



Bundesministerium
für Wohnen, Stadtentwicklung
und Bauwesen



Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neustadt (Hessen) hat in Ihrer Sitzung am 6. Februar 2023 folgende Richtlinie beschlossen:

Richtlinie der Stadt Neustadt (Hessen) zum Anreizprogramm – Stadtkern Neustadt (Hessen)

1. Ziele und Grundsätze der Förderung

Das Anreizprogramm im Rahmen der Städtebauförderung „Sozialer Zusammenhalt“ soll heutige und künftige Eigentümer und Eigentümerinnen im Geltungsbereich des Anreizprogramms anregen, historische Gebäude baulich, energetisch und/oder nutzungsrelevant zu sanieren und das Wohnumfeld aufzuwerten.

Die Ziele sind, Bestandsgebäude mit Wirkung auf das Stadtbild für eine zeitgemäße und längerfristige Nutzung zu ertüchtigen, Wohnraum zu schaffen und die Attraktivität des Wohnens im Fördergebiet zu erhöhen. Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht. Rechtsmittel können nicht eingelegt werden. Für die Förderung im Anreizprogramm ist die „Richtlinie des Landes Hessen zur Förderung der Nachhaltigen Stadtentwicklung – RiLiSE“ in der jeweils geltenden Fassung anzuwenden. Hinzu kommen eventuelle Regelungen im jeweiligen Zuwendungsbescheid.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Die Richtlinie gilt für Vorhaben in einem Teilbereich innerhalb des im Städtebauförderprogramm „Sozialer Zusammenhalt“ festgelegten Fördergebietes. (Anlage 1).

3. Fördergegenstände

3.1 Förderfähige Maßnahmen

Vorrangig gefördert werden von außen sichtbare Gebäude- und Grundstücksteile. Als förderfähig anerkannt werden können insbesondere folgende Maßnahmen:

- Fassadensanierung (z.B. Maßnahmen zur Sanierung von Fassaden, die der architektonischen Gestaltung des Hauses entsprechen und sich ins Straßenbild einfügen)
- Verbesserung des Wohnwertes von Gebäuden (z. B. Grundrisse, Balkone)
- Wiedernutzung von leerstehenden Gebäuden oder Ladenlokalen
- Schaffung von Barrierefreiheit oder -armut für ein altersgerechtes Wohnen
- Offenlegung von Fachwerk an Fassaden an der Straßenseite (Erhöhung des Schauwertes, Freilegung und bessere Sichtbarmachung von plastischen Schmuckelementen und Schnitzarbeiten)
- Instandsetzung von Fassaden' und energetische Sanierungen
- Nutzung typischer regionaler Bauweisen und Baustoffe
- Schaffung von Aufenthaltsbereichen im Freien für Bewohner und Bewohnerinnen im Zuge von Entsiegelungsmaßnahmen

Wohnumfeldmaßnahmen zum öffentlichen Raum

Dazu zählen insbesondere:

- Entsiegelung und Begrünung von Freiflächen
- Gestaltung von Freiflächen
- Gestaltung von Hausvorbereichen im Verbund mit Nachbarn z.B. gemeinsame Gestaltung von Stellplätzen und gemeinschaftliche Gartenflächen
- Verbesserung des Kleinklimas und Klimaanpassung durch Begrünung und/ oder die Anlage von dauerhaften Wasserflächen
- Steigerung der Biodiversität durch insektenfreundliche Bepflanzung

Voraussetzung ist, dass die Wohnumfeldmaßnahmen dem öffentlichen Interesse dient.

3.2 Nicht förderfähige Maßnahmen

Dazu zählen insbesondere:

- Bewegliche, nicht fest verbaute Bauteile.
- Maßnahmen ausschließlich in Innenräumen
- Ausschließliche Instandhaltungsarbeiten

Maßgeblich für die Fördermöglichkeit ist die jeweils gültige Fassung der RiLiSE.

4. Art und Umfang der Förderung

Die Förderung besteht aus zwei Komponenten: einer fachlichen Beratung und einer finanziellen Förderung.

4.1 Beratung

Grundlage der Gesamtförderung ist eine bis zu neun Arbeitsstunden kostenfreie fachliche Beratung durch das Quartiersmanagement hinsichtlich der Fördermöglichkeiten und des Antrags- und Genehmigungsverfahrens sowie architektonische Beratung des beauftragten Beratungsbüros über die beabsichtigten Sanierungsmaßnahmen in städtebaulicher, gestalterischer und landschaftsplanerischer Hinsicht. Sie zielt auf die Vereinbarkeit der Sanierung mit der baulichen Umgebung in gestalterischer Hinsicht und bezüglich der zu verwendenden Materialien im Außenbereich. Diese Beratung kann als Erstberatung vor der Erstellung eines Sanierungskonzepts ebenso wie mit einem vorliegenden Sanierungskonzept erfolgen. Die Erstberatung soll Möglichkeiten und Wege einer zukünftigen Nutzung des jeweiligen Objekts aufzeigen.

Sie kann die folgenden Punkte umfassen:

- eine Startberatung zur Erläuterung der Förderbedingungen,
- die baufachliche Beratung zum geplanten Vorhaben,
- eine Beratung zur Stellung des Förderantrags,
- eine Beratung bei der Durchführung des Förderprojekts (z. B. bei Ausschreibungen und der Bewertung von Architekturplänen),
- eine Beratung bei der Abwicklung der geförderten Maßnahme (z. B. bei der Rechnungsbearbeitung).

4.2 Finanzielle Förderung

Die finanzielle Förderung wird als Anteilsfinanzierung zur Projektförderung im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel als nicht rückzahlbarer Zuschuss zu den förderfähigen Ausgaben gewährt.

Die Förderung ist bei Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden auf maximal 25 % der förderfähigen Ausgaben sowie maximal 19.999 € Fördersumme begrenzt. Bei Wohnumfeldmaßnahmen ist die Förderung auf maximal 50 % der förderfähigen Ausgaben sowie maximal 5.000 € Fördersumme begrenzt. Bei Maßnahmen im Freiraum im Verbund mit Nachbarn (z.B. gemeinsame

Gestaltung von Stellplätzen und Entsiegelung, begrünte Mülltonneneinhausung) beträgt die Fördersumme max. 50 % der förderfähigen Ausgaben und max. 7.000 € pro Partei (Grundstück).

Arbeitsleistungen der Bauherrenschaft (Eigenleistungen) werden als förderfähig anerkannt, soweit sie nach Art und Umfang angemessen sind. Förderfähig sind die Ausgaben für Material und die Arbeitsstunden gemäß geltender RiLiSE (derzeit mit einem Stundensatz von 15 €). Eigenleistungen müssen belegmäßig nachgewiesen und mit Stundennachweis und Angaben zu den erbrachten Leistungen erfasst sein, so dass sie von einer unabhängigen Stelle geprüft werden können. Die Maßnahmen müssen mindestens 10 Jahre so genutzt werden, wie sie beantragt und bewilligt wurden (Zweckbindungsfrist). 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.

Die Doppelförderung aus mehreren Förderprogrammen ist unzulässig. Eine ergänzende Förderung durch andere Förderprogrammen ist im Einzelfall zu prüfen. Dabei ist darauf zu achten, dass es sich um klar abgegrenzte Fördergegenstände handelt. In der Abrechnung der Förderung muss die Trennung nachvollziehbar sein.

5. Antrags- und Bewilligungsverfahren

5.1 Antragsberechtigte

Antragsberechtigt sind private Eigentümer und Eigentümerinnen im Fördergebiet bzw. Erbbauberechtigte mit Erbbauverträgen von mindestens 66 Jahren Restlaufzeit sowie Inhaber eines dinglich gesicherten Nutzungsrechts (vgl. VV zu §44 LHO unter Punkt 1.7.1).

5.2 Fördervoraussetzungen

Gefördert werden können alle unter Punkt 3 genannten Maßnahmen, die noch nicht begonnen oder umgesetzt worden sind.

Auf einem Grundstück kann maximal eine Förderung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen und eine Förderung zur Verbesserung und Gestaltung von Freiflächen erfolgen.

Ein von einem Architekturbüro erstelltes Sanierungskonzept muss ebenso vorliegen, wie dessen Genehmigung durch die Denkmalbehörde.

Es sind die jeweils gültigen Vergabevorschriften einzuhalten. Über die Vergabevorschriften wird bei der fachlichen Beratung durch das Fördergebietsmanagement vor Antragstellung informiert.

5.3 Beantragung

Die Antragstellung erfolgt nach vorheriger fachlicher Beratung vor Beginn der Umsetzung bei der Stadt Neustadt (Hessen), Fachbereich Bauen, Planen, Umwelt in schriftlicher Form, in der Regel durch E-Mail mit Anhängen.

Einzureichen sind:

- ausgefülltes Antragsformular,
- Beschreibung von Lage und Zustand des Objekts und Fotos vom Ist-Zustand,
- bei Maßnahmen an Gebäuden: Beschreibung der geplanten Maßnahmen (Sanierungskonzept) in Wort und Bild (Zeichnungen, Skizzen, Visualisierungen, Entwürfe, erste Vorplanungen) unter Angabe der zu verwendenden Materialien,
- ggf. denkmalrechtliche Genehmigungen,
- Angebote bzw. Kostenschätzung pro Gewerk (vgl. Nr. 19.2 der RiLiSE) und ein Finanzierungsplan,
- Eigentumsnachweis (Abgleich mit Daten der Stadt, ggf. Grundbuchauszug)
- Beratungsvermerk durch das Fördergebietsmanagement,
- Zeitplan.

Der Förderantrag wird durch den Fachbereich Bauen, Planen, Umwelt nach den folgenden Kriterien geprüft:

- Förderfähigkeit,
- Relevanz der Maßnahme im Hinblick auf das Städtebauförderprogramm bzw. ISEK
- architektonische Qualität der auszuführenden Maßnahme in Hinsicht auf die städtebauliche Wirkung,
- Nachhaltigkeit der Maßnahme: Verwendung langlebiger, regional verfügbarer Baumaterialien, deren Herstellung die Umwelt möglichst gering belastet und die wiederverwendet oder weiterverwertet werden können,

- Auswirkungen auf das Mikroklima und die Biodiversität.

5.4 Bewilligung

Über die eingereichten Anträge wird im Gremium der Steuerungsgruppe bestehend aus Vertretern und Vertreterinnen der örtlichen Zivilgesellschaft, der Verwaltung und der Politik, in der Regel im Abstand von 3 Monaten beraten. Das Gremium entscheidet mit einfacher Mehrheit über die Förderempfehlung für die jeweilige Maßnahme an den Magistrat und kann zudem Vorschläge für an die Förderung geknüpfte Auflagen formulieren. Mitglieder der Steuerungsgruppe können auch eigene Anträge stellen, dürfen über diese Anträge aber nicht selbst entscheiden.

Die Bewilligung erfolgt durch den Magistrat der Stadt Neustadt (Hessen), woraufhin eine Fördervereinbarung zwischen dem Magistrat der Stadt Neustadt und der Bauherrin oder dem Bauherren abzuschließen ist. In der Fördervereinbarung werden der voraussichtliche Höchstförderbetrag genannt und der Durchführungszeitraum festgelegt.

Erst nach dem Abschluss dieser Fördervereinbarung kann mit der Baumaßnahme begonnen werden. Als Baubeginn gilt die Auftragsvergabe der Bauleistungen, bei Eigenleistung der Beginn der Arbeiten. Der Baubeginn ist schriftlich, in der Regel mittels E-Mail, bei der Stadt Neustadt (Hessen) Fachbereich Bauen, Planen, Umwelt anzuzeigen.

Die Bewilligung oder Ablehnung einer Maßnahme wird dem Gremium Lokale Partnerschaft und dem Fördergebietsmanagement mitgeteilt, um aus den jeweiligen Begründungen Schlussfolgerungen für zukünftige Förderanträge zu ziehen. Weiterhin wird die Lokale Partnerschaft über den Abschluss informiert.

6. Auszahlung der Fördermittel

Die Auszahlung der Fördermittel erfolgt nach Vorlage und Prüfung der Rechnungen, der Zahlungsbelege und des Nachweises der Mittelverwendung, die spätestens drei Monate nach Abschluss der Maßnahme einzureichen sind. Die Höhe der Auszahlung ist abhängig von den tatsächlich entstandenen förderfähigen Ausgaben bis zur Höhe der bewilligten Fördersumme. Der Zuschuss wird nur ausgezahlt, wenn die Maßnahme den bewilligten Antragsunterlagen entsprechend durchgeführt wurde.

Eine Abschlagszahlung in Höhe von 50% der Fördersumme während der Maßnahme ist ab der Ausgabe von 50% der förderfähigen Gesamtausgaben möglich. Die Auszahlung der Schlussrate erfolgt dann nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme. Bei der Beantragung der Abschlagszahlung ist das Erreichen oder Überschreiten von 50% der förderfähigen Gesamtausgaben durch Rechnungen und Zahlungsbelege nachzuweisen.

7. Nachweis der Mittelverwendung

Der Zuwendungsempfänger legt spätestens drei Monate nach Abschluss der Maßnahme eine Ausgabenaufstellung, Kopien der zugehörigen Rechnungsbelege sowie der Zahlungsnachweise vor. Der Abschluss der Maßnahme ist durch Fotos zu dokumentieren. Eigenleistungen müssen belegmäßig nachgewiesen und mit Stundennachweis und Angaben zu den erbrachten Leistungen erfasst sein, so dass sie von einer unabhängigen Stelle geprüft werden können. Alle Unterlagen und Belege sind von den Antragsstellern und Antragstellerinnen mindestens für die Dauer der Zweckbindung (10 Jahre) aufzubewahren.

Für die Ausgabenaufstellung wird ein Formular bereitgestellt.

8. Widerruf der Bewilligung, Versagen der Auszahlung

Die Bewilligung wird widerrufen und die Auszahlung der Fördermittel versagt, wenn:

- die Maßnahme bereits begonnen wurde (außer Planungsleistungen),
- der Zuwendungsempfänger zu Unrecht, auch durch unzutreffende Angaben, die Förderung erlangt hat,
- die Förderung nicht für den vorgegebenen Zweck verwendet wurde,
- der für die Bewilligung der Förderung maßgebende Verwendungszweck innerhalb von 10 Jahren entfällt oder ohne Zustimmung der bewilligenden Stelle geändert wurde,
- wesentliche Mängel in der Bauausführung vorliegen, die die angestrebte Nutzung beeinträchtigen oder verhindern,
- der Zuwendungsempfänger den Verwendungsnachweis nicht ordnungsgemäß führt und vorlegt,
- die sonstigen mit der Bewilligung verbundenen Nebenbestimmungen nicht erfüllt werden oder gegen diese Richtlinie verstoßen wurde.

9. Bindungsfrist

Die Bindungsfrist der Förderung beträgt zwei Jahre ab dem Datum der Bewilligung. Ist die beantragte und bewilligte Maßnahme bis dahin nicht abgeschlossen, erlischt die Bewilligung stillschweigend. Die geförderten Objektbestandteile unterliegen einer Zweckbindungsfrist und müssen mindestens zehn Jahre so genutzt werden, wie sie beantragt und bewilligt wurden.

10. Umlage auf Mietparteien

Die Ausgaben der geförderten Maßnahme (Zuschuss und Eigenanteil) dürfen weder ganz noch teilweise direkt oder indirekt auf die Mieter und Mieterinnen oder Pächter und Pächterinnen umgelegt werden.

11. Information und Öffentlichkeit

Die Bauherrin oder der Bauherr stimmen ausdrücklich der Verwendung ihres Sanierungsobjekts als Praxisbeispiel durch die Stadt Neustadt (Hessen) zu. Dazu gehören Pressemitteilungen und ggf. Baustellenbesichtigungen, die vorab abgestimmt werden. Die Stadt Neustadt (Hessen) kann hierfür relevante Informationen zur Sanierung und geplanten Nutzung anfordern und veröffentlichen.

Während der Durchführung des Förderprojekts wird ein gut lesbares Schild aufgestellt bzw. angebracht, das auf die Förderung im Rahmen des Städtebauförderprogramms Sozialer Zusammenhalt hinweist. Das Schild wird von der Stadt Neustadt (Hessen) gestellt.

12. Inkrafttreten

Diese Richtlinie tritt am Tag nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Anlage 1: Räumlicher Geltungsbereich des Anreizprogramms

Neustadt (Hessen), den 06.02.2023

Stadt Neustadt (Hessen)
Der Magistrat

Thomas Groll
Bürgermeister

