



Förderrichtlinie der Gemeinde Reichelsheim zur Anreizfinanzierung baulicher Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Fördergebiet „Aktiver Kernbereich“

Kommunales Anreizprogramm für Gebäudemodernisierung, kleingewerbliche Betriebe und Ladenlokale sowie Begrünung und Klimafolgenanpassung im Rahmen des Städtebauförderprogramms „Lebendige Zentren“

Präambel

Die Gemeinde Reichelsheim wurde im Jahr 2019 mit dem Gebiet „Aktiver Kernbereich“ in das Bund-Länder-Förderprogramm „Aktive Kernbereiche“, heute „Lebendige Zentren“ aufgenommen. Mit diesem Städtebauförderprogramm soll der Ortskern der Kerngemeinde gestärkt und auf zukünftige Anforderungen vorbereitet werden. Eine Maßnahme bildet in diesem Kontext das kommunale Anreizprogramm.

Dieses Anreizprogramm dient als Instrument zur stärkeren Beteiligung und Mitwirkung der Bevölkerung bei der aktiven Programmumsetzung. Es bietet Hauseigentümer:innen und Gewerbetreibenden die Möglichkeit, für kleinere bauliche Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an ihren Gebäuden – vorrangig bezogen auf die von außen sichtbaren Gebäudeteile – sowie für Maßnahmen zur Aufwertung und Gestaltung ihrer privaten Freiflächen gemäß den Anforderungen und Zielen der 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 positive Auswirkungen auf den gesamten Ortskern haben können. Dabei geht es vor allem um die Stärkung der Funktionsfähigkeit der innerörtlichen Lage als Standort für Wohnen, Einzelhandel, Gastronomie, Veranstaltungen, Dienstleistungen und Kultur sowie um die Sicherung und Entwicklung des Ortsbilds.

Leerstehende Gebäude und Wohnungen bedürfen oftmals baulicher Anpassungen bzw. der Modernisierung und Instandsetzung, um für eine Nachnutzung geeignet und attraktiv zu sein. Durch die Förderung von entsprechenden Baumaßnahmen sollen Nachnutzungen angestoßen und Leerstände verringert werden. Ebenso wichtig ist es, bauliche Maßnahmen zur Attraktivitätssteigerung und Sicherung vorhandener Nutzungen zu unterstützen. Hier setzt das Anreizprogramm an. Zudem können Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen an den Gebäuden und angrenzenden privaten Außenflächen realisiert werden.

Mit dem Anreizprogramm sollen gezielt private Maßnahmen angestoßen und unterstützt werden. Die Förderung kann direkt bei der Gemeinde Reichelsheim beantragt werden. Die jährlich zur Verfügung stehenden Fördermittel aus dem Programm der „Lebendigen Zentren“ sind begrenzt.

Als Orientierungsrahmen für sämtliche bauliche Maßnahmen fungiert das von der Gemeinde beschlossene Gestaltungsleitbild. Die Einzelheiten der Förderung regelt die nachstehende Förderrichtlinie.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich des Anreizprogramms

Gefördert werden können nur Projekte und Maßnahmen, die innerhalb des festgelegten Geltungsbereiches des Anreizprogramms liegen. Der Geltungsbereich, welcher zu großen Teilen deckungsgleich mit dem Fördergebiet „Aktiver Kernbereich“ im Städtebauförderprogramm „Lebendige Zentren“ ist, kann der entsprechend beiliegenden Karte entnommen werden.

§ 2 Grundsätze der Förderung

- (1) Die Förderung erfolgt aus Mitteln des Bundes, des Landes und der Gemeinde Reichelsheim.
- (2) Gefördert werden investive Maßnahmen und Projekte im Sinne dieses Anreizprogrammes und gemäß der Richtlinie des Landes Hessen zur Förderung der nachhaltigen Stadtentwicklung (RiLiSE) in der jeweils gültigen Fassung.
- (3) Ein Rechtsanspruch auf die Förderung besteht nicht.
- (4) Förderungen können nur im Rahmen der zur Verfügung gestellten Mittel aus dem Bundes-Länder-Programm „Lebendige Zentren“ (vormals: „Aktive Kernbereiche“) und unter Berücksichtigung dieser Förderrichtlinie gewährt werden.
- (5) In der Städtebauförderung gilt der Grundsatz der subsidiären Förderung, das heißt, dass Städtebauförderungsmittel grundsätzlich nachrangig eingesetzt werden sollen.
- (6) Voraussetzung für eine mögliche Förderung der Maßnahmen und Projekte ist die Einhaltung der Vorgaben des von der Gemeinde beschlossenen Gestaltungsleitbilds. Zudem müssen auch die Anforderungen der kommunalen Satzungen sowie kommunaler Richtlinien im öffentlichen Raum erfüllt sein. Die Vorhaben dürfen weder öffentlichem und privatem Recht noch öffentlichem Interesse entgegenstehen.
- (7) Denkmalschutzrechtliche Belange und Vorgaben sind zu berücksichtigen.
- (8) Es können grundsätzlich nur Maßnahmen gefördert werden, für die nicht gleichzeitig Fördermittel aus anderen Programmen in Anspruch genommen werden (Ausschluss der Doppelförderung). In Einzelfällen ist eine kombinierte Förderung mit anderen Programmen möglich. Dabei ist darauf zu achten, dass es sich um klar abgegrenzte Fördergegenstände handelt. In der Abrechnung der Förderung muss die Trennung nachvollziehbar sein.
- (9) Eine fachkundige Erstberatung ist als Voraussetzung für eine Förderung im Rahmen des Reichelsheimer Anreizprogramms obligatorisch. Die Erstberatung erfolgt durch Beauftragte der Gemeinde im Zuge der Antragstellung.
- (10) Die Lokale Partnerschaft der Gemeinde Reichelsheim wird an der Bewertung von Projekten und Maßnahmen im Rahmen des Anreizprogramms beteiligt. Die abschließende Entscheidung über die Förderung von Projekten und Maßnahmen obliegt dem Gemeindevorstand.
- (11) Die Finanzierungshilfen des Anreizprogramms sind als begrenzte Unterstützung zu sehen. Die Gesamtfinanzierung des Vorhabens muss vom Bauherrn sichergestellt werden.
- (12) Gemäß Nr. 9.7 RiLiSE dürfen Ausgaben der Bauherren für Freiflächenmaßnahmen nicht auf Mieterinnen und Mieter sowie Pächterinnen und Pächter umgelegt werden.

§ 3 Gegenstand der Förderung und förderfähige Leistungen

- (1) Gefördert werden können investive Maßnahmen auf Grundstücken, die
 - a. im Geltungsbereich des Anreizprogramms liegen
 - b. im Sinne der Richtlinien des Landes Hessen zur Förderung der Nachhaltigen Stadtentwicklung (RiLiSE) förderfähig sind,
 - c. den Zielen des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) der Gemeinde Reichelsheim entsprechen,
 - d. und die zur strukturellen, baulichen, behindertengerechten und/oder energetischen Verbesserung von Gebäuden und Freiflächen im Fördergebiet führen.
- (2) Das Anreizprogramm bezieht sich innerhalb des Fördergebietes insoweit auf bauliche Maßnahmen mit Wirkung auf den öffentlichen Raum (insbesondere Fassadensanierung) sowie auf Maßnahmen mit positiven Auswirkungen für den Klimaschutz (insbesondere Energieeinsparung, Entsiegelung und Begrünung). Vorrangig gefördert werden von außen sichtbare Gebäudeteile. Soweit sich eine Maßnahme ausschließlich auf Innenräume von Gebäuden bezieht, ist eine Förderung ausgeschlossen. Bevorzugt gefördert werden Maßnahmen, die in direktem Zusammenhang mit der Nachnutzung eines Leerstandes stehen.
- (3) Gefördert werden können zum Beispiel folgende Maßnahmen zur Modernisierung und Instandsetzung an Gebäuden. Vorrangig gefördert werden äußere Gebäudeteile. Im Zusammenhang mit einer vorrangigen Fassadeninstandsetzung können das z.B. sein:
 - die Instandsetzung, Sanierung, Dämmung und Umgestaltung von Fassaden und Dächern einschließlich Fenstern, Schaufenstern, Türen und Toren, handwerklich gestalteten Auslegern sowie Wetterschutzvorrichtungen,
 - die funktionsgerechte und gestalterische Anpassung von Baukonstruktionen und Grundrissen,
 - Maßnahmen zur Verbesserung des Stadtklimas, der Energieeinsparung und Reduzierung der CO₂-Emissionen sowie der Flächenentsiegelung – zum Beispiel Gebäudedämmung sowie Dach-, Fassaden- und Hofbegrünung
 - Maßnahmen, die der Reduzierung von Barrieren/ Herstellung von Barrierefreiheit in und zu Gebäuden und damit der Erreichbarkeit und Nutzbarkeit dienen,
 - Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen zur Aufwertung der Innenräume von Ladenlokalen.
- (4) Gefördert werden können auch Maßnahmen zur Verbesserung und Gestaltung von Freiflächen unabhängig von der Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden.
- (5) 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.
- (6) Jede zusätzliche, von den Antrags- und/ oder Angebotsunterlagen abweichende Maßnahme bedarf grundsätzlich der erneuten Zustimmung des Gemeindevorstands.
- (7) Planungs- und Beratungsleistungen vor Ausführung baulicher Maßnahmen können als förderfähig anerkannt werden. Voraussetzung für eine Förderung ist der Abschluss einer vertraglichen Vereinbarung gemäß § 7 (4) dieser Richtlinie und eine erfolgte bauliche Umsetzung.

- (8) Arbeitsleistungen der Bauherren werden, soweit sie nach Art und Umfang angemessen sind, als förderfähig anerkannt. Förderfähig sind die Ausgaben für Material und Arbeitsaufwand mit einem Stundensatz gem. den Vorgaben der jeweils gültigen RiLiSE. Eigenleistungen müssen belegmäßig nachgewiesen werden (Erfassung mit Stundennachweis und Angaben zu den erbrachten Leistungen).
- (9) Sonstige Nebenkosten, Gebühren und Genehmigungen sind nicht förderfähig.
- (10) Die Mehrwertsteuer zählt nur zu den förderfähigen Ausgaben, soweit der Zuwendungsempfänger keinen Vorsteuerabzug geltend machen kann. Der Antragssteller hat eine entsprechende Erklärung abzugeben.

§ 4 Art und Umfang der Förderung

- (1) Die Anteilsfinanzierung zur Projektförderung wird im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel als nicht zurückzuzahlender Zuschuss zu den förderfähigen Ausgaben gewährt.
- (2) Gefördert werden
 - Maßnahmen zur Modernisierung und Instandsetzung an Gebäuden bis zu 25 % der förderfähigen Ausgaben, max. 20.000,00 Euro (brutto)
 - Maßnahmen zur Aufwertung und Gestaltung von Freiflächen mit bis zu 40% der förderfähigen Ausgaben, max. 20.000 Euro (brutto).
- (3) Das Mindestinvestitionsvolumen beträgt 5.000,00 Euro (brutto).
- (4) Für ein Grundstück kann maximal jeweils eine Förderung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden sowie eine Förderung zur Verbesserung und Gestaltung von Freiflächen erfolgen.
- (5) Die Schlussabrechnung muss spätestens bis zum Ende der Gültigkeit dieser Richtlinie erfolgt sein. Verlängerungen der Laufzeit sind in Ausnahmefällen möglich und bedürfen einer Begründung und Genehmigung. Einzelheiten hinsichtlich der Schlussabrechnung einer Maßnahme werden in der jeweiligen vertraglichen Vereinbarung zwischen Antragsteller und Kommune geregelt.

§ 5 Antragssteller und Zuwendungsempfänger

Antragsberechtigt sind alle privaten Eigentümerinnen und Eigentümer oder Erbbauberechtigte eines Grundstücks (Erbpachtvertrag auf mindestens 66 Jahre) innerhalb des festgelegten Geltungsbereiches des Anreizprogrammes.

§ 6 Zuwendungsvoraussetzungen

- (1) Eine Förderung kann nur gewährt werden, wenn eine Fördervereinbarung zwischen der Gemeinde Reichelsheim und dem Zuwendungsempfänger geschlossen wurde und der Beginn der Baumaßnahme noch nicht erfolgt ist. Als förderschädlicher Beginn gilt die Vergabe von Liefer- und Leistungsaufträgen durch den Auftraggeber vor Unterzeichnung der Fördervereinbarung. Bei Baumaßnahmen gilt die Planung nicht als Beginn des Vorhabens. Planungsleistungen, die bereits vor der Fördervereinbarung beauftragt werden, sind nicht förderfähig.

- (2) Der Zuwendungsempfänger verpflichtet sich zum zweckgebundenen Einsatz der Fördermittel auf Grundlage der Bestimmungen der Richtlinien des Landes Hessen zur Förderung der Nachhaltigen Stadtentwicklung (RiLiSE).
- (3) Bei der Beauftragung von Handwerksleistungen ist das geltende Vergaberecht einzuhalten. Dies bedeutet unter anderem, dass mindestens drei Vergleichsangebote einzuholen sind. Die Anfrage eines Angebotes ist in diesem Zusammenhang mit der Einholung eines Angebotes gleichzusetzen.
- (4) Die Auszahlung der Fördermittel erfolgt nach Abschluss der Maßnahme und Nachweis der entsprechenden entstandenen Ausgaben durch Vorlage der Rechnungsbelege.
- (5) Zuwiderhandlungen gegen die Bestimmungen dieser Richtlinie führen zur Rücknahme der Förderung. Der zurückzuerstattende Beitrag ist dabei ab seiner Auszahlung mit 5% über dem Basiszinssatz zu verzinsen.

§ 7 Verfahren

- (1) Der Antrag ist schriftlich beim Bauamt über den Gemeindevorstand der Gemeinde Reichelsheim einzureichen.
- (2) Folgende Angaben sind für die Beantragung erforderlich:
 - ausgefülltes Antragsformular „Anreizprogramm Reichelsheim“
 - Grunddaten zum Objekt / Lageplan
 - Eigentumsnachweis (z. B. Grundbuchauszug)
 - Bestandsfotos
 - Projektbeschreibung und Planunterlagen
 - Kostenrahmen, Finanzierungsübersicht und Angebote für die vorgesehenen Bauleistungen
 - alle erforderlichen Genehmigungen (ggf. Bauantrag, denkmalschutzrechtliche Genehmigung, etc.), diese sind im Vorfeld durch die/ den Antragssteller:in einzuholen.
- (3) Die Vorprüfung der eingereichten Unterlagen und des geschätzten Kostenrahmens erfolgt durch das Bauamt der Gemeinde bzw. das Fördergebietsmanagement.
- (4) Eine grundsätzliche Förderzusage erfolgt durch Abschluss einer Fördervereinbarung zwischen Eigentümer:in und der Gemeinde Reichelsheim, der über die finanzielle Zuwendung entscheidet.
- (5) Zum Abschluss der Maßnahme hat die/ der Eigentümer:in die Fertigstellung mind. eine Woche vor Beendigung der Maßnahme schriftlich beim Bauamt der Gemeinde anzuzeigen.
- (6) Die Gemeinde Reichelsheim ist berechtigt, selbst oder durch Ihren Beauftragten die vereinbarungsgemäße Durchführung der Maßnahme an Ort und Stelle zu prüfen. Gegebenenfalls festgestellte Mängel müssen von der/ dem Bauherr:in beseitigt werden, ansonsten behält sich die Kommune eine Kürzung des gewährten Zuschusses vor.
- (7) Der Gemeinde Reichelsheim sowie dem Land Hessen steht ein Dokumentationsrecht zu. Sie können vor, während und nach der Durchführung Fotos anfertigen lassen und diese veröffentlichen.

- (8) Nach Beendigung der Maßnahme erfolgt die Auszahlung der Zuwendung. Dazu sind der Gemeinde Reichelsheim eine Dokumentation sowie alle Rechnungen in einer Kostenzusammenstellung (Verwendungsnachweis) vorzulegen.
- (9) Die Höhe der Auszahlung richtet sich nach den tatsächlichen Ausgaben bis maximal zur Höhe der bewilligten Förderung.

§ 8 Inkrafttreten

Diese Förderrichtlinie tritt am Tag nach der Bekanntmachung in Kraft und gilt bis zum formalen Abschluss der Gesamtmaßnahme im Rahmen des Städtebauförderprogramms „Lebendige Zentren“ (vormals „Aktive Kernbereiche“) der Gemeinde Reichelsheim.

Reichelsheim, den

Rechtsverbindliche Unterschrift

Anlagen

- Karte des Geltungsbereiches für diese Förderrichtlinie
- Antrag zur Förderung von baulichen Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen
- Bewertungsbogen
- Gestaltungsleitbild