

Richtlinien für das **Anreizprogramm**  
im Städtebauförderprogramm **Lebendige Zentren**





## Präambel

Die Stadt Gudensberg mit ihren politischen Gremien strebt eine nachhaltige Stadtentwicklung an, weshalb sie sich erfolgreich um das Städtebauförderprogramm „Lebendige Zentren“ (ehemals „Aktive Kernbereiche“) beworben hat. Gudensberg mit seinen sieben Stadtteilen soll ein attraktiver Ort zum Leben, Wohnen und Arbeiten bleiben und auf Gäste aus Nah und Fern anziehend wirken. Die Kernstadt Gudensberg hat aufgrund ihrer Infrastruktur eine zentrale Funktion. Ein weiteres Wesensmerkmal der Kernstadt ist ihre historische Bausubstanz mit der Obernburg, der Stadtkirche und dem geschlossenen Fachwerkensemble der Altstadt.

Allerdings sind nicht alle dieser stadtbildprägenden Gebäude in einem bewohnbaren oder nutzbaren Zustand. Manche Fachwerkhäuser sind sogar vom Totalverlust bedroht. Deshalb ist ein wichtiges Ziel des Städtebauförderprogramms und des Stadtentwicklungskonzepts „Gudensberg 2030. fair – nachhaltig – sozial“ der Erhalt und die Nutzung der historischen Bausubstanz. Dafür wurde im Rahmen des Städtebauförderprogramms „Lebendige Zentren“ für das Fördergebiet ein Anreizprogramm aufgelegt. Es bietet durch eine fachliche Beratung und eine finanzielle Förderung den privaten Eigentümer\*innen eine Unterstützung bei der Umsetzung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen oder solchen zur Attraktivitätssteigerung des Gebäudes und seines Umfelds. So sollen Leerstände wieder einer Nutzung zugeführt und bereits genutzte Gebäude in ihrer Attraktivität gesteigert werden.

## **1. Ziele und Grundsätze der Förderung**

Das Anreizprogramm im Rahmen der Städtebauförderung „Lebendige Zentren“ soll heutige und künftige Eigentümer\*innen und potentielle Investoren\*innen im Fördergebiet ermuntern, 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 innerhalb des im Städtebauförderprogramm „Lebendige Zentren“ festgelegten Fördergebiets (Anlage 1).

## **3. Fördergegenstände**

### **3.1 Förderfähige Maßnahmen**

Dazu zählen insbesondere:

#### **Instandsetzung von Gebäuden**

- Sanierung von Gebäuden (Bausubstanz)
- Verbesserung des Wohnwertes von Gebäuden (Grundrisse, Balkons und ähnliches)
- Wiedernutzung von leerstehenden Gebäuden oder Ladenlokalen
- Schaffung von Barrierefreiheit oder -armut für ein altersgerechtes Wohnen
- Offenlegung von Fachwerk an Fassaden
- Instandsetzung von Fassaden an der Straßenseite (Erhöhung des Schauwertes, Freilegung und bessere Sichtbarmachung von plastischen Schmuckelementen und Schnitzarbeiten)

## **Wohnumfeldmaßnahmen**

- Entsiegelung von Freiflächen und Begrünung dieser
- Gestaltung von Freiflächen
- Verbesserung des Kleinklimas durch Begrünung
- Steigerung der Biodiversität durch insektenfreundliche Bepflanzung
- Schaffung von Aufenthaltsbereichen für Bewohner\*innen

### **3.2 Nicht förderfähige Maßnahmen**

Dazu zählen insbesondere bewegliche, nicht fest verbaute Bauteile und reine Instandhaltungsmaßnahmen. Maßgeblich für die Förderfähigkeit ist die 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 acht Arbeitsstunden kostenfreie fachliche Beratung durch das Fördergebietsmanagement über die beabsichtigten Sanierungsmaßnahmen und deren Förderung. 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 fachliche 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 je Grundstück ist auf maximal 25% der förderfähigen Ausgaben bei Gebäudemodernisierung begrenzt, jedoch höchstens 19.999,99 € bei Gebäudemaßnahmen sowie 5.000 € bei Wohnumfeldmaßnahmen. Die maximale Fördersumme pro Grundstück beträgt 19.999,99 €. Pro Grundstück wird eine Förderung nur einmalig gewährt. Die Förderung einer Gebäude- gemeinsam mit einer Wohnumfeldmaßnahme ist zulässig, muss aber in einem gemeinsamen Antrag eingereicht werden.

Die Doppelförderung aus mehreren Förderprogrammen ist unzulässig. Eine ergänzende Förderung durch andere Förderprogramme 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\*innen von Gebäuden im Fördergebiet bzw. Erbbauberechtigte mit Erbbauverträgen von mindestens 66 Jahren Restlaufzeit.

### **5.2 Fördervoraussetzungen**

Förderfähig sind ab dem Inkrafttreten dieser Richtlinien alle unter Punkt 3 genannten Maßnahmen, die noch nicht begonnen oder umgesetzt worden sind.

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 bei der Stadt Gudensberg, Fachbereich Bauen, Organisation und Bürgerservice 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) unter Angabe der zu verwendenden Materialien,
- ggf. denkmalrechtliche Genehmigungen,
- Angebote bzw. Kostenschätzung pro Gewerk und ein Finanzierungsplan,
- Beratungsvermerk durch das Fördergebietsmanagement,
- Zeitplan.

Der Förderantrag wird durch die Bauverwaltung 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**

Die Bewilligung erfolgt durch den Magistrat der Stadt Gudensberg, woraufhin eine Fördervereinbarung zwischen dem Magistrat der Stadt Gudensberg 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 Gudensberg, Fachbereich Bauen, Organisation und Bürgerservice, 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. 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 zehn 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 und Zweckbindung**

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\*innen oder Pächter\*innen umgelegt werden.

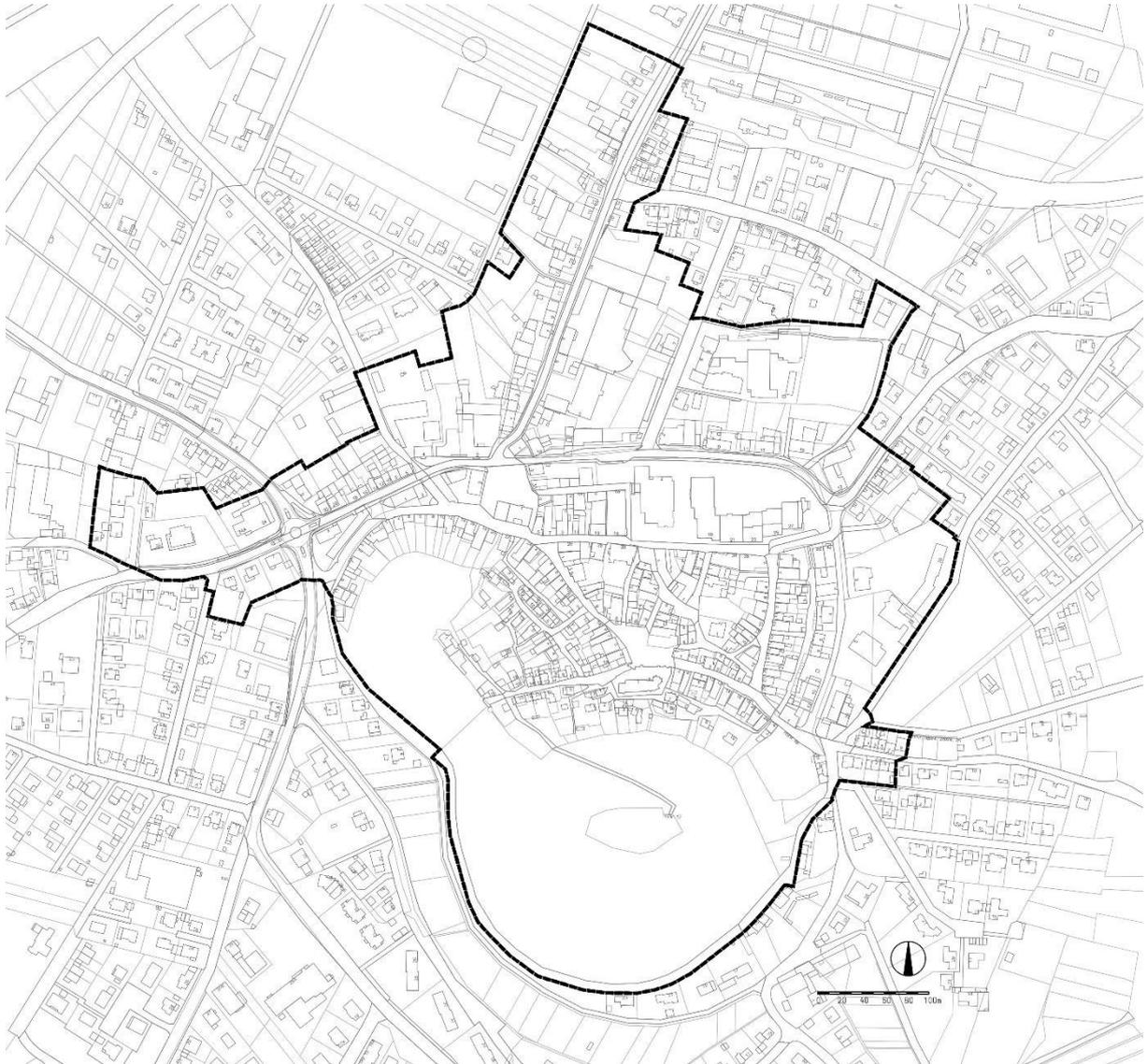
## **11. Information und Öffentlichkeit**

Die Bauherrin oder der Bauherr stimmen ausdrücklich der Verwendung ihres Sanierungsobjekts als Praxisbeispiel durch die Stadt Gudensberg zu. Dazu gehören Pressemitteilungen und ggf. Baustellenbesichtigungen, die vorab abgestimmt werden. Die Stadt Gudensberg 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 Lebendige Zentren hinweist. Das Schild wird von der Stadt Gudensberg gestellt.

## **12. Inkrafttreten**

Das Anreizprogramm mit dieser Richtlinie tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft und endet am 31.12.2030 oder durch einen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung.



**Anlage 1: Abgrenzung des Fördergebiets**