den Magistrat und kann zudem Vorschläge für an die Förderung geknüpfte Auflagen formulieren. Mitglieder der Lokalen Partnerschaft können auch eigene Anträge stellen, dürfen über diese Anträge aber nicht selbst entscheiden.

Die Bewilligung erfolgt durch den Magistrat der Stadt Großalmerode, woraufhin eine Fördervereinbarung zwischen der Stadt Großalmerode und der Bauherrin oder dem Bauherren abzuschließen ist. In der Fördervereinbarung werden der voraussichtliche Höchstförderbetrag genannt, der Durchführungszeitraum und weitere Rahmenbedingungen der Förderung festgelegt.

Erst nach dem Abschluss dieser Fördervereinbarung kann mit der Baumaßnahme begonnen werden. Als Baubeginn gilt die Auftragsvergabe der Bauleistungen, bei Eigenleistung der Beginn der Arbeiten. Der Baubeginn ist schriftlich, in der Regel mittels E-Mail, beim Bauamt der Stadt Großalmerode anzuzeigen.

Die Bewilligung oder Ablehnung einer Maßnahme wird dem Gremium Lokale Partnerschaft und dem Fördergebietsmanagement mitgeteilt, um aus den jeweiligen Begründungen Schlussfolgerungen für zukünftige Förderanträge zu ziehen. Weiterhin wird die Lokale Partnerschaft über den Abschluss informiert.

6. Auszahlung der Fördermittel

Die Auszahlung der Fördermittel erfolgt nach Vorlage und Prüfung der Rechnungen und Zahlungsbelege, die spätestens drei Monate nach Abschluss der Maßnahme sowie des Nachweises der Mittelverwendung einzureichen sind. Die Höhe der Auszahlung ist abhängig von den tatsächlich entstandenen förderfähigen Ausgaben bis zur Höhe der bewilligten Fördersumme. Eine Abschlagszahlung in Höhe von 50% der Fördersumme während der Maßnahme ist ab der Ausgabe von 50% der förderfähigen Gesamtausgaben möglich. Die Auszahlung der Schlussrate erfolgt dann nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme. Bei der Beantragung der Abschlagszahlung ist das Erreichen oder Überschreiten von 50% der förderfähigen Gesamtausgaben durch Rechnungen und Zahlungsbelege nachzuweisen.

7. Nachweis der Mittelverwendung

Der Zuwendungsempfänger legt spätestens drei Monate nach Abschluss der Maßnahme eine Ausgabenaufstellung, Kopien der zugehörigen Rechnungsbelege sowie der Zahlungsnachweise vor. Der Abschluss der Maßnahme ist durch Fotos zu dokumentieren. Alle Unterlagen und Belege sind von den Antragssteller*innen mindestens für die Dauer der Zweckbindung (10 Jahre) aufzubewahren.

Für die Ausgabenaufstellung wird ein Formular bereitgestellt.

8. Widerruf der Bewilligung, Versagen der Auszahlung

Die Bewilligung wird widerrufen und die Auszahlung der Fördermittel versagt, wenn:

- die Maßnahme bereits begonnen wurde (außer Planungsleistungen),
- der Zuwendungsempfänger zu Unrecht, auch durch unzutreffende Angaben, die Förderung erlangt hat,
- die Förderung nicht für den vorgegebenen Zweck verwendet wurde,
- der für die Bewilligung der Förderung maßgebende Verwendungszweck innerhalb von 10 Jahren entfällt oder ohne Zustimmung der bewilligenden Stelle geändert wurde,
- wesentliche Mängel in der Bauausführung vorliegen, die die angestrebte Nutzung beeinträchtigen oder verhindern,

- der Zuwendungsempfänger den Verwendungsnachweis nicht ordnungsgemäß führt und vorlegt,
- die sonstigen mit der Bewilligung verbundenen Nebenbestimmungen nicht erfüllt werden oder gegen diese Richtlinie verstoßen wurde.

9. Bindungsfrist

Die Bindungsfrist der Förderzusage beträgt zwei Jahre ab dem Datum der Bewilligung. Durch einen formlosen, begründeten Antrag beim Bauamt der Stadt Großalmerode kann die Verlängerung der Bindungsfrist um weitere zwei Jahre beantragt werden. Ist die beantragte und bewilligte Maßnahme bis zum Ende der Bindungsfrist nicht abgeschlossen, erlischt die Bewilligung stillschweigend. Die geförderten Objektbestandteile unterliegen einer Zweckbindungsfrist und müssen mindestens zehn Jahre so genutzt werden, wie sie beantragt und bewilligt wurden.

10. Umlage auf Mietparteien

Die Ausgaben der geförderten Maßnahme (Zuschuss und Eigenanteil) dürfen weder ganz noch teilweise direkt oder indirekt auf die Mieter*innen oder Pächter*innen umgelegt werden.

11. Information und Öffentlichkeit

Die Bauherrin oder der Bauherr stimmen ausdrücklich der Verwendung ihres Sanierungsobjekts als Praxisbeispiel durch die Stadt Großalmerode und das Land Hessen zu. Dazu gehören Pressemitteilungen und ggf. Baustellenbesichtigungen, die vorab abgestimmt werden. Die Stadt Großalmerode kann hierfür relevante Informationen zur Sanierung und geplanten Nutzung anfordern und veröffentlichen.

12. Inkrafttreten

Diese Richtlinie tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Anlage 1: Abgrenzung des Fördergebiets