

Stand 25.02.2019

## **Förderrichtlinie des Anreizprogramms für das Stadtumbaugebiet „Historischer Stadtkern Wächtersbach“**

### **Präambel**

Im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms Stadtumbau in Hessen dient das Instrument des Anreizprogramms zur stärkeren Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen in den Fördergebieten. Neben den kostenintensiven städtischen Maßnahmen, wie zum Beispiel die Neugestaltung von Straßen, Plätzen und Gehwegen bietet das Anreizprogramm Hauseigentümern und Gewerbetreibenden die Möglichkeit kleinere bauliche Maßnahmen im Sinne der Städtebauförderung umzusetzen. Der Impuls dieser Maßnahme liegt in der Vielzahl von kleinen Maßnahmen, die in einem räumlich definierten Gebiet (Stadtumbau „Historischer Stadtkern Wächtersbach“) stattfinden und dadurch auch Auswirkungen auf andere angrenzende Gebiete haben können.

Neben der Attraktivitätssteigerung im Stadtumbaugebiet geht es in der Stadt Wächtersbach vor allem um den Erhalt der Nutzungsvielfalt von Wohnen, Dienstleistungen und Gastronomie. Insbesondere die historische Bausubstanz muss permanent gepflegt und instandgesetzt werden. Genau hier bietet das Instrument des Anreizprogramms die Möglichkeit, um notwendige Sanierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen aber auch Erneuerungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen anzuschließen.

Die Einzelheiten der Förderung regeln die nachstehenden Förderrichtlinien:

### **§ 1 Begriff des Anreizprogramms**

Das Anreizprogramm ist das nachhaltige, umsetzungsorientierte Finanzierungsinstrument zur Weiterentwicklung des Bund-Länder-Programms Stadtumbau in Hessen in Wächtersbach.

### **§ 2 Ziel und Zweck des Anreizprogramms**

- (1) Ziel des Anreizprogramms ist die nachhaltige gestalterische und funktionale Weiterentwicklung des Stadtumbaus in Wächtersbach zur langfristigen Sicherung als Wohnort- und Geschäftsstandort.
- (2) Zweck der Förderung ist die Attraktivitätssteigerung des Stadtumbaugebiets für die Funktionen Gastronomie, Dienstleistung, Einzelhandel und Wohnen. Hierzu ist durch geeignete Umstrukturierungs- und Gestaltungsmaßnahmen die funktionale Entwicklung des Stadtkerns unter Berücksichtigung des städtischen Charakters und der vorhandenen Nutzungsmischung zu fördern.
- (3) Das Anreizprogramm findet im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms Stadtumbau in Hessen statt, die Richtlinien des Landes Hessen zur Förderung der Nachhaltigen Stadtentwicklung (RiLiSE) sind einzuhalten.

### **§ 3 Organisation des Anreizprogramms**

- (1) Die Verwaltung ist zentraler Ansprechpartner.
- (2) Die Stadt hat das Büro Rittmannsperger Architekten GmbH aus Darmstadt als Stadtumbaunager mit der Durchführung der Stadtumbaus beauftragt. Der Stadtumbaubeauftragte unterstützt die Verwaltung bei der Beratung von privaten Maßnahmen sowie bei der förderrechtlichen Abwicklung des Anreizprogramms gegenüber dem Fördermittelgeber.
- (3) Der Eigentümer der zu fördernden Maßnahme wird sich in allen die Durchführung betreffenden Fragen mit dem Stadtumbaubeauftragten ins Benehmen setzen.
- (4) Anträge auf Förderung bedürfen der Zustimmung des Magistrats.

### **§ 4 Räumlicher Geltungsbereich des Anreizprogramms**

Gefördert werden können nur Projekte und Maßnahmen, die innerhalb des Geltungsbereiches liegen. Das Fördergebiet entspricht dem Stadtumbaugebiet und ist in Anlage A dargestellt.

### **§ 5 Grundsätze der Förderung**

- (1) Gefördert werden können Projekte und Maßnahmen, die dem Ziel und Zweck des Anreizprogramms nach § 2 entsprechen und nachweislich die nachfolgenden Anforderungen erfüllen. Im Falle von falschen Angaben durch die Antragsteller, Verstößen gegen die hier angeführten Festlegungen oder Durchführungsabweichungen von den eingereichten Dokumenten, wird die Bewilligung der Fördergelder widerrufen. Sind die Gelder schon ausgezahlt worden, besteht eine Rückzahlungspflicht der Fördermittel und der im Förderbescheid ausgewiesenen Zinsen. Ein Rechtsanspruch auf Förderung durch das Anreizprogramm besteht nicht.
- (2) Förderungen können nur im Rahmen der zur Verfügung gestellten Mittel und unter Berücksichtigung dieser Förderrichtlinien gewährt werden. Grundlage der Förderung sind ferner die Richtlinien der Städtebauförderung in Hessen (RiLiSE) in der jeweils gültigen Fassung, insbesondere Nr. 4 und 7 (Weitergabe von Fördermitteln und Einsatz von Fördermitteln).
- (3) Die Weitergabe von Fördermitteln an den Antragsteller ist in einer schriftlichen Vereinbarung festzuhalten. Darin wird die Zweckbindung, der Umfang der Leistung und die Höhe der Förderung geregelt.
- (4) Gefördert werden kann ausschließlich der unrentierliche Teil der förderfähigen Kosten. Die Ermittlung des Kostenerstattungsbetrags erfolgt nach den Vorgaben der RiLiSE.
- (5) Die zu fördernden Projekte und Maßnahmen müssen auch die Anforderungen der gemeindlichen Satzungen sowie gemeindlichen Richtlinien im öffentlichen Raum erfüllen, und dürfen weder öffentlichem und privatem Recht noch öffentlichen Interessen/Bedenken entgegenstehen.
- (6) Gefördert werden können grundsätzlich nur Projekte und Maßnahmen, für die nicht gleichzeitig Förderungsmittel aus anderen Programmen in Anspruch genommen werden; eine kumulative Förderung ist nur in begründeten Ausnahmefällen und soweit dies die jeweils zu Grunde liegenden förderrechtlichen Bestimmungen gestatten, zulässig. Bei kumulativen Förderungen ist vor der Weiterleitung an den Letztempfänger die Zustimmung der Bewilligungsstelle erforderlich. Die Finanzierungshilfen wirken zusätzlich unterstützend. Die Gesamtfinanzierung muss sichergestellt sein.

## § 6 Gegenstand der Förderung und förderungsfähige Leistungen

Gefördert werden können investive und nicht investive Maßnahmen, die zu einer Verbesserung des Stadtbildes und/oder zur Verbesserung der Rahmenbedingungen für die Funktionen Wohnen, Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen führen. Nicht investive Maßnahmen umfassen nur Maßnahmen zur Vorbereitung der investiven Projekte (u.a. Planungen und Untersuchungen).

Förderungsfähige Maßnahmen sind unter anderem:

- a. die **Modernisierung und Sanierung von Geschäftsflächen in der Erdgeschosszone** sowie der Umbau von Ladenlokalen in Wohnungen in Nebenlagen zur Stärkung der Hauptlagen.  
Modernisierung beispielsweise durch barrierefreie Neugestaltung des Haupteinganges, energetischer Austausch von Fenstern, Erneuern bzw. Neuanbringung von Klappläden, Erneuerung von baugeschichtlich wertvollen Bauteilen, u.ä.
- b. die **Modernisierung und Instandsetzung von Wohngebäuden**, darunter:  
Erneuerungsarbeiten oder energetische Sanierungen von Wohngebäuden mit Relevanz für den öffentlichen Raum, zielgruppenorientierter Umbau zur Anpassung an die regionale Nachfrage u.a. im Zuge des demographischen Wandels, nachhaltige Modernisierung zur Sicherung der grundsätzlichen Vermietbarkeit unmittelbar vom Leerstand bedrohter Gebäude, Maßnahmen zur Förderung der Barrierefreiheit (ohne temporäre Einbauten)
- c. Die **Modernisierung und Sanierung der Straßenfassaden** sowie Fassaden mit Relevanz für den öffentlichen Raum; beispielsweise durch Erneuerung des Außenputzes und Fassadenanstrich, den Rückbau / Erneuerung von Werbeanlagen, Schaukästen, Ladenmarkisen, Fassadenbeleuchtung an stadtbildprägenden Gebäuden
- d. Die **Schaffung oder Qualifizierung gebäudebezogener Freiflächen**; beispielsweise durch Fassadenbegrünung (Rankgerüste, Rankhilfen u.ä.), Maßnahmen zur Reduzierung von versiegelten Flächen sowie Begrünung in der Vorgartenzone (öffentlich wirksamer Raum zwischen Straße und Gebäudekante), u.ä.

Planungskosten können in Höhe von bis zu 10 % der Projektkosten als förderfähig anerkannt werden, sofern die Maßnahme umgesetzt wird.

## § 7 Antragsteller und Zuwendungsempfänger

(1) **Zuwendungsempfänger** sind Grundstückseigentümer innerhalb des räumlich abgegrenzten Geltungsbereichs des Anreizprogramms sein (siehe § 4).

(2) Der Antragsteller hat die zur Förderung vorgesehenen Projekte und Maßnahmen mit dem Stadtumbaumanagement / Verwaltung im Vorfeld der Antragstellung abzustimmen. Die zur Förderung vorgesehenen Projekte und Maßnahmen sind nach positiver Vorprüfung gemäß Antragsformular bei der Verwaltung einzureichen.

Beizufügende Antragsunterlagen sind:

- Lageplan
- Maßnahmenbeschreibung
- Kostenschätzung
- Gegebenenfalls erforderliche Pläne
- Gegebenenfalls erforderlich Genehmigungen (Denkmalamt, Baubehörde)

Die Durchführung der Projekte und Maßnahmen muss jederzeit durch die Verwaltung / Stadtumbaumanagement überprüft werden können.

## § 8 Zuwendungsvoraussetzungen

(1) Eine Zuwendung kann nur für ein Investitionsvorhaben gewährt werden, mit dem vor Eingang bei der antragsannahmenden Stelle noch nicht begonnen worden ist. Beginn des Investitionsvorhabens ist grundsätzlich der Abschluss eines der Ausführung zuzurechnenden Lieferungs- und Leistungsvertrages.

(2) Das Investitionsvorhaben muss im Programmgebiet durchgeführt werden.

(3) Die Auszahlung der Fördermittel erfolgt nach vertragsgemäßigem Abschluss der Maßnahme.

## § 9 Sonstige Zuwendungsbestimmungen

Es gelten folgende Auswahlkriterien für die Förderung:

- Beitrag zur Stärkung des Wohn- und Geschäftsstandortes
- Zuverlässigkeit und Leistungsfähigkeit des Projektträgers
- wirtschaftliche Angemessenheit der Projektkosten, gesicherte Finanzierung, nachhaltige Tragfähigkeit
- Verknüpfung mit Zielen der Stadtentwicklung gemäß der Vorbereitenden Untersuchungen
- Existenzgründung
- Entgegenwirken von Leerständen
- Revitalisierung und Belebung von Leerständen
- Erhöhung der Versorgungsqualität
- Verbesserung der Wohnverhältnisse
- Ortsbildprägende Maßnahmen

## § 10 Art und Umfang der Förderung

- (1) Die Förderung wird im Wege der Anteilfinanzierung zur Projektförderung als nicht rückzahlbarer Zuschuss zu den förderfähigen Ausgaben gewährt.
- (2) Die Mindestinvestitionssumme beträgt 5.000 €.
- (3) Bei der Förderung als Zuschuss können bis maximal 30 % der förderfähigen Kosten durch das Anreizprogramm übernommen werden. Dies gilt bis zu einer Obergrenze von 20.000 € je Liegenschaft als Förderhöchstbetrag.
- (4) Eigenleistungen sind nicht zuschussfähig.
- (5) Die Mehrwertsteuer zählt nur dann zu den förderfähigen Kosten, wenn der Zuwendungsempfänger keinen Vorsteuerabzug geltend machen kann.

## § 11 Antragstellung und Verfahren

- (1) Die Antragstellung auf Förderung erfolgt bei der Stadt Wächtersbach/beim Stadtumbaumanagement.
- (2) Nach positiver Vorprüfung durch das Stadtumbaumanagement reicht der Eigentümer vor Beginn der Maßnahme einen Antrag mit Plänen und Kostenvoranschlägen schriftlich bei der Verwaltung/beim Stadtumbaumanagement ein. Dem Antrag sind mindestens drei vergleichbare Angebote über die Maßnahme beizufügen.
- (3) Der Magistrat entscheidet, ob und in welcher Höhe ein Zuschuss gewährt wird. Das Ergebnis wird dem Antragsteller schriftlich mit den gegebenenfalls zu erfüllenden Auflagen mitgeteilt. Mit dem Vorliegen einer schriftlichen Vereinbarung kann mit der Durchführung der Maßnahme begonnen werden.
- (4) Der gewährte Zuschuss wird ausbezahlt nach Vorlage und Prüfung des Verwendungsnachweises sowie nach örtlicher Überprüfung der Baumaßnahme durch das Stadtumbaumanagement. Entspricht die Ausführung nicht den Förderbedingungen, behält sich die Förderstelle (Stadt Wächtersbach) die Rücknahme bzw. anteilige Reduzierung der bewilligten Fördermittel vor.
- (5) Die durchgeführten Maßnahmen sind in ihrem Ergebnis fotografisch zu dokumentieren. Der Stadt Wächtersbach steht die Veröffentlichung von Bildmaterial der Maßnahme zu.
- (6) Jede zusätzliche Maßnahme bzw. Erweiterung der Maßnahmen bedarf einer erneuten Zustimmung durch den Magistrat.

## § 12 Inkrafttreten

Diese Förderrichtlinie wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wächtersbach am 14.03.2019 beschlossen. Sie tritt am 01.05.2019 in Kraft und gilt bis zum 31.12.2026.

## KONTAKTADRESSEN

### **Stadtumbaumanagement**

Rittmannsperger Architekten GmbH  
Frau Ulrike Hesse  
Ludwigshöhstraße 9  
64285 Darmstadt

Telefon: 06151-968036

Email: [ulrike.hesse-da@rittmannsperger.de](mailto:ulrike.hesse-da@rittmannsperger.de)

### **Stadt Wächtersbach**

Herr Uwe Paul  
Main-Kinzig-Straße 31  
63607 Wächtersbach

Telefon: 06053-80230

Email: [U.Paul@stadt-waechtersbach.de](mailto:U.Paul@stadt-waechtersbach.de)