



# Anreizprogramm im Rahmen des Förderprogramms „Wachstum und Nachhaltige Erneuerung“ für das Fördergebiet „Bindeglied Altstadt-Kinzig-Südstadt“

**Richtlinie zur Gewährung von Zuschüssen aus der Städtebauförderung für die Modernisierung, Instandsetzung, Umnutzung und barrierefreien Gestaltung von Geschäftsflächen, Wohngebäuden und Fassaden mit Relevanz für den öffentlichen Raum und für klimagerechtes Bauen im Privatsektor sowie zur Entsiegelung und Begrünung privater Frei- und Grundstücksflächen und zur Stärkung von Außenbewirtschaftungsmöglichkeiten für touristische, kulturelle und gastronomische Betriebe**

Grundlage und damit anzuwenden ist die Richtlinie des Landes Hessen zur Förderung der nachhaltigen Stadtentwicklung – RiLiSE – in der jeweils gültigen Fassung und Information und Arbeitshilfe des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen „Anreizförderung im Rahmen der Städtebauförderung in Hessen“ in der jeweils gültigen Fassung.

## § 1 Zweck der Förderung

Um im Rahmen des Förderprogramms „Wachstum und Nachhaltige Erneuerung“ Investitionen privater Eigentümer anzuregen, sollen im Fördergebiet „Bindeglied Altstadt-Kinzig-Südstadt“ der Stadt Gelnhausen im räumlichen Geltungsbereich dieser Förderrichtlinie 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 Gelnhausen auch durch private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sowie durch Aufwertung der touristischen, kulturellen und gastronomischen Einrichtungen und entsprechend gestaltete attraktive Außenbewirtschaftungsflächen zu stärken und langfristig in seiner Funktionsfähigkeit zu sichern.

Dies betrifft insbesondere die zwei Handlungsfelder:

### **Handlungsfeld 1 - Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden, so z. B.:**

- **Modernisierung und Instandsetzung von Wohngebäuden, Ladenlokalen und Geschäftsflächen sowie von Fassaden** mit Relevanz für den öffentlichen Raum; Revitalisierung leerstehender Bausubstanz; Maßnahmen zum klimagerechten Bauen und zur Barrierefreiheit

### **Handlungsfeld 2 - Maßnahmen zur Verbesserung und Gestaltung privater Freiflächen und unabhängig von der Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden, so z. B.:**

- **Maßnahmen zur Entsiegelung** sowie zur **Verbesserung des Mikroklimas**
- **Maßnahmen zur Stärkung von Außenbewirtschaftungsmöglichkeiten** für touristische, kulturelle und gastronomische Betriebe

Im Rahmen des Städtebauförderprogramms „Wachstum und Nachhaltige Erneuerung“ (vorher: „Stadtumbau in Hessen“) soll mit dem Anreizprogramm Hauseigentümern die Möglichkeit geboten werden, entsprechende bauliche Maßnahmen niederschwellig umzusetzen.



## § 2 Räumlicher Geltungsbereich und Antragsberechtigte

Zuwendungsempfänger sind ausschließlich Eigentümer von Gebäuden, Anlagen und Grundstücken sowie Erbbauberechtigte mit einem Erbbaurecht ab 66 Jahren und Inhaber eines dinglich gesicherten Rechts im räumlichen Geltungsbereich dieser Richtlinie (siehe Anlage 1).

## § 3 Förderfähige Maßnahmen

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

In der Städtebauförderung gilt der Grundsatz der subsidiären Förderung. In diesem Sinne sind die Fördermittel des Programmes „Wachstum und Nachhaltige Erneuerung“ 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 Stadtumbaumanagement.

Gefördert werden können investive Maßnahmen gemäß der Richtlinie des Landes Hessen zur Förderung der nachhaltigen Stadtentwicklung – RiLiSE – in der jeweils gültigen Fassung, so unter anderem für:

### Handlungsfeld 1 - Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden

Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden nach RiLiSE, in Verbindung mit einer vorrangigen Fassadeninstandsetzung, bis zu einer Förderhöhe von maximal 19.999,00 EUR unter Verzicht auf die Ermittlung eines Kostenerstattungsbetrages, sowie in begründeten Ausnahmefällen bis zu einer Förderhöhe von maximal 40.000,00 EUR, dann jedoch unter Anwendung der Ermittlung des Kostenerstattungsbetrages gemäß RiLiSE. Bei einer Förderung ab € 20.000,00 EUR ist eine Zweckbindungsfrist von 20 Jahren vorgeschrieben. Gefördert werden können zum Beispiel:

- Umbau-, Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen von Wohngebäuden (Mindestalter der Bausubstanz: Baujahr 1970)
- Maßnahmen zur Schaffung von Barrierefreiheit
- Modernisierung der Gebäudeinfrastruktur
- Instandsetzungsmaßnahmen von Fassaden mit Relevanz für den öffentlichen Raum, die zur Aufwertung des Stadtbildes beitragen

Die Förderung ist beschränkt auf Maßnahmen mit einer Investitionssumme von mindestens 10.000,00 EUR brutto. Gefördert werden können max. 25,00% der förderfähigen Ausgaben.

### Handlungsfeld 2 - Maßnahmen zur Verbesserung und Gestaltung von Freiflächen unabhängig von der Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden

Maßnahmen zur Verbesserung und Gestaltung von Freiflächen können unabhängig von der Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden nach RiLiSE bis zu einer Förderhöhe von maximal 19.999,00 EUR gefördert werden, darunter zum Beispiel:

- Beseitigung von Flächenversiegelungen zur Herstellung von Grünflächen einschließlich versickerungsfähiger Hofbefestigungen



- Abriss von Nebengebäuden zur Erhöhung des Freiflächenanteils
- Fassaden- und Dachbegrünungen
- Maßnahmen, die der Stärkung der touristischen und gastronomischen Infrastruktur durch Gestaltung und Aufwertung von Außenbewirtschaftungsflächen gastronomischer Betriebe dienen

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

Die abschließende Prüfung der Förderfähigkeit der beantragten Fördergegenstände erfolgt im Rahmen der fachlichen Beratung durch das beauftragte Stadtumbaumanagement, auch unter Zugrundelegung der Festsetzung der Gestaltungssatzung für die Altstadt von Gelnhausen (Altstadtsatzung).

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

Die tatsächliche Fördersumme ist abhängig von den seitens der Stadt zum Zeitpunkt der Antragstellung zur Verfügung stehenden Fördermitteln.

Auf einem Grundstück kann maximal jeweils eine Förderung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen und eine Förderung zur Verbesserung und Gestaltung von Freiflächen erfolgen. Die privaten Modernisierungsmaßnahmen bzw. Maßnahmen zur Verbesserung und Gestaltung von Freiflächen können in selbständigen Bauabschnitten erfolgen. Die Höchstgrenzen dürfen hierbei pro Grundstück nicht überschritten werden. Die Zweckbindungsfristen gem. RiLiSE sind einzuhalten.

#### **§ 4 Nicht förderfähige Maßnahmen und Kosten**

Folgende Maßnahmen sind u.a. nicht förderfähig:

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

#### **§ 5 Rahmenbedingungen und Verfahren**

Der Zuschussantrag ist vom Antragsteller nach vorheriger fachlicher Beratung durch das beauftragte Stadtumbaumanagement sowie bei Bedarf durch Fachberater und bei Baudenkmalen zusätzlich durch die Denkmalbehörde vor Beginn der Arbeiten beim Magistrat der Stadt



Gelnhausen einzureichen. Die Beratung durch das Stadtumbaumanagement 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.

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

Eine Kombination der Städtebauförderung mit der KfW-Förderung und auch der BAFA-Förderung des Bundes ist möglich. In Bezug auf alle anderen Förderprogramme ist eine Doppelförderung auszuschließen.

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, die mit weniger als 20.000,00 EUR gefördert werden, beträgt gem. RiLiSE 10 Jahre und beginnt mit der förmlichen Abnahme durch die Stadt Gelnhausen bzw. deren Beauftragte. Bei einer Förderung ab 20.000,00 EUR beträgt die Zweckbindungsfrist gemäß RiLiSE 20 Jahre. 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 Gelnhausen 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.

Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht. Die Förderung kann entfallen, wenn der Stadt Gelnhausen die Finanzmittel aus dem Programm „Wachstum und Nachhaltige Erneuerung“ 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 Stadtumbaumanagement 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 Fördervereinbarung 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 Gelnhausen eine Kostenaufstellung, Kopien der zugehörigen Rechnungsbelege sowie der Zahlungsnachweise vor.

Nach Prüfung der vorliegenden Nachweise durch die Beauftragten der Stadt Gelnhausen 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 Gelnhausen.



Ist die Maßnahme nicht entsprechend den abgestimmten Antragsunterlagen ausgeführt worden, kann der Zuschuss gestrichen oder gekürzt 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
- unzutreffende Angaben in den Antragsunterlagen
- Nachweisbare Doppelförderung

### **(3) Öffentlichkeitsarbeit**

Der Eigentümer / die Eigentümerin stimmt zu, dass die Stadt Gelnhausen und das Stadtumbaumanagement Fotos der Maßnahme / des Gebäudes / der Fassade machen und für ihre Öffentlichkeitsarbeit und die Öffentlichkeitsarbeit des Landes Hessen verwenden dürfen.

## **§ 8 Schlussbestimmungen**

Die technischen Anforderungen an die Baumaßnahme 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 21.06.2023 wirksam und endet mit dem Abschluss der Städtebaufördermaßnahme im Fördergebiet „Bindeglied Altstadt-Kinzig-Südstadt“.

**Anlage 1:** Räumlicher Geltungsbereich der Förderrichtlinie

**Anlage 2:** Antragsformular



## Anlage 1: Räumlicher Geltungsbereich der Förderrichtlinie

