

## Anreizprogramm „Bauen im Bestand II“

### Richtlinie zur Gewährung von Zuschüssen aus der Städtebauförderung für die Reaktivierung und energetische Aufwertung leerstehender und sanierungsbedürftiger Bausubstanz und deren Wohnumfeld

Grundlage und damit anzuwenden ist die Richtlinie des Landes Hessen zur Förderung der nachhaltigen Stadtentwicklung (RiLiSE) in der jeweils gültigen Fassung und die Veröffentlichung des HMWEVW „Anreizförderung im Rahmen der Städtebauförderung in Hessen“ von November 2022.

Fortschreibung der von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Richtlinie vom 29.08.2019.

Überarbeitete Fassung vom 13.06.2023

#### Inhalt:

§ 1 Zweck der Förderung .....	2
§ 2 Geltungsbereich und Antragsberechtigte.....	2
§ 3 Förderfähige Maßnahmen .....	2
§ 4 Nichtförderfähige Maßnahmen und Kosten.....	3
§ 5 Rahmenbedingungen und Verfahren.....	3
§ 6 Verpflichtungen des Zuwendungsempfängers.....	4
§ 7 Antragverfahren .....	4
§ 8 Schlussbestimmungen.....	6
§ 9 Inkrafttreten .....	6

## **§ 1 Zweck der Förderung**

Die Stadt Eschwege möchte Maßnahmen zur Modernisierung und Instandsetzung von leerstehenden und sanierungsbedürftigen Häusern in der Innenstadt durch Zuschüsse fördern. Dadurch soll Leerständen in der Innenstadt und Landschaftszersiedelung entgegengewirkt werden. Ziel ist dabei, das Stadtbild zu verbessern und innerhalb der erhaltenswerten Bausubstanz der historischen Altstadt eine Bestandsverbesserung zu erreichen. Darüber hinaus wird das Ziel verfolgt, den vorhandenen Wohnraum an heutige Anforderungen an Ausstattung, Raumprogramm und Wohnumfeld anzupassen, damit der Stadtkern als Wohn- und Lebensstandort attraktiver wird. Vor dem Hintergrund erforderlicher Klimaanpassungsstrategien ist dabei auch die Verbesserung der gebäudebezogenen Freiflächen (Höfe, Parkplätze, Gärten) sowie die Umsetzung von Maßnahmen zur Begrünung (Bodenentsiegelung, Dachbegrünung, Fassadenbegrünung) wesentliches Ziel. Darüber hinaus sollen der energetische Umbau und die Modernisierung von Ladenlokalen sowie die Verbesserung des dazugehörigen Parkraums befördert werden.

Die Förderrichtlinie dient der Erreichung der Ziele des Programms „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ und der nachhaltigen Stadtentwicklung.

## **§ 2 Geltungsbereich und Antragsberechtigte**

Die Richtlinie gilt im festgelegten Fördergebiet „Altstadtquartiere und Brückenhausen“. Antragsberechtigt sind ausschließlich Eigentümer und Erbbauberechtigte (mind. 66 Jahre) und Nutzer:innen eines dinglich gesicherten Rechts von Grundstücken im Geltungsbereich dieser Richtlinie. (Anlage 1 – Fördergebiet zur Anreizförderung)

## **§ 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 nur nachrangig einzusetzen. Die Förderung durch andere Fachprogramme ist vorrangig in Anspruch zu nehmen.

Folgende Maßnahmen sind förderfähig:

### **Modernisierung und Instandsetzung von Wohngebäuden:**

Gefördert werden können im Zusammenhang mit einer vorrangigen Modernisierung oder Instandsetzung von außen sichtbarer Gebäudeteile zum Beispiel:

- (denkmalgerechte) Fassadensanierung (z.B. Maßnahmen zur Instandsetzung und Gestaltung von Fassaden, die der architektonischen Gestaltung des Hauses entsprechen und sich ins Straßenbild einfügen; Aufarbeitung bzw. Nachbau historischer Fenster und Türen)
- 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 auf heutige Standards der Gebäudetechnik (z.B. Erneuerung von Leitungen, barrierefreie Bäder, Anpassung von Grundrissen an heute Raumbedürfnisse)
- energetische Sanierung (z.B. Fassadendämmung, Fenster, Dachbodendämmung, Dachsanierung)
- Beratungs-, Architekten- und Ingenieurleistungen für den vereinbarten Fördergegenstand
- Materialkosten

### **Modernisierung und Instandsetzung von Ladenlokalen:**

Gefördert werden können im Zusammenhang mit einer vorrangigen Modernisierung oder Instandsetzung von außen sichtbarer Gebäudeteile zum Beispiel:

- Umbau-, Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zur Anpassung an heutige Raumbedürfnisse und Standards der Gebäudetechnik
- Verbesserung der Barrierefreiheit
- Beratungs-, Architekten- und Ingenieurleistungen für den vereinbarten Fördergegenstand
- Materialkosten

### **Verbesserung oder Schaffung gebäudebezogener Freiflächen:**

- Aufwertung der wohnungsnahen, privaten Freiflächen durch Begrünung
- Neuanlage von Gärten und Sitzplätzen unter Beachtung der Artenvielfalt im städtischen Kontext
- Gemeinschaftliche Gestaltung und Nutzung von Freiflächen und Innenhöfen
- gebäudebezogene Maßnahmen zur Verbesserung der Biodiversität, z. B. durch Entsiegelung, Begrünung von Parkierungsanlagen, Begrünung von Fassaden und Dächern
- Maßnahmen zur verzögerten Ableitung von Niederschlagswasser (z. B. Rigolen-Systeme)
- Beratungs-, Architekten- und Ingenieurleistungen für den vereinbarten Fördergegenstand
- Materialkosten

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

Bei Maßnahmen zur Modernisierung und Instandsetzung von Wohngebäuden und Ladenlokalen können max. 25% der förderfähigen Ausgaben gefördert werden. Die max. Fördersumme beträgt 19.999 EUR brutto.

Bei Maßnahmen zur Verbesserung oder Schaffung gebäudebezogener Freiflächen können bis zu 100 % der förderfähigen Ausgaben gefördert werden. Die max. Fördersumme beträgt 19.999 EUR brutto. Die Förderquote wird nach Art und Umfang der Maßnahme ermittelt.

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

### **§ 4 Nichtförderfähige Maßnahmen und Kosten**

Folgende Maßnahmen sind u.a. nicht förderfähig:

- Grunderwerb
- Reine Renovierungs- und Instandhaltungsarbeiten (z.B. Neuanstrich der Wohnung)
- Maßnahmen, die sich ausschließlich auf die Innenräume eines Gebäudes beziehen
- Einrichtungsgegenstände
- Werkzeuge

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

Der Zuschussantrag ist vom Grundstückseigentümer nach vorheriger fachlicher Beratung durch das beauftragte Fördergebietsmanagement sowie bei Bedarf durch Fachberater und bei Baudenkmälern durch die Denkmalbehörde vor Beginn der Arbeiten beim Magistrat der Stadt Eschwege einzureichen. Auf Basis einer einzureichenden Kostenschätzung wird durch die

Beauftragten der Stadt (Fördergebietsmanagement) der voraussichtliche Zuschuss ermittelt. Die Zuwendung erfolgt im Wege der Anteilsfinanzierung als nicht rückzahlbarer Zuschuss.

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

Auf einem Grundstück kann maximal jeweils eine Förderung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen und eine Förderung zur Verbesserung oder Schaffung von Freiflächen erfolgen. Beide Förderungen können in einem Antrag eingereicht werden.

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. In Bezug auf alle 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 gemäß RiLiSE erfolgen. Hierfür ist ein Nachweis eines nachweisberechtigten Architekten oder Bauingenieurs über die erbrachte Eigenleistung einzureichen.

## **§ 6 Verpflichtungen des Zuwendungsempfängers**

Die Zweckbindung der umgesetzten Maßnahmen mit einer maximalen Förderung von unter 20.000,00 EUR beträgt 10 Jahre und beginnt mit der förmlichen Abnahme durch die Stadt Eschwege 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 Eschwege 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. Planungsbüros sind hiervon ausgeschlossen.

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 Eschwege 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 von Bau- und/oder Lieferleistungen / Angebot(e) pro Gewerk nach Maßgabe des gültigen Vergaberechts
- Eigentumsnachweis

Die Bewilligung der Fördermittel erfolgt in Form einer Fördervereinbarung, in welcher unter anderem der Förderhöchstbetrag festgelegt wird. 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.

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 drei Monate, kann die Fördervereinbarung seitens der Stadt gekündigt werden, um andere Antragsteller zu berücksichtigen.

## **(2) 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 durch die Beauftragten der Stadt Eschwege und nach förmlicher Abnahme der Maßnahme wird der Förderbetrag in einer Rate zu 100% zur Auszahlung angewiesen. In Einzelfällen kann die Auszahlung in zwei Raten nach Baufortschritt erfolgen.

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 Fördervereinbarung 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
- Nachweisbare Doppelförderung

## **§ 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.

## **§ 9 Inkrafttreten**

Die Richtlinie wird mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 28.09.2023 wirksam und endet mit dem Aufheben des von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Fördergebiets „Altstadtquartiere und Brückenhausen“.

**Anlage 1** (Fördergebiet zur Anreizförderung)

**Anlage 2** (Antragsformular)

# Anlage 1 (Fördergebiet zur Anreizförderung)

Fördergebiet



Legende

- Gewässer
- Gebietsgrenze