

## **Anreizprogramm „Bauen im Bestand II“**

### **Richtlinie zur Gewährung von Zuschüssen aus der Städtebauförderung für die Reaktivierung und energetischen Aufwertung leerstehender und sanierungsbedürftiger Bausubstanz und dessen Wohnumfeld**

Grundlage und damit anzuwenden ist die Richtlinie des Landes Hessen zur Förderung der nachhaltigen Stadtentwicklung in der jeweils gültigen Fassung und die Veröffentlichung des HMWVL „Anreizförderung in den Aktive Kernbereiche in Hessen und Stadtumbau in Hessen im Rahmen der Städtebauförderung“ vom 11.07.2011.

#### **§ 1 Zweck der Förderung**

Die Stadt Eschwege möchte die energetische Sanierung leerstehender und sanierungsbedürftiger Häuser 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. Es gilt, 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) wesentliches Ziel. Darüber hinaus soll 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 „Stadtumbau in Hessen“ und der nachhaltigen Stadtentwicklung.

#### **§ 2 Geltungsbereich und Antragsberechtigte**

Die Richtlinie gilt im festgelegten Fördergebiet Stadtumbau Eschwege „Altstadtquartiere und Brückenhausen“. Antragsberechtigt sind ausschließlich Eigentümer von Gebäuden, Anlagen und Grundstücken im Geltungsbereich dieser Richtlinie. (Anlage 1 – Fördergebiet zur Anreizförderung)

#### **§ 3 Förderfähige Maßnahmen**

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:

##### **Gebäude mit Wohnnutzung:**

- Sanierung und Reaktivierung leerstehender oder sanierungsbedürftiger Bausubstanz (Mindestalter der Bausubstanz: Baujahr 1970) zu eigenen oder fremden Wohnzwecken sowie zur gewerblichen oder freiberuflichen Nutzung
- energetische Sanierung (z.B. Fassadendämmung, Fenster, Dachbodendämmung,

- Dachsanierung)
- Modernisierung der Gebäudeinfrastruktur (z.B. effiziente Heiz- und Regeltechnik, Erneuerung von Leitungen, Schaffung intelligenter und vernetzter Haustechnik, barrierefreie Bäder)
- (denkmalgerechte) Fassadensanierung mit Relevanz für den öffentlichen Raum(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)
- Beseitigung Ortsbild störender oder wirtschaftlich nicht mehr sanierungsfähiger Gebäudeteile als untergeordnete Teilmaßnahme einer Gebäudesanierung oder Freiflächengestaltung bzw. Wohnumfeldmaßnahme.
- Beratungs-, Architekten- und Ingenieurleistungen für den vereinbarten Fördergegenstand
- Materialkosten

#### **Ladenlokale:**

- 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
- Anlage 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 Begrünung von Parkieranlagen, Fassaden und Dächern
- Realisierung gemeinschaftlicher, platzsparender Parksysteine
- Verbesserung der gebäudebezogenen Parkraumsituation als untergeordnete Teilmaßnahme einer Modernisierungsmaßnahme oder Freiflächengestaltung
- Entsiegelung befestigter Flächen und Rückbau von Nebengebäuden
- Maßnahmen zur verzögerten Ableitung von Niederschlagswasser
- 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. Gefördert werden können max. 25% der förderfähigen Ausgaben. Die tatsächliche Fördersumme ist abhängig von den seitens der Stadt zum Zeitpunkt der Antragstellung zur Verfügung stehenden Fördermitteln. Die max. Fördersumme beträgt 19.999,99 EUR brutto.

## § 4 Nichtförderfähige Maßnahmen und Kosten

Folgende Maßnahmen sind u.a. nicht förderfähig:

- Grunderwerb
- Reine Renovierungs- und Instandhaltungsarbeiten (z.B. Neuanstrich der Wohnung)
- Einrichtungsgegenstände
- Werkzeuge

## § 5 Rahmenbedingungen und Verfahren

Der Zuschussantrag ist vom Gebäudeeigentümer nach vorheriger fachlicher Beratung durch das beauftragte Stadtumbaumanagement 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 der voraussichtliche Zuschuss ermittelt.

Die Förderung erfolgt als einmaliger Zuschuss, jedoch höchstens 19.999,99 EUR brutto und max. bis 25 % der förderfähigen Kosten. Als förderfähig können dabei die Bruttobaukosten (inkl. BauNK) folgender Kostengruppen nach DIN 276-1 (2008) geltend gemacht werden:

- 300 Bauwerk - Baukonstruktionen ohne Kostengruppen 372 und 379
- 400 Bauwerk - Technische Anlagen, nur Kostengruppen 410 bis 440, 452, 455, 456, 457, 461, 462, 475 und 490
- 500 Außenanlagen
- 600 Ausstattung und Kunstwerke, nur Kostengruppe 619, sowie 622 und 623 bis max. 4 Prozent der Gesamtbaukosten
- 700 Baunebenkosten ohne Kostengruppe 760

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.

Pro Objekt/Maßnahme wird eine Förderung nur einmal gewährt. 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, dabei muss es sich um klar abgegrenzte Fördergegenstände handeln. Eine Doppelförderung desselben Fördergegenstandes aus mehreren Programmen ist unzulässig.

Die Kombination von Anreizförderung und rückzahlbaren Darlehen mit Tilgungszuschüssen kleiner als 30 Prozent ist ohne Abgrenzung der Fördergegenstände zulässig. Die Tilgungszuschüsse gelten als zweckgebundene Einnahmen, die in voller Höhe von den zuwendungsfähigen Kosten vor Berechnung der Anreizförderung abzuziehen sind.

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. Hierfür ist ein Nachweis eines nachweisberechtigten Architekten über die erbrachte Eigenleistung einzureichen.

## **§ 6 Verpflichtungen des Zuwendungsempfängers**

Die Zweckbindung der umgesetzten Maßnahmen 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.

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 „Stadtumbau in Hessen“ 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. denkmalrechtliche 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 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 Förderungsvereinbarung 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 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
- 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 XX.XX.2019 wirksam und endet mit dem Aufheben des von der Stadtverordnetenversammlung am XX.XX.2019 beschlossenen Stadtumbaugebiets.

**Anlage 1** (Fördergebiet zur Anreizförderung)

**Anlage 2** (Antragsformular)

# Anlage 1 (Fördergebiet zur Anreizförderung)



## Anlage 2 (Antragsformular)



# Baubeschreibung und Antrag

auf Gewährung von Zuschüssen der Städtebauförderung aus dem Anreizprogramm der Stadt Eschwege im Stadtumbaugebiet „Brückenhäuser und Altstadtquartiere“

<b>Antragsteller(in):</b>	
Name, Vorname	
Wohnort, Straße, Haus-Nr.	
Telefon	
Email	
<b>Standort der baulichen Anlage:</b>	
Straße, Haus-Nr.	
Flur, Flurstück	Flur _____, Flurstück _____
Baujahr*	

\* bei Maßnahmen an nachträglichen Anbauten: auch Baujahr des Gebäudeteils angeben

geplante Maßnahmen:

- Gebäudemodernisierung     Freiflächengestaltung/Wohnumfeld     beides

Zweck des zu modernisierenden Gebäudes nach Durchführung der Maßnahmen:

- Wohngebäude     Geschäftsgebäude     Wohn-/ Geschäftsgebäude

Das zu modernisierende Gebäude

- ist ein Baudenkmal gem. Denkmaltopographie  
 ist nach der Bestätigung des Landesamtes für Denkmalpflege erhaltenswert

<b>Beschreibung der beabsichtigten Maßnahme(n):</b>	
---	--

## Zusammenstellung der zu erwartenden Ausgaben

Kostenvoranschläge / Kostenschätzungen nach Gewerken oder Unternehmerangeboten:	
bei Eigenleistung: voraussichtlicher Wert der eigenen Sachleistungen (Materialkosten) laut beigefügten Kostenangeboten:	
bei Eigenleistung: voraussichtlicher Wert der eigenen Arbeitsleistungen (Stundensatz 15,00 €) Nachweis der erbrachten Eigenleistung muss von einem Architekten bescheinigt werden	
<b>Gesamtkosten:</b>	

## Zeitraumen für die Baumaßnahme

### Erklärung zur Vorsteuerabzugsberechtigung

Ich erkläre hiermit, dass ich zum Vorsteuerabzug nach § 15 UStG

- berechtigt bin  
 nicht berechtigt bin

*Bei Vorsteuerabzugsberechtigten benötigt die Stadt vom Bauherren eine Information über die Höhe der abzugsberechtigten Beträge, nachzuweisen durch eine Bescheinigung eines Steuerberaters.*

### Erklärung über die Inanspruchnahme weiterer Förderungen:

- Für die beantragte Maßnahme erhalte ich keine Mittel aus anderen öffentlichen Haushalten.  
 Für die beantragte Maßnahme erhalte ich weitere Mittel aus öffentlichen Haushalten, und zwar  
-  
-  
-

## ANLAGE

### Erforderliche Bauunterlagen:

- Lageplan / Flurkarte  
 Fotos  
 Genehmigung der Stadt Eschwege  
wenn erforderlich:  Baugenehmigung  
 Zustimmung der Gemeinde  
 denkmalschutzrechtliche Zustimmung  
 Eigentumsnachweis  
 Kostenvoranschläge, bzw. -angebote, Kostenschätzungen  
 Bescheinigung der erbrachten Eigenleistung

.....  
Ort, Datum

.....  
Unterschrift