



Anreizförderung im Rahmen der Städtebauförderung in Hessen

Arbeitshilfe

Hessisches Ministerium für Wirtschaft,
Energie, Verkehr und Wohnen

Wiesbaden, Dezember 2021

Vorbemerkung

Um Investitionen privater Eigentümerinnen und Eigentümer anzuregen, können Kommunen im Rahmen der nachhaltigen Städtebauförderung finanzielle Anreize für kleinere private Einzelmaßnahmen gewähren. Dies gilt für die Programme „Lebendige Zentren“, „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ sowie „Sozialer Zusammenhalt“. Die Einrichtung einer kommunalen Anreizförderung ist nicht mit einer erhöhten Zuwendung von Städtebauförderungsmitteln verbunden.

Die Anreizförderung zielt bei Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden vorrangig auf die Verbesserungen des für die Öffentlichkeit sichtbaren Raums ab. Im Bereich der Verbesserung und Gestaltung von Freiflächen sind Maßnahmen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung förderfähig, die im öffentlichen Interesse stehen. Bei der Prüfung der Förderfähigkeit nach Nr. 7.3 RiLiSE, z.B. der Frage ob die Ausgaben anderweitig gedeckt werden könnten, ist im Abwägungsprozess der Förderwürdigkeit insbesondere das öffentliche Interesse an den Maßnahmen zu berücksichtigen.

Die vorliegenden Informationen zur Anreizförderung gliedern sich in zwei Bestandteile:

1. Voraussetzungen für die Beantragung von Anreizförderung.
2. Arbeitshilfe für die Ausgestaltung einer verbindlichen kommunalen Regelungsgrundlage (z.B. Richtlinie, Satzung o. ä).

1. Voraussetzungen für eine Anreizförderung in der Städtebauförderung in Hessen

1.1 Bewilligung im Antragsverfahren

Will eine Kommune oder eine interkommunale Kooperation eine Anreizförderung anbieten, muss dies Gegenstand eines jährlichen Förderantrags sein. Das Anreizprogramm ist dort in einem Projektblatt zu beschreiben. Dabei ist insbesondere die zu erwartende Aktivierungswirkung des Anreizprogramms darzulegen: Welche Probleme sollen mit dem Anreizprogramm gelöst werden? Welche Ziele werden verfolgt? Wie soll das Programm umgesetzt werden? Zur Sicherstellung einer Aktivierungswirkung wird empfohlen, den Mitteleinsatz ggf. räumlich oder sachlich zu fokussieren.

- a) Räumliche Fokussierung: Ist es sinnvoll, die Anreizförderung zur Verbesserung der Wirksamkeit auf einen Teil des Fördergebiets zu konzentrieren?
- b) Sachliche Fokussierung: Gibt es bestimmte Handlungsbedarfe, die das Anreizprogramm gezielt aufgreifen sollte (z.B. Klimaanpassung, grüne und blaue Infrastruktur)?

1.2 Festlegung einer verbindlichen kommunalen Regelungsgrundlage

Für die Gewährung der Anreizförderung ist eine verbindliche Regelungsgrundlage (z. B. Richtlinie, Satzung o. ä.) zu erstellen.

1.3 Höhe der Anreizförderung

Es können drei Kategorien im Rahmen der Anreizförderung als förderfähige Einzelmaßnahmen anerkannt werden:

- a) Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden nach Nr. 9.9.4 Abs. 1 i.V. m. Nr. 9.9.4 Abs. 2 RiLiSE bis zu einer Förderhöhe von maximal 20.000 Euro. Vorrangig gefördert werden von außen sichtbare Gebäudeteile. Soweit sich eine Maßnahme ausschließlich auf Innenräume bezieht, ist eine Förderung ausgeschlossen. Auf die Ermittlung eines Kostenerstattungsbetrages kann verzichtet werden, wenn sich die Förderung auf höchstens 25 % der förderfähigen Ausgaben bezieht und die maximale Fördersumme 20.000 Euro beträgt.

- b) In begründeten Ausnahmefällen Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden nach Nr. 9.9.4 Abs. 1 RiLiSE bis zu einer Förderhöhe von maximal 40.000 Euro.

Vorrangig gefördert werden von außen sichtbare Gebäudeteile. Soweit sich eine Maßnahme ausschließlich auf Innenräume bezieht, ist eine Förderung ausgeschlossen. Förderfähig sind grundsätzlich nur die Ausgaben bis zur Höhe des ermittelten Kostenerstattungsbetrages. Die Ermittlung des Kostenerstattungsbetrags muss nach den Vorgaben der RiLiSE erfolgen. Der Nachweis der Unrentierlichkeit kann für vergleichbare Fälle typisierend erbracht werden.

- c) Maßnahmen zur Verbesserung und Gestaltung von Freiflächen unabhängig von der Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden nach Nr. 9.7 RiLiSE bis zu einer Förderhöhe von maximal 20.000 Euro.

Voraussetzung ist, dass die Maßnahme dem öffentlichen Interesse dient. Ein öffentliches Interesse ist aus Gründen der Klimaanpassung insbesondere bei der Herstellung von Dach- und Fassadenbegrünungen sowie bei Bodenentsiegelung für Vegetationsflächen und/oder Bodenentsiegelung für Wasserflächen gegeben. Es ist vertraglich festzulegen, dass die Ausgaben nicht auf die Mieterinnen und Mieter sowie die Pächterinnen und Pächter umgelegt werden.

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

Die Stadt / Gemeinde kann die maximale Förderhöhe in der kommunalen Richtlinie o.ä. reduzieren.

Die privaten Modernisierungsmaßnahmen bzw. Maßnahmen zur Verbesserung und Gestaltung von Freiflächen können in selbständigen Bauabschnitten erfolgen. Die unter a), b) und c) genannten Höchstgrenzen dürfen hierbei pro Grundstück nicht überschritten werden. Die Zweckbindungsfristen sind entsprechend anzupassen.

Der Rückbau leerstehender Gewerbeimmobilien kann Teil einer Maßnahme zur Verbesserung und Gestaltung von Freiflächen sein.

Für den kombinierten Einsatz von Städtebaufördermitteln und KfW-Fördermitteln bei Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen - a) und b) – gilt Folgendes:
Die Gesamtausgaben des Projektes abzüglich der bewilligten KfW-Fördermittel ergibt die Summe der maximal förderfähigen Gesamtausgaben für die Berechnung der Anreizförderung in einem Städtebauförderprogramm.

Beispiel zu a):

| | |
|------------------------------|--------------------|
| Gesamtausgaben des Projektes | 100.000 Euro |
| abzüglich KfW Förderzuschuss | <u>10.000 Euro</u> |

es verbleiben förderfähige Ausgaben für

die Förderung im Städtebauförderungsprogramm i.H.v. 90.000 Euro

Nr. 9.9.4 Abs. 1 i.V. m. Nr. 9.9.4 Abs. 2 RiLiSE kann sich die Förderung auf 25% der Ausgaben von 90.000 Euro beziehen → 22.500 Euro, jedoch ist die maximale Fördersumme auf 20.000 Euro begrenzt.

Die im Anreizprogramm maximal förderfähigen Ausgaben sind somit 20.000 Euro.

Beispiel zu b):

| | |
|------------------------------|--------------------|
| Gesamtausgaben des Projektes | 160.000 Euro |
| abzüglich KfW Förderzuschuss | <u>20.000 Euro</u> |

es verbleiben förderfähige Ausgaben für die

Berechnung der unrentierlichen Ausgaben i.H.v. 140.000 Euro.

Die Berechnung des KEB ergibt z.B., dass von den noch verbleibenden Ausgaben 50.000 Euro als unrentierliche Ausgaben zu bewerten sind. Da die Förderung auf maximal 40.000 Euro begrenzt ist, können im Anreizförderprogramm nur 40.000 Euro berücksichtigt werden.

Der ergänzende Einsatz von KfW-Fördermitteln ist grundsätzlich vorzusehen, jedoch nicht zwingend erforderlich, wenn nur der ausschließliche Einsatz von Städtebauförderungsmitteln für die Umsetzung des Projektes als zielführend beurteilt wird.

Arbeitsleistungen der Bauherrschaft werden, soweit sie nach Art und Umfang angemessen sind, als förderfähig anerkannt. Förderfähig sind die Ausgaben für Material und die Arbeitsstunden mit einem Stundensatz von fünfzehn Euro. 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

1.4 Rechtliche Grundlage / Weitergabe von Fördermitteln an Letztempfänger

Die Förderung von Einzelmaßnahmen im Rahmen von Anreizprogrammen kann nur auf Grundlage der Bestimmungen der RiLiSE und der Zuwendungsbescheide erfolgen. Eine Abweichung von den dort getroffenen Regelungen ist nicht möglich.

Bei der Weitergabe der Fördermittel sind insbesondere Nr. 4 (Weitergabe von Fördermitteln) und Nr. 7 (Einsatz der Fördermittel) der RiLiSE zu berücksichtigen.

1.5 Nachweis in jährlicher Zwischenabrechnung

Die Verwendung der Fördermittel ist für die einzelnen Projekte in der jährlichen Zwischenabrechnung nachzuweisen.

Die geförderten Einzelmaßnahmen sind in einer Liste unter Angabe von Förderempfängerinnen und Förderempfänger, Förderbetrag, Gesamtkosten und Fördergegenstand darzustellen. Diese Auflistung ist dem jährlichen Förderantrag als Anlage zur Zwischenabrechnung beizufügen.

1.6 Antragsbearbeitung der Kommune

Die Anträge auf Anreizförderung werden von den Kommunen in eigener Verantwortung bearbeitet.

1.7 Ausschluss von Doppelförderung

Bei der Umsetzung der Anreizförderung ist darauf zu achten, dass keine unzulässige Doppelförderung durch Kumulation mit Mitteln aus anderen Programmen erfolgt. In Einzelfällen ist eine ergänzende Förderung aus anderen Programmen möglich. Sie ist im Vorfeld durch die Kommunen zu prüfen. Dabei ist darauf zu achten, dass es sich um klar abgegrenzte Fördergegenstände handelt.

In der Abrechnung, welche die Zuwendungsempfängerinnen und Zuwendungsempfänger der Kommune vorlegen, muss die Trennung verschiedener Förderungen nachvollziehbar sein.

1.8 Besondere Ausschlusskriterien

(die folgenden Kriterien sind häufig in den Programmgebieten des Programms Sozialer Zusammenhalt anzutreffen)

Folgende Quartiere bzw. Gebäude können im Rahmen eines Anreizprogramms nicht gefördert werden:

- a) Sogenannte Problemimmobilien
Diese Immobilien sind durch bauliche Verwahrlosung meist im Verbund mit Leerstand oder durch starke Überbelegung gekennzeichnet. Die Eigentümerin/der Eigentümer haben längerfristig keine Investitionen getätigt, eine Instandhaltung hat nicht stattgefunden.
- b) Wohngebiete, die mit Einfamilienhäusern bebaut sind
Diese Gebiete erfüllen nicht die Voraussetzungen nach § 171 e BauGB.
- c) Großsiedlungen, deren Wohngebäude sich im Besitz von Wohnungsbaugesellschaften bzw. privaten Investoren befinden.

2. Arbeitshilfe zur verbindlichen Regelungsgrundlage

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Die verbindliche Regelungsgrundlage der Kommune legt den räumlichen Geltungsbereich des Anreizprogramms fest. Dieser kann, bei kleineren Gebietszuschnitten, das Fördergebiet in Gänze umfassen. Bei größeren Fördergebieten wird im Sinne der zuvor beschriebenen Fokussierung eine räumlich engere Gebietskulisse als das bestehende Fördergebiet empfohlen. Eine Ausdehnung über den Geltungsbereich des Fördergebietes hinaus ist nicht möglich.

2.2 Ziele und Grundsätze der Förderung

Um die Ausrichtung des kommunalen Förderprogramms zu verdeutlichen, sollten die Ziele und Grundsätze der Förderung dargelegt werden.

Es empfiehlt sich, bereits an dieser Stelle auf die Unzulässigkeit von Doppelförderungen hinzuweisen.

2.3 Fördergegenstände

Welche Maßnahmen sind Gegenstand der Förderung? Die Auswahl der Fördergegenstände hängt von der örtlichen Ausgangslage ab und muss daher problemspezifisch ausgestaltet werden. Die zuvor erläuterte sachliche Fokussierung sollte in den Fördergegenständen ablesbar sein. Es können nur solche Maßnahmen genannt werden, die im Sinne der RiLiSE und der Zuwendungsbescheide förderfähig sind

Beispiele für Fördergegenstände sind:

- Modernisierung und Instandsetzung von Wohngebäuden, vorrangig die außen sichtbaren Gebäudeteile wie z.B. Fassade, Dach, Eingangsbereiche
- die Modernisierung und Instandsetzung von Ladenlokalen, vorrangig die außen sichtbaren Gebäudeteile wie z.B. Schaufenster, Eingangsbereiche, Infoschilder,
- die Verbesserung und Gestaltung von Freiflächen, die in öffentlichem Interesse sind, insbesondere zur Verbesserung der Klimaanpassung durch die Herstellung von Dach- und Fassadenbegrünungen sowie bei Bodenentsiegelung für Vegetationsflächen und Wasserflächen.

2.4 Art und Umfang der Förderung

Die kommunale Regelungsgrundlage (z.B. Richtlinie, Satzung o.ä.) sollte Art und Umfang der Förderung verständlich darlegen.

2.5 Antrags- und Bewilligungsverfahren

Es empfiehlt sich, in der Richtlinie ein schriftliches Antrags- und Bewilligungsverfahren festzulegen. Im Antrags- und Entscheidungsverfahren sollten die örtlichen Steuerungsstrukturen (insbesondere Lokale Partnerschaften bzw. Lenkungsgruppen) oder – sofern diese nicht geeignet sind – ein gesonderter Vergabeausschuss unter Einbeziehung der relevanten privaten und zivilgesellschaftlichen Akteure eingebunden werden.

In Bezug auf das Antrags- und Bewilligungsverfahren ist es sinnvoll, die Kriterien für die Prüfung der Anträge darzustellen.

Zur Sicherung der Qualität und Nachhaltigkeit der geförderten Einzelmaßnahmen empfiehlt es sich, im Antrags- und Bewilligungsverfahren geeignete Regelungen zu treffen. Dies kann durch die Pflicht zur Einhaltung von Gestaltungsvorgaben (z. B. Gestaltungsleitbilder oder -satzungen), einer verpflichtender Gestaltungsberatung oder anderer geeigneter Maßnahmen erreicht werden.

2.6 Pflicht zum Nachweis der Verwendung

Die Eigentümerinnen und Eigentümer sollten bereits mit der kommunalen Regelungsgrundlage (z.B. Richtlinie, Satzung o.ä.) darauf verpflichtet werden, die Verwendung der eingesetzten Mittel in geeigneter Form nachzuweisen.

2.7 Weitere empfehlenswerte Bestandteile

Es ist empfehlenswert, weitere Regelungen zur Absicherung der Rechtsposition der Kommune in die Richtlinie aufzunehmen, z. B.

- Zeitpunkt des Inkrafttretens,
- zeitliche Befristung,
- Ausschluss eines Rechtsanspruchs auf Förderung,
- Auszahlungsverfahren,
- Unwirksamkeit, Rücknahme oder Widerruf der Zuwendung, Erstattung der Zuwendung und Verzinsung.

Ggf. sind die für die Antragstellerinnen und Antragsteller relevanten Regelungen auch in einem allgemein verständlich formulierten Merkblatt niederzulegen.