



Förderrichtlinie der Stadt Rodgau zur Anreizfinanzierung für bauliche Modernisierung, Begrünung und Freiflächengestaltung im Fördergebiet „Zwischen Rodau und Rodgausee“

Kommunales Anreizprogramm für private Baumaßnahmen im Rahmen des Städtebauförderprogramms „Wachstum und Nachhaltige Erneuerung“

Präambel

Die Stadt Rodgau wurde 2017 mit dem Gebiet „Zwischen Rodau und Rodgausee“ in dem Stadtteil Dudenhofen in das Bund-Länder-Förderprogramm „Stadtumbau in Hessen“ (nach Neuordnung der Programme nunmehr „Wachstum und Nachhaltige Erneuerung“) aufgenommen. Mit diesem Programm soll der erweiterte Ortskern Dudenhofens gestärkt und auf zukünftige Anforderungen vorbereitet werden. Eine Maßnahme bildet in diesem Kontext das kommunale Anreizprogramm für private Baumaßnahmen.

Dieses Anreizprogramm dient als Instrument zur stärkeren Beteiligung und Mitwirkung der Bevölkerung bei der aktiven Programmumsetzung. Es bietet Haus- und Grundbesitzenden sowie Gewerbetreibenden die Möglichkeit, für bauliche Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sowie für Maßnahmen zur Verbesserung und Gestaltung von Freiflächen gemäß den Anforderungen und Zielen der Städtebauförderung Fördermittel zu erhalten. Die Aktivierungswirkung des Anreizprogrammes liegt dabei in einer Vielzahl von Maßnahmen, die in einem räumlich definierten Bereich stattfinden und so auch positive Auswirkungen auf den gesamten Ortskern haben können. Dabei geht es vor allem darum, die Funktionsfähigkeit der innerörtlichen Lage als Standort für Wohnen, Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung und Kultur sowie das Ortsbild zu wahren und zu entwickeln.

Leerstehende Gebäude, Gewerbeeinheiten 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. Dabei sollen auch Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen an Gebäuden und Außenflächen zum Tragen kommen.

Mit dem Anreizprogramm sollen gezielt private Maßnahmen angestoßen und unterstützt werden. Die Förderung kann direkt bei der Stadt Rodgau beantragt werden, wo auf kurzem Wege über eine Zuwendung entschieden wird. Die jährlich zur Verfügung stehenden Fördermittel sind begrenzt.

Als Orientierungsrahmen für bauliche Maßnahmen fungiert das von der Stadt 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 ist im beigefügten Plan dargestellt.

§ 2 Grundsätze der Förderung

- (1) Die Förderung erfolgt aus Mitteln des Bundes, des Landes und der Stadt Rodgau.
- (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 Bund-Länder-Programm „Wachstum und Nachhaltige Erneuerung“ und unter Berücksichtigung dieser Förderrichtlinie gewährt werden.
- (5) Für die Städtebauförderung gilt der Grundsatz der subsidiären Förderung, das heißt, dass Städtebaufördermittel grundsätzlich nachrangig eingesetzt werden sollen.
- (6) Es können grundsätzlich nur Maßnahmen gefördert werden, für die nicht gleichzeitig Fördermittel aus anderen Programmen in Anspruch genommen werden. 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.
- (7) Die zu fördernden Maßnahmen und Projekte müssen auch die Anforderungen der kommunalen Satzungen sowie kommunaler Richtlinien im öffentlichen Raum erfüllen und dürfen weder öffentlichem und privatem Recht noch öffentlichem Interesse entgegenstehen.
- (8) Denkmalschutzrechtliche Belange und Vorgaben sind zu berücksichtigen.
- (9) Der Magistrat der Stadt Rodgau entscheidet abschließend über die Förderung von Projekten und Maßnahmen im Rahmen des Anreizprogrammes.
- (10) Die Finanzierungshilfen des Anreizprogramms sind als begrenzte Unterstützung zu sehen. Die Gesamtfinanzierung des Vorhabens muss von der Bauherrschaft sichergestellt werden.

§ 3 Gegenstand der Förderung und förderfähige Leistungen

- (1) Gefördert werden können investive Maßnahmen auf Grundstücken, die im Geltungsbereich der Förderrichtlinie liegen, die im Sinne der Richtlinien des Landes Hessen zur Förderung der Nachhaltigen Stadtentwicklung (RiLiSE) förderfähig sind und die zur strukturellen, baulichen, barrierefreien und energetischen Verbesserung von Gebäuden und Freiflächen im Fördergebiet führen.

(2) Das Anreizprogramm bezieht sich auf bauliche Maßnahmen mit Wirkung auf den öffentlichen Raum (insbesondere Fassadensanierung) sowie auf Maßnahmen mit positiven Auswirkungen für den Klimaschutz (insbesondere der Energieeinsparung, Regenwassermanagement, Entsiegelung und Begrünung). Im Rahmen einer Gesamtmaßnahme, bei der außenwirksame Maßnahmen überwiegen, sind auch kleinere Arbeiten in den Innenräumen förderfähig. Maßnahmen an von außen sichtbaren Gebäudeteilen werden jedoch vorrangig gefördert. Soweit eine Maßnahme ausschließlich die Innenräume von Gebäuden betrifft, ist eine Förderung ausgeschlossen. Bevorzugt gefördert werden Maßnahmen, die in direktem Zusammenhang mit der Nachnutzung eines Leerstandes stehen.

(3) Gefördert werden unter anderem folgende Maßnahmen:

- 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 im Rahmen einer Gesamtmaßnahme, die gleichzeitig die Instandsetzung oder Modernisierung der von außen sichtbaren Gebäudeteile vorsieht
- Rückbau nicht mehr erforderlicher Gebäudeteile zur Verbesserung und Gestaltung von Freiflächen
- Maßnahmen zur Verbesserung des Stadtklimas, der Energie-Einsparung, der Reduzierung von CO₂-Emissionen und der Flächenentsiegelung - zum Beispiel Dach- und Fassadenbegrünung
- Maßnahmen, die der Reduzierung von Barrieren/ Herstellung von Barrierefreiheit und damit der Erreichbarkeit und Nutzbarkeit dienen
- Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen zur Aufwertung oder Nutzbarmachung von Ladenlokalen (auch Leerständen) im Rahmen einer Gesamtmaßnahme, die gleichzeitig die Instandsetzung oder Modernisierung der von außen sichtbaren Gebäudeteile vorsieht
- Maßnahmen zur Verbesserung und Gestaltung von Freiflächen, die dem öffentlichen Interesse (Klimaanpassung) dienen – insbesondere Bodenentsiegelung für Vegetationsflächen und Hofbegrünung und/oder Bodenentsiegelung für Wasserflächen.

Die geförderten Maßnahmen sollen den Charakter einer nachhaltigen Modernisierung aufweisen und stets im Zusammenhang mit einer Fassadeninstandsetzung oder einer Freiflächengestaltung stehen.

Jede zusätzliche, von den Antrags- und/ oder Angebotsunterlagen abweichende Maßnahme bedarf grundsätzlich der erneuten Zustimmung der Stadt.

(4) Planungs- und Beratungsleistungen vor Ausführung baulicher Maßnahmen können als förderfähig anerkannt werden. Voraussetzung ist der Abschluss einer vertraglichen Vereinbarung gemäß § 7 (4) dieser Richtlinie und eine erfolgte bauliche Umsetzung.

Arbeitsleistungen der Bauherren werden, soweit sie nach Art und Umfang angemessen sind, als förderfähig anerkannt. Förderfähig sind die Materialkosten und die Arbeitskosten gemäß RiLiSE in der jeweils gültigen Fassung (gem. RiLiSE 2017 beträgt der Stundenatz 15,00 €). Eigenleistungen müssen belegmäßig nachgewiesen werden (Erfassung mit Stundennachweis und Angaben zu den erbrachten Leistungen).

- (5) Sonstige Nebenkosten, Gebühren und Genehmigungen sind nicht förderfähig.
- (6) Die Mehrwertsteuer zählt nur zu den förderfähigen Kosten, 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 zurückzahlender Zuschuss zu den förderfähigen Kosten gewährt.
- (2) Gefördert werden
 - bauliche Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden mit bis zu **25 % der förderfähigen Kosten, max. 20.000,00 Euro** (brutto).
 - Maßnahmen zur Verbesserung und Gestaltung von Freiflächen, die dem öffentlichen Interesse dienen, mit bis zu **100% der förderfähigen Kosten, max. 20.000 Euro** (brutto).
- (3) Das Mindestinvestitionsvolumen beträgt 5.000,00 Euro (brutto).
- (4) Auf einem Grundstück kann maximal jeweils eine Förderung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden und eine Förderung zur Verbesserung und Gestaltung von Freiflächen erfolgen.
- (5) Die Schlussabrechnung der Projektförderung muss bis zum Ende der Gültigkeit dieser Richtlinie erfolgt sein. Verlängerungen der Laufzeit sind in Ausnahmefällen möglich und bedürfen einer Begründung und Genehmigung.

§ 5 Antragssteller und Zuwendungsempfänger

Antragsberechtigt sind alle privaten Eigentümer:innen oder Erbbauberechtigte (Erbbaupertrag auf mindestens 66 Jahre) oder Inhaber eines dinglich gesicherten Nutzungsrechtes von Liegenschaften, die im Geltungsbereich des Anreizprogrammes gelegen sind.

§ 6 Zuwendungsvoraussetzungen

- (1) Eine Förderung kann nur gewährt werden, wenn eine Fördervereinbarung zwischen der Stadt Rodgau 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 des Fördervertrages. Bei Baumaßnahmen gilt die Planung nicht als Beginn des Vorhabens.
- (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) Für Handwerkerleistungen sind mindestens drei Vergleichsangebote einzuholen. Die Anfrage eines Angebotes ist in diesem Zusammenhang mit der Angebotseinholung gleichzusetzen.

- (4) Die Auszahlung der Fördermittel erfolgt nach Abschluss der Maßnahme und Nachweis der entsprechenden entstandenen Kosten 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 dem Basiszinssatz zu verzinsen.

§ 7 Verfahren

- (1) Der Antrag ist schriftlich beim Magistrat der Stadt Rodgau einzureichen.
- (2) Folgende Angaben sind für die Beantragung erforderlich:
 - ausgefülltes Antragsformular „Anreizprogramm Rodgau-Dudenhofen“
 - Grunddaten zum Objekt / Lageplan
 - Eigentumsnachweis (z. B. Grundbuchauszug)
 - Bestandsfotos
 - Projektbeschreibung und Planunterlagen
 - Kostenrahmen, Finanzierungsübersicht und Angebote für die vorgesehenen Bauleistungen
 - etwaige erforderliche Genehmigungen (z. B. bau-, wasserschutz- und/oder denkmalrechtlich-rechtliche Genehmigung)
- (3) Die Vorprüfung der eingereichten Unterlagen und des geschätzten Kostenrahmens erfolgt durch die Stadt bzw. das Stadtumbaumanagement unter Einbezug der örtlichen Steuerungsstrukturen (Lokale Partnerschaft).
- (4) Eine grundsätzliche Förderzusage erfolgt durch Abschluss eines Fördervertrages zwischen dem / der Antragstellenden und dem Magistrat der Stadt Rodgau, der über die finanzielle Zuwendung entscheidet.
- (5) Zum Abschluss der Maßnahme hat die / der Antragstellende die Fertigstellung mind. eine Woche vor Beendigung der Maßnahme schriftlich bei der Stadt Rodgau anzuzeigen.
- (6) Die Stadt Rodgau ist berechtigt, selbst oder durch seinen Beauftragten die vereinbarungsgemäße Durchführung der Maßnahme an Ort und Stelle zu prüfen. Gegebenenfalls festgestellte Mängel müssen von der Bauherrschaft beseitigt werden, ansonsten behält sich die Stadt eine Kürzung des gewährten Zuschusses vor.
- (7) Der Stadt Rodgau steht ein Dokumentationsrecht zu. Zu diesem Zwecke kann sie vor, während und nach der Durchführung der geförderten Maßnahme Fotos anfertigen lassen und diese veröffentlichen. Gleiches gilt für das Land Hessen.
- (8) Nach Beendigung des Bauvorhabens erfolgt die Auszahlung der Zuwendung. Dazu sind eine Dokumentation und alle Rechnungen in einer Kostenzusammenstellung (Verwendungsnachweis) vorzulegen.
- (9) Die Höhe der Auszahlung richtet sich nach den tatsächlichen Kosten 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 „Wachstum und Nachhaltige Erneuerung“ in Rodgau-Dudenhofen.

Rodgau, 17.Oktober 2022
Der Magistrat der Stadt Rodgau

MAX BREITENBACH
Bürgermeister