LEBENDIGE ZENTREN
STÄDTEBAUFÖRDERUNG HESSEN

Oranienstadt
DILLENBURG

Richtlinie der Oranienstadt Dillenburg für die Gewährung der Anreizförderung für private Eigentümer:innen

Richtlinie der Oranienstadt Dillenburg für die Gewährung der Anreizförderung für private Eigentümer:innen

Kommunales Anreizprogramm der Oranienstadt Dillenburg zur Umsetzung baulicher Modernisierungsmaßnahmen privater Bauherrinnen und Bauherren im Rahmen des Städtebauförderprogrammes „Lebendige Zentren“.

Grundlage bildet die Richtlinie des Landes Hessen zur Förderung der nachhaltigen Stadtentwicklung (RiLiSE) in der jeweils geltenden Fassung sowie die Information und Arbeitshilfe des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen „Anreizförderung in den Programmen Lebendige Zentren und Wachstum und nachhaltige Erneuerung im Rahmen der Städtebauförderung in Hessen“ vom Dezember 2021.

Präambel

Die Oranienstadt Dillenburg wurde in Folge des Projektes „Zukunftswerkstatt Dillenburg 2030+“ in das Programm „Lebendige Zentren“ aufgenommen. Mit diesem Programm soll auf die demographischen Entwicklungen reagiert und die Kernstadt Dillenburg in ihrer Gesamtheit gestärkt und auf zukünftige Anforderungen vorbereiten werden. Im Rahmen des Städteförderprogramms „Lebendige Zentren“ soll mit der Anreizfinanzierung das Fördergebiet u. a. durch private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen gestärkt und langfristig in seiner Attraktivität und Funktionsfähigkeit gesichert werden.

Dieses Anreizprogramm dient im Rahmen des Städtebauförderprogramms als Instrument zur stärkeren Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen in dem Fördergebiet. Das Programm bietet Hauseigentümerinnen und Hauseigentümern die Möglichkeit, für kleinere bauliche Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen gemäß den Anforderungen und Zielen der nachhaltigen Städtebauförderung Fördermittel zu erhalten. Die Aktivierungswirkung des Anreizprogrammes liegt dabei in einer Vielzahl von kleinen Maßnahmen, die in einem räumlich definierten Gebiet stattfinden und dadurch auch Auswirkungen auf angrenzende Gebiete haben können.

§ 1 Anlass und Ziele des Förderprogrammes

Aufgrund der demographischen Entwicklung und den wirtschaftlich schwierigen Entfaltungsmöglichkeiten außerhalb der größeren Ballungsräume, liegen im Fördergebiet teilweise veraltete Strukturen und verschiedene Leerstände vor. Genutzte oder leerstehende Gebäude, Gewerbeeinheiten und Wohnungen bedürfen oftmals baulicher Anpassungen sowie Modernisierungen und Instandsetzungen, um für eine zukünftige Nutzung geeignet bzw. attraktiv zu sein. Zusätzlich weist das Fördergebiet Gebäude mit oder ohne historischer Bausubstanz aus, die modernisierungsbedürftig sind.

Zur Behebung dieser Situationen möchte man durch das Anreizprogramm eine Stärkung des Stadtzentrums mit der nachhaltigen Sicherung und Wertsteigerung der Innenstadt erreichen. Dazu gehört auch die Erhaltung oder Verbesserung ortsbildprägender Fassadengestaltung. Zur Beseitigung vorhandener Missstände und zur Verbesserung vorhandener Strukturen sollen Gebäude privater Hauseigentümerinnen, Hauseigentümer und Gewerbetreibender baulich und energetisch modernisiert, strukturell verbessert und an die zukünftigen Anforderungen angepasst werden. Ziel ist die Herstellung zeitgemäßen Wohnraums, die Sicherung eines vielfältigen Versorgungs- und Dienstleistungsangebotes und die Aufwertung der Gesamtqualität des Stadtbildes.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich des Anreizprogrammes

Diese Richtlinie gilt nur innerhalb des festgelegten Geltungsbereiches des Anreizprogrammes. Der Geltungsbereich ist in dem als **Anlage 1** beigefügten Plan dargestellt.

§ 3 Antragsteller und Zuwendungsempfänger

Antragsberechtigt sind ausschließlich private Eigentümer:innen von Gebäuden, Anlagen und Grundstücken sowie Erbbauberechtigte von Grundstücken (Erbpachtvertrag auf mindestens 66 Jahre) innerhalb des festgelegten Geltungsbereiches dieser Richtlinie.

§ 4 Grundsätze der Förderung

(1) Das Förderprogramm setzt sich aus Fördermitteln von Bund, Land und der Oranienstadt Dillenburg zusammen.

(2) Gefördert werden können investive Maßnahmen und Projekte im Sinne des Anreizprogramms, die gemäß der Richtlinie des Landes Hessen zur Förderung der Nachhaltigen Stadtentwicklung (RiLiSE) in der jeweils gültigen Fassung förderfähig sind.

(3) Die zu fördernden Maßnahmen und Projekte müssen auch die Anforderungen der kommunalen Satzungen sowie kommunaler Richtlinien im öffentlichen Raum erfüllen; ihnen dürfen weder nach öffentlichem noch nach privatem Recht öffentliche Interessen/Bedenken entgegenstehen.

(4) Zuwendungen aus dem Anreizprogramm können nur im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel aus Bundes- und Landesförderung, sowie aus dem kommunalen Haushalt und unter Berücksichtigung dieser Förderrichtlinie und der Zuwendungsbescheide gewährt werden.

(5) Es besteht kein Rechtsanspruch auf Förderung.

(6) Es können nur Maßnahmen und Projekte gefördert werden, für die nicht gleichzeitig Fördermittel aus anderen Programmen in Anspruch genommen werden (Doppelförderungsverbot). Kombinationen mit anderen ergänzenden Förderprogrammen sind jedoch in Absprache möglich. Dabei ist darauf zu achten, dass es sich um klar abgegrenzte Fördergegenstände handelt. In der Abrechnung der Förderung muss die Trennung nachvollziehbar sein. Eine Doppelförderung desselben Fördergegenstandes aus mehreren Programmen ist nicht zulässig.

(7) Denkmalschutzrechtliche Belange und Vorgaben sind zu berücksichtigen.

(8) Die Zuwendung auf Grundlage dieses Programmes ist als Unterstützung zu sehen. Die Gesamtfinanzierung muss von den Antragstellenden sichergestellt sein.

(9) Es gilt das Subsidiaritätsprinzip der Städtebauförderung.

(10) Die Zweckbindung der umgesetzten Maßnahme beträgt gemäß der derzeit geltenden Fassung der RiLiSe 10 Jahre und

beginnt mit der förmlichen Abnahme durch die Stadt bzw. deren Beauftragte. Innerhalb der Zweckbindungsfrist muss die Maßnahme in einem der beabsichtigten Nutzung und dem beabsichtigten Zweck entsprechenden Zustand gehalten werden. Für den Fall eines Wechsels im Eigentum an dem Grundstück hat der/die Eigentümer/in den Rechtsnachfolger zu verpflichten, die ihm/ihr gegenüber der Stadt obliegenden Verpflichtungen zu übernehmen.

§ 5 Fördergegenstand

(1) Förderfähig sind investive Maßnahmen im Geltungsbereich des Fördergebietes gemäß der RiLiSe, die den Zielen des Anreizprogrammes entsprechen, ggfs. dem Denkmalschutz unterliegen und zur strukturellen, baulichen, behindertengerechten und energetischen Verbesserung der Gebäude im Fördergebiet führen.

(2) Förderfähige Modernisierungsmaßnahmen sind vorrangig von außen sichtbare Gebäude- und Grundstücksteile. Anträge, die sich nur auf Innenräume beziehen, sind von der Förderung insgesamt ausgeschlossen.
Gefördert werden können unter anderem:

- Maßnahmen zur Modernisierung und Instandsetzung von Fassaden.
  (Die Erneuerung und Instandsetzung von Fenstern, Türen, Fensterläden und Toren können als untergeordnete Bestandteile einer Fassadensanierung gefördert werden).
- Maßnahmen zur Entsiegelung und Erhöhung des Durchgrünungsgrades privater Freiflächen, Fassaden und Dachflächen mit dem Ziel der Verbesserung des Mikroklimas und der Versickerung von Regenwasser. Hierzu zählen insbesondere die Herstellung von Dach- und Fassadenbegrünungen sowie Bodenentsiegelungen für Vegetationsflächen und/oder Wasserflächen. Voraussetzung für die Förderung von Maßnahmen zur Verbesserung und Gestaltung von Freiflächen 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.
- Maßnahmen zur Sanierung und zum Erhalt der historischen Bausubstanz.
- Maßnahmen zur Modernisierung und Instandsetzung von Ladenlokalen mit dem Ziel der Attraktivierung der von außen sichtbaren Gebäudeteile, wie z. B. Schaufenster oder Eingangsbereich.

Im Zuge der Beantragung einer oder mehrerer der oben genannten Maßnahmenbereiche (Modernisierung von außen sichtbarer Gebaudeteile) ist es möglich, als untergeordnete Bestandteile die nachfolgenden Maßnahmen mit zu beantragen:

- Maßnahmen zur Modernisierung und Attraktivierung von Geschäftsflächen in den Erdgeschosszonen mit dem Ziel der Anpassung an heutige Raumbedürfnisse und Standards der Gebäudetechnik.
- Maßnahmen zur Sicherung, Modernisierung und Instandsetzung von Wohnungen/Wohngebäuden und deren Anpassung an zeitgemäße Wohnstandards.
- Maßnahmen zur Verbesserung der Barrierefreiheit im Erdgeschoss der Gebäude, durch die Installation von z. B. barrierefreien Eingängen, Rampen, automatischen Schiebetüren u. a. Maßnahmen zum Umbau von Geschäfts- zu Wohnräumen mit dem Ziel der Reduzierung von Leerständen.

(3) Die Förderung bevorzugt Maßnahmen, die in einem direkten Zusammenhang mit der Nachnutzung eines Leerstandes stehen.

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

(5) Soweit sich eine Maßnahme ausschließlich auf Innenräume bezieht, ist eine Förderung ausgeschlossen. Die Förderung von Einrichtungsgegenständen, Werkzeugen sowie reinen Renovierungs- und Instandhaltungsarbeiten ist ebenfalls ausgeschlossen.

(6) Jede zusätzliche, von den Antrags- und/oder Angebotsunterlagen abweichende Maßnahme bedarf einer erneuten Antragstellung.

§ 6 Fördervoraussetzungen

(1) Die Maßnahme erfüllt die Voraussetzungen nach dieser Richtlinie.

(2) Mit der geplanten Maßnahme darf vor Abschluss der Fördervereinbarung noch nicht begonnen worden sein. Der Beginn wird durch die Vergabe von Bau- oder Lieferleistungsaufträgen definiert.

(3) Der Zuwendungsempfänger verpflichtet sich zum zweckgebundenen Einsatz der Fördermittel auf Grundlage der Bestimmungen der Richtlinie des Landes Hessen zur Förderung der Nachhaltigen Stadtentwicklung – RiLiSE.

(4) Es sind die jeweils geltenden Vergabevorschriften einzuhalten. Für Handwerkerleistungen sind mindestens drei Vergleichsangebote anzufordern. Pauschalangebote können nur zugelassen werden, wenn zur Preisfindung eine plausible und nachvollziehbare Leistungszusammenstellung beigefügt ist. Dabei werden Stundenleistungen nur anerkannt, wenn darüber Einzelnachweise über Arbeitszeit und Arbeitsleistung geführt werden.

(5) Das Investitionsvolumen der Modernisierungs- oder Instandhaltungsmaßnahme liegt über 5.000,00 Euro brutto.

(6) Sofern Ihr Gebäude unter Denkmalschutz steht, ist die Maßnahme mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

(7) Ein ausgefüllter schriftlicher Antrag wurde an die Oranienstadt Dillenburg gestellt.

(8) Mit der Durchführung der Maßnahme muss innerhalb von 6 Monaten nach der Förderzusage begonnen werden.

(9) Alle eventuell erforderlichen Genehmigungen, z. B. Baubehörde, Amt für Denkmalpflege usw., müssen vorliegen.

§ 7 Art und Umfang der Förderung

(1) Die Förderung wird im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel als nicht zurückzahlender einmaliger Zuschuss zu den förderfähigen Ausgaben gewährt.

(2) 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 zur Höhe der zur Verfügung stehenden Fördermittel.

(3) Die Förderung kann entfallen, wenn der Oranienstadt Dillenburg die Finanzmittel aus dem Programm „Lebendige Zentren“ nicht zur Verfügung stehen oder wenn die Stadt die erforderlichen Eigenmittel nicht aufbringen kann.

(4) Gefördert werden bis zu 25 % der förderfähigen Kosten bis zu einer Förderhöhe von max. 19.999 Euro je Antrag. Rechnungsgrundlage ist eine prüffähige Schlussrechnung.

(5) Auf einem Grundstück kann maximal jeweils eine Förderung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen und eine Förderung zur Verbesserung und Gestaltung von Freiflächen erfolgen. Je Grundstück kann so eine maximale Förderhöhe von insgesamt 39.998 Euro gewährt werden.

(6) Planungs- und Beratungsleistungen vor Ausführung der baulichen Maßnahmen können als förderfähig anerkannt werden. Voraussetzung für die Förderung ist der Abschluss der schriftlichen Förderungsvereinbarung gemäß § 9 (3) dieser Richtlinie und die erfolgte bauliche Umsetzung.

(7) Arbeitsleistungen der Bauherrin bzw. des Bauherrn werden, soweit sie nach Art und Umfang angemessen sind, als förderfähig anerkannt. Förderfähig sind die Materialkosten und die Arbeitskosten mit einem Stundensatz von 15,00 Euro. Eigenleistungen müssen belegmäßig nachgewiesen und mit Stundennachweisen und Angaben zu den erbrachten Leistungen erfasst sein, so dass sie von einer unabhängigen Stelle geprüft werden können.

(8) Die Mehrwertsteuer zählt nur zu den förderfähigen Kosten, soweit der Zuwendungsempfänger keinen Vorsteuerabzug geltend machen kann.

(9) Gebühren, Genehmigungen oder sonstige Nebenkosten sind nicht förderfähig.

(10) Die Schlussabrechnung muss spätestens bis zum Ende der Gültigkeit dieser Richtlinien erfolgt sein. Verlängerungen der Laufzeit sind in Ausnahmefällen möglich und bedürfen einer Begründung und Genehmigung.

§ 8 Antragsverfahren

Für die Bewilligung der Förderung bedarf es eines vollständigen, schriftlichen Förderantrages. Hierfür ist das als **Anlage 2** beigefügte Formular zu verwenden. Der Antrag ist schriftlich an die folgende Stelle einzureichen:

Oranienstadt Dillenburg
Der Magistrat
Ressort 5 – Lebendige Zentren
Rathausstr. 7
35683 Dillenburg

Folgenden Angaben zu dem Antrag sind erforderlich:

1. Name und Adresse des Antragstellers
2. Adresse des Modernisierungsobjektes
3. Eigentumsnachweis bzw. Erbbauvertrag
4. Kurzbeschreibung der Maßnahme
5. Geplanter Durchführungszeitraum
6. Nachweis der Vergleichsangebote
7. Detaillierte Baubeschreibung über Art und Umfang der geplanten Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahme, ggfs. mit Wohn- und Nutzflächenberechnung
8. Bilder die den aktuellen Zustand des Gebäudes dokumentieren
9. Zusammenstellung der Investitionskosten mit Vorlage des Angebotes/der Angebote oder des Kostenvoranschlags
10. Sofern erforderlich: Genehmigungen nach der Hessischen Bauordnung vom 07. Juli 2018 und der Denkmalschutzbehörde.
11. Angaben über die Beantragung weiterer Zuschüsse durch andere Programme.

§ 9 Bewilligung

(1) Eine Prüfung der eingereichten Unterlagen erfolgt durch den Fachbereich Ressort 5 Bauen und Liegenschaften, bzw. das von der Oranienstadt Dillenburg beauftragte Fördergebietsmanagement.

(2) Die Lenkungsgruppe und der Magistrat entscheiden gemeinsam über die Bewilligung. Die Lenkungsgruppe legt dem Magistrat die vorab geprüften und positiv beschiedenen Anträge vor. Der Magistrat entscheidet über die Förderung von Projekten und Maßnahmen im Rahmen des Anreizprogramms.

(3) Die Förderzusage erfolgt aufgrund einer schriftlichen Förderungsvereinbarung zwischen den Antragstellenden und der Oranienstadt Dillenburg, in welcher der Förderhöchstbetrag festgelegt wird. Erst nach Bewilligung und damit Abschluss der Fördervereinbarung kann mit der Baumaßnahme begonnen werden.

§ 10 Prüfung und Auszahlung der Fördermittel

(1) Die Oranienstadt Dillenburg ist berechtigt, selbst oder durch einen Beauftragten die vereinbarungsgemäße Durchführung der Maßnahme, während oder nach Abschluss der Baumaßnahme, gemeinsam mit der Bauherrin bzw. dem Bauherrn an Ort und Stelle zu prüfen. Dazu gehört auch die förmliche Abnahme der durchgeführten Arbeiten.

(2) Zur Prüfung und Auszahlung des Zuschusses sind der Oranienstadt Dillenburg spätestens drei Monate nach Beendigung des Bauvorhabens alle Rechnungen und ggfs. Fotos vorzulegen, die eine ordnungsgemäße Verwendung der gewährten Förderung dokumentieren.

(3) Die Auszahlung der Fördermittel erfolgt nach

- Durchführung der in der Förderzusage festgelegten Maßnahme,
- förmlicher Abnahme der Maßnahme durch die Oranienstadt Dillenburg bzw. deren Beauftragte sowie
- Prüfung und Feststellung des Verwendungsnachweises.

(4) Die Höhe der Auszahlung richtet sich nach den tatsächlichen Kosten bis zur max. Höhe der bewilligten Kosten.

(5) Für durchgeführte Eigenleistungen ist eine detaillierte Aufstellung gem. § 7 (7) dieser Richtlinie vorzulegen.

§ 11 Kündigung / Widerruf

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 Förderungsvereinbarung oder die getroffenen Abstimmungen kann der Vertrag auch nach Auszahlung des Zuschusses gekündigt und damit die Bewilligung widerrufen werden.

Kündigungsgründe sind insbesondere:

- 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
- unzulässige Doppelförderung
- schuldhafte Verzögerung des Beginns der Baumaßnahme ohne entsprechende Vereinbarung um mehr als sechs Monate

§ 12 Einverständniserklärung Transparenz/Öffentlichkeitsarbeit

(1) Der Zuwendungsempfänger erklärt sich mit der Antragstellung damit einverstanden, dass zum Zwecke der Transparenz Angaben über das Vorhaben (einschließlich Fotos) im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit der Oranienstadt Dillenburg und des Landes Hessen veröffentlicht werden dürfen.

(2) Der Zuwendungsempfänger hat am geförderten Objekt an geeigneter, von außen sichtbarerer Stelle auf die erfolgte Förderung im Rahmen des Förderprogramms „Lebendige Zentren“ hinzuweisen. Dies erfolgt in Abstimmung mit der Oranienstadt Dillenburg.

§ 13 Inkrafttreten

Die Richtlinie tritt am 06.08.2022 in Kraft und gilt bis zum Abschluss der Städtebauförderung „Lebendige Zentren“ in der Oranienstadt Dillenburg.

Anlagen:

Anlage 1: Karte
(räumlicher Geltungsbereich der Förderrichtlinie)
Anlage 2: Antragsformular

LEBENDIGE ZENTREN
STÄDTEBAUFÖRDERUNG HESSEN

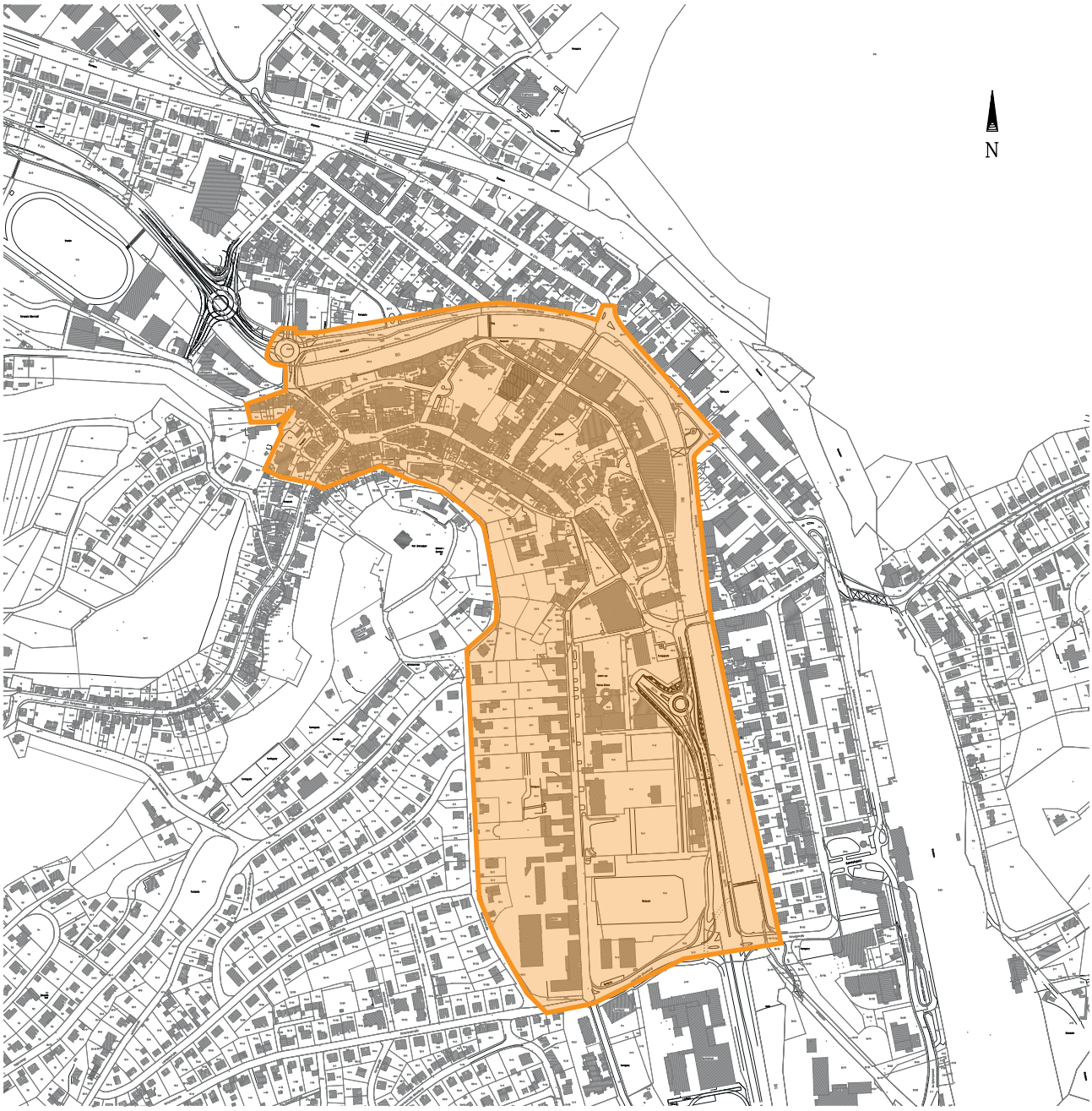
Oranienstadt
DILLENBURG

Das Fördergebiet
Programm Lebendige Zentren
Dillenburg

Parzellengenauer Plan der Fördergebiets Dillenburg im Programm „Lebendige Zentren“

Begrenzung Fördergebiet

Flurstücke



DSK STADT ENTWICKLUNG