

# Stadt Bad Wildungen

## KOMMUNALES FÖRDERPROGRAMM DER STADT BAD WILDUNGEN zur Anreizfinanzierung privater Baumaßnahmen



Magistrat der Stadt Bad Wildungen  
Am Markt 1  
34537 Bad Wildungen

gefördert aus Mitteln des städtebaulichen Förderprogramms "Lebendige Zentren"

Stand: 16.08.2022

## **FÖRDERBESTIMMUNGEN**

### **zur Gewährung von Zuschüssen innerhalb des kommunalen Förderprogramms der Stadt Bad Wildungen zur Anreizfinanzierung privater Baumaßnahmen**

Grundlage und damit anzuwenden ist die Richtlinie des Landes Hessen zur Förderung der nachhaltigen Stadtentwicklung (RiLiSE) und die Veröffentlichung des HMWEVW "Anreizförderung im Rahmen der Städtebauförderung in Hessen" in der jeweils gültigen Fassung.

#### **Präambel (Ziel und Zweck der Förderung)**

Träger des kommunalen Förderprogramms im Rahmen des Städtebauförderprogramms "Lebendige Zentren" ist die Stadt Bad Wildungen. Im Zuge einer nachhaltigen Stadtentwicklung fördert die Stadt Bad Wildungen private Umgestaltungs- und Sanierungsmaßnahmen an Gebäuden in der Altstadt. Einbezogen in die Förderung ist die Aufwertung von privaten Grundstücksfreiflächen.

Ziel ist die nachhaltige Sicherung und zukunftsfähige Anpassung des Altstadtbereichs von Bad Wildungen als Wohn-, Dienstleistungs-, Gastronomie- und Geschäftsstandort. In diesem Zuge soll das örtliche Angebot an qualitativem Wohnraum, gut nutzbaren Büroflächen, einladenden Einzelhandelsgeschäften und Gastronomiebetrieben sowie sozialen und kulturellen Angeboten ausgebaut werden, um die Altstadt für die Bewohnerschaft und Gäste der Stadt attraktiv zu gestalten.

Um dieses Ziel zu erreichen, soll das Anreizprogramm dabei unterstützen, heutige und künftige private Baumaßnahmen im Fördergebiet qualitativ umzusetzen und Grundstücksfreiflächen aufzuwerten. Auf diese Weise soll verhindert werden, dass Gebäude aus der Nutzung fallen und in der Folge verfallen. Zudem soll mittels einer begrünenden Freiflächengestaltung das Kleinklima verbessert und zu einer Steigerung der Biodiversität beigetragen werden.

Alle geförderten Maßnahmen haben die planungsrechtlichen, bauordnungsrechtlichen und denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen zu berücksichtigen. Die zum Datum der Antragstellung gültige Ortsbausatzung für die Bad Wildunger Altstadt findet Anwendung.

#### **§ 1 Fördergebiet**

Der historische Stadtkern von Bad Wildungen mit seiner überwiegend denkmalgeschützten Bausubstanz stellt den baulich-räumlichen Geltungsbereich des Fördergebiets dar. Die Abgrenzung des Fördergebiets des kommunalen Förderprogramms zur Anreizfinanzierung baulicher Maßnahmen ist deckungsgleich mit der Fördergebietsabgrenzung im Programm "Lebendige Zentren". Antragsberechtigt sind ausschließlich private Eigentümer/-innen von Gebäuden, Anlagen und Grundstücken im Geltungsbereich dieser Förderbestimmungen (siehe Anlage – Abgrenzung Geltungsbereich Anreizprogramm).

#### **§ 2 Zuwendungsempfängende**

Bei der Förderung handelt es sich um eine Objektförderung. Zuwendungsempfängende können alle natürlichen Personen des privaten Rechts sein. Zuwendungsempfängende müssen bei Baumaßnahmen Eigentümer/-innen oder Erbbauberechtigte des Grundstücks (Erbbaupertrag auf mindestens 66 Jahre) oder Inhaber/-innen eines dinglich gesicherten Nutzungsrechts sein (siehe gem. Nr. 1.7.1 der VV zu § 44 LHO).

### **§ 3 Erstberatung**

Zur Sicherung der städtebaulichen und architektonischen Qualität und der Gewährleistung einer fachgerechten Umsetzung der bezuschussten Baumaßnahmen bildet eine Erstberatung die Voraussetzung zur Beantragung der Förderung. In dem Beratungsgespräch vor Ort werden in der Regel die Maßnahmen und die Art der Umsetzung festgelegt.

Die Erstberatung soll Möglichkeiten und Wege einer Sanierung zur zukünftigen Nutzung des jeweiligen Objekts aufzeigen. Sie kann die folgenden Punkte umfassen:

- eine Startberatung zur Erläuterung der Förderbedingungen
- eine Beratung zur Stellung des Förderantrags
- eine Beratung bei der Durchführung der Fördermaßnahme (z. B. bei Ausschreibungen und der Bewertung von Architekturplänen)
- eine Beratung bei der Abwicklung der geförderten Maßnahme (z. B. bei der Rechnungsbearbeitung)

### **§ 4 Fördervoraussetzungen**

(1) Die Ausführungsart wird im Rahmen der programmbegleitenden Bauberatung festgelegt. Erforderliche Genehmigungen sind von den Baufamilien einzuholen.

(2) Gefördert werden nur solche Maßnahmen, die noch nicht begonnen wurden, die den einschlägigen Rechtsvorschriften und denkmalpflegerischen Vorgaben und den Festlegungen der vorausgegangenen Beratung zur Gebäudesanierung entsprechen.

(3) Grundsätzlich gilt in der Städtebauförderung das Subsidiaritätsprinzip. Dementsprechend sollen Städtebauförderungsmittel grundsätzlich nachrangig eingesetzt werden.

Die Kombinierung mit anderen Zuschussprogrammen des Landes und des Bundes (z. B. KfW-Programme) ist möglich, wenn es sich um klar abgegrenzte Fördergegenstände handelt. In der Abrechnung der Förderung muss die Trennung nachvollziehbar sein. Eine Doppelförderung desselben Fördergegenstands aus mehreren Programmen ist unzulässig.

(4) Grundlage für den Erhalt der Fördermittel ist eine Förderungsvereinbarung zwischen den Zuwendungsempfängenden und der Stadt Bad Wildungen. Der Förderbetrag wird nach Abschluss der Baumaßnahme und Bauabnahme sowie nach Prüfung der von den Zuwendungsempfängenden vorzulegenden Schlussrechnungen und Zahlungsbelegen ausbezahlt.

(5) Die Ausgaben der geförderten Maßnahme (Zuschuss und Eigenanteil) dürfen weder ganz noch teilweise direkt oder indirekt auf die Miet- oder Pachtparteien umgelegt werden.

## **§ 5 Art und Umfang der Förderung**

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

Ein Antrag auf Förderung kann ab einer Mindestinvestitionssumme von 10.000,00 € brutto bei Gebäudemodernisierungen und 5.000,00 € brutto bei Wohnumfeldmaßnahmen gestellt werden.

Die Förderung der Gebäudemodernisierungsmaßnahmen ist auf maximal 25 % der förderfähigen Ausgaben, jedoch höchstens auf 19.999,99 € beschränkt. Die Förderung der Wohnumfeldverbesserungen kann bei besonderer Bedeutung für den öffentlichen Raum bis zu 100 % der förderfähigen Ausgaben erfolgen, ist jedoch auf höchstens 19.999,99 € beschränkt. Maßnahmen zur Sanierung der Gebäudesubstanz sowie zur Freiflächengestaltung können auch separat beantragt werden. Auf einem Grundstück kann also maximal jeweils eine Förderung der Gebäudemodernisierung und eine der Verbesserung und Gestaltung von Freiflächen erfolgen.

- (2) Förderungsfähig sind alle zur Behebung baulicher Mängel notwendigen Bau- und Baunebenkosten. Werden Eigenleistungen erbracht, können die Materialkosten für den vereinbarten Fördergegenstand sowie Arbeitsstunden mit dem in der gültigen RiLiSE festgelegten Stundensatz unter der Voraussetzung als förderfähig anerkannt werden, wenn diese von einem beauftragten Architekten bzw. sonstigen Bauvorlageberechtigten erfasst und sachlich anerkannt werden.
- (3) Nach Prüfung und Beratung von dem eingerichteten Programmbeirat entscheidet der Magistrat der Stadt Bad Wildungen über die Fördermittelgewährung.
- (4) Ein Rechtsanspruch auf Bezuschussung besteht nicht. Die Förderung kann entfallen, wenn der Stadt Bad Wildungen die aus dem Städtebauförderprogramm "Lebendige Zentren" bewilligten Finanzmittel nicht zur Verfügung stehen oder wenn die Stadt Bad Wildungen die erforderlichen Eigenmittel nicht aufbringen kann.

## **§ 6 Gegenstand der Förderung**

- (1) Gefördert werden können Maßnahmen, die im Sinne dieser Förderbestimmungen und gemäß der Richtlinie des Landes Hessen zur Förderung der nachhaltigen Stadtentwicklung (RiLiSE) in der jeweils geltenden Fassung förderfähig sind und zur nachhaltigen Entwicklung der Altstadt von Bad Wildungen beitragen.
- (2) Gefördert werden vorrangig von außen sichtbare Gebäudeteile, z. B.:
- Fassadensanierungen mit Relevanz für den öffentlichen Raum (z. B. Freilegung von Fachwerkfassaden)
  - Wiedernutzung von leer stehenden Gebäuden oder Ladenlokalen im Zusammenhang mit einer Fassadensanierung
  - Umbau von Laden-, Gastronomie- und Büroräumen außerhalb der Fußgängerzone und des Marktplatzumfeldes zu Wohnraum oder für andere, der Altstadt dienliche Nutzungen im Zusammenhang mit einer Fassadensanierung
  - Beratungs-, Architekten- und Ingenieurleistungen für den vereinbarten Fördergegenstand

- Für den öffentlichen Raum wirksame Wohnumfeldmaßnahmen, z. B.:
  - Umgestaltung, Entsiegelung und Begrünung von Freiflächen und Fassaden
  - In Zusammenhang mit einer Freiflächengestaltung bspw. die Schaffung barrierefreier Zugänge und Aufenthaltsbereiche für Bewohner/-innen, die Herstellung eines Sichtschutzes für Abfall- und Müllcontainer, die Schaffung von Abstellflächen/Überdachung für Fahrräder und Kinderwagen oder die Errichtung von Spielgeräten
  - Beratungs-, Architekten- und Ingenieurleistungen für den vereinbarten Fördergegenstand

Voraussetzung für die Förderung von Wohnumfeldmaßnahmen ist, dass sie dem öffentlichen Interesse dient. Ein solches ist aus Gründen der Klimaanpassung insbesondere bei der Herstellung von Dach- oder Fassadenbegrünungen sowie bei Oberflächenentsiegelung für Vegetations- oder Wasserflächen gegeben.

(3) Nicht förderfähig sind:

- Grunderwerb
- reine Renovierungs- und Instandhaltungsarbeiten
- Maßnahmen, die sich ausschließlich auf Innenräume beziehen (z. B. Neuanstrich der Wohnung, Badsanierungen)
- nicht fest verbaute Bauteile (z. B. Einrichtungsgegenstände oder Werkzeuge)
- Einbau von Kunststofffenstern und -türen

## **§ 7 Antragsverfahren**

- (1) Der Zuschussantrag ist von der Gebäudeeigentümerschaft nach vorheriger fachlicher Beratung **vor Beginn der Arbeiten** beim Stadtbauamt der Stadt Bad Wildungen einzureichen. Auf Basis einer einzureichenden Kostenschätzung eines Architekten oder auf Grundlage von eingeholten Angeboten wird von der Stadt Bad Wildungen der voraussichtliche Zuschuss ermittelt.
- (2) 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 zur Höhe der zur Verfügung stehenden Fördermittel. Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht.
- (3) Antragsformulare sind beim Stadtbauamt der Stadt Bad Wildungen und online auf der Homepage der Stadt oder auf der Seite zum Fördergebiet - [www.altstadt-bad-wildungen.de](http://www.altstadt-bad-wildungen.de) - erhältlich.
- (4) Die Antragstellung erfolgt bei der Stadt Bad Wildungen, Stadtbauamt, in schriftlicher Form und kann sowohl per E-Mail, postalisch oder auch direkt vor Ort eingereicht werden. Einzureichen sind:
  - ausgefülltes Antragsformular (Anlage 2)
  - Kostenschätzung (Anlage 3) / Angebote pro Gewerk  
(Ab einem Auftragsvolumen von 10.000,00 € netto je Gewerk sind mindestens drei Vergleichsangebote anzufordern. Über 100.000,00 € netto je Gewerk ist die Vergabe mit der Stadt Bad Wildungen abzustimmen)
  - Genehmigung der Denkmalschutzbehörde (soweit erforderlich)

- Baugenehmigung (soweit erforderlich)
  - Eigentumsnachweis (aktueller Grundbuchauszug)
  - Protokoll der Erstberatung
  - Lageplan (Flurkarte)
  - Fotos vom Ist-Zustand
  - Sanierungskonzept (wenn vorhanden)
- (5) Die Förderung setzt den Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung zwischen der Stadt Bad Wildungen und den Zuwendungsempfängenden voraus. Darin vereinbaren die Vertragspartner gem. RiLiSE unter anderem den Umfang der Maßnahme, die Art der Durchführung, einen Zeitplan und die Kostentragung. Mit der **Baumaßnahme darf erst nach Abschluss der Modernisierungsvereinbarung 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 oder postalisch, der Stadt Bad Wildungen, Stadtbauamt, anzuzeigen.
- (6) Nach Abschluss der Modernisierungsvereinbarung ist die Maßnahme innerhalb von drei Monaten zu beginnen und ab Maßnahmenbeginn innerhalb eines Zeitraums von zwei Jahren umzusetzen. Die Frist für den Durchführungszeitraum kann auf Antrag des Zuwendungsempfängenden bis maximal ein Jahr verlängert werden. Verzögert sich der Beginn einer Maßnahme ohne entsprechende Vereinbarungen um mehr als drei Monate, kann die Modernisierungsvereinbarung seitens der Stadt gekündigt werden, um andere Antragstellende zu berücksichtigen.

### **§ 8 Nachweis der Mittelverwendung**

Zuwendungsempfängende haben spätestens drei Monate nach Abschluss der Maßnahme eine Ausgabenaufstellung (Anlage 4), Kopien der zugehörigen Rechnungsbelege sowie die Zahlungsnachweise vorzulegen. Der Abschluss der Maßnahme ist mittels Fotos zu dokumentieren. Nach Durchführung der Maßnahmen und dem Vorliegen der Schlussrechnungen wird vom Stadtbauamt ein Ortstermin zur Besichtigung und Bauabnahme vereinbart. Die Auszahlung der Fördermittel kann erst nach Bauabnahme freigegeben werden.

### **§ 9 Auszahlung der Fördermittel**

Die Höhe der Auszahlung ist abhängig von den tatsächlich entstandenen förderfähigen Ausgaben bis zur Höhe der bewilligten Fördersumme. Ein Anrecht auf Anerkennung von Kostensteigerungen besteht nicht.

Der Zuschuss wird nur ausgezahlt, wenn die Maßnahme den bewilligten Antragsunterlagen entsprechend ausgeführt wurde oder die Stadt Bad Wildungen im Vorfeld über Änderungen informiert und diesen schriftlich zugestimmt hat. In Einzelfällen ist eine Zwischenauszahlung von Fördermitteln nach mindestens 50 % des Baufortschritts auf Antrag und Nachweis möglich.

### **§ 10 Zweckbindung**

Die Zweckbindung der umgesetzten Maßnahmen beträgt zehn Jahre und beginnt mit der förmlichen Abnahme der Stadt Bad Wildungen. Innerhalb der Zweckbindungsfrist muss die Maßnahme in einem der beabsichtigten Nutzung und dem beabsichtigten Zweck entsprechenden Zustand gehalten werden.

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.

### **§ 11 Information und Öffentlichkeit**

Die Zuwendungsempfängenden stimmen ausdrücklich der Verwendung ihres Sanierungsobjekts als Praxisbeispiel der Stadt Bad Wildungen und des Landes Hessen zu. Dazu gehören Pressemitteilungen und ggf. Baustellenbesichtigungen, die vorab abgestimmt werden. Die Stadt Bad Wildungen und das Land Hessen können 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 Bad Wildungen gestellt.

### **§ 12 Widerruf der Bewilligung/Versagen der Auszahlung**

Die Stadt Bad Wildungen behält sich eine Rücknahme der Förderzusage vor, wenn:

- die Maßnahme bereits begonnen wurde (außer Planungsleistungen)
- die Zuwendungsempfängenden die Förderung zu Unrecht erlangen, auch aufgrund unzutreffender Angaben
- 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
- die Ausführung der Maßnahme nicht oder nicht voll den Fördervoraussetzungen entspricht sowie die Ausführung nicht fachgerecht erfolgt ist
- die Zuwendungsempfängenden den Verwendungsnachweis nicht ordnungsgemäß führen und vorlegen
- die sonstigen mit der Bewilligung verbundenen Nebenbestimmungen nicht erfüllt werden oder gegen diese Förderbestimmungen oder die Richtlinie des Landes Hessen zur Förderung der Nachhaltigen Stadtentwicklung (in der jeweils geltenden Fassung) verstoßen wurde
- Verstöße gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften, insbesondere die Baugenehmigung oder die Zustimmung der Unteren Denkmalschutzbehörde
- Nichtbenennung der Mehrfachbeantragung von Fördermitteln für dieselbe Baumaßnahme

Die Zuwendungsempfängenden sind verpflichtet, Zuschüsse ganz oder teilweise zurückzahlen, wenn der Antrag vorsätzlich oder grob fahrlässig falsche Angaben enthält oder die Förderbestimmungen nicht beachtet worden sind.

### **§ 13 Schlussbestimmungen**

Die technischen und baurechtlichen 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.

### **§ 14 Inkrafttreten**

Die Förderbestimmungen wurden von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Wildungen in ihrer Sitzung am 17.10.2022 beschlossen und treten am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft. Sie gelten bis zum Abschluss der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme "Altstadt Bad Wildungen" im Programm "Lebendige Zentren".

Bad Wildungen, 13.01.2023

Der Magistrat  
der Stadt Bad Wildungen

R. Gutheil  
Bürgermeister (Siegel)

**Anlage**  
**Geltungsbereich**

# Geltungsbereich

