

## FÖDERRICHTLINIE

Kommunales Anreizförderprogramm „Nachhaltige und klimagerechte Gebäude- und Wohnumfeldmodernisierung“ der Universitätsstadt Marburg im Rahmen der Städtebauförderung in Hessen.



# FÖDERRICHTLINIE

Stand: 30.08.2022

Kommunales Anreizförderprogramm „Nachhaltige und klimagerechte Gebäude- und Wohnumfeldmodernisierung“ der Universitätsstadt Marburg im Rahmen der Städtebauförderung in Hessen.

## Bearbeitung

### UmbauStadt

Urbane Konzepte . Stadtplanung . Architektur

UmbauStadt PartGmbH

Eislebener Str. 6, 10789 Berlin

Tel.: 030 8916706

[www.umbaustadt.de](http://www.umbaustadt.de), [kontakt@umbaustadt.de](mailto:kontakt@umbaustadt.de)

Dr.-Ing. Lars Bölling, Nora M. Kokert, Arno Walz, Luisa Scharninghausen

## **FÖDERRICHTLINIE**

Kommunales Anreizförderprogramm „Nachhaltige und klimagerechte Gebäude- und Wohnumfeldmodernisierung“ der Universitätsstadt Marburg im Rahmen der Städtebauförderung in Hessen.

### **Förderrichtlinie zur Gewährung von Zuschüssen in den Fördergebieten „Südwestliche Oberstadt Marburg“ und „Nördliche Oberstadt Marburg“**

Grundlage der Förderung sind die „Richtlinie des Landes Hessen zur Förderung der Nachhaltigen Stadtentwicklung“ (RiLiSE) sowie die Veröffentlichung „Anreizförderung im Rahmen der Städtebauförderung in Hessen“ in ihren jeweils gültigen Fassungen.

## **§ 1 Ziel und Zweck der Förderung**

(1) Ziel und Zweck der Anreizförderung im Rahmen des Programms „Lebendige Zentren“ ist es, durch die nachhaltige, klimagerechte Modernisierung und Instandsetzung historischer Gebäude die historische Oberstadt Marburgs als lebendiges Herz und gesellschaftlichen Mittelpunkt der Stadt mit attraktiven, zeitgemäßen Wohn-, Arbeits- und Einkaufsorten weiter zu qualifizieren.

Die denkmalgerechte Sanierung und Modernisierung (auch energetisch) insbesondere des Fachwerkbestandes erfordern gegenüber anderen Gebäuden einen höheren Aufwand. Vor dem Hintergrund erforderlicher Klimaschutz und -anpassungsstrategien sowie einer Aufwertung des Wohnumfeldes ist dabei auch die Verbesserung der gebäudebezogenen Freiflächen (Höfe, Gärten, Stellplätze) und der Abbau von physischen Barrieren wesentliches Ziel.

(2) Durch die Förderung von umfassenden Sanierungen historischer Gebäude sollen attraktive und nachfragegerechte Wohnungen in der Oberstadt geschaffen werden. Ziel der Förderung sind umfassende Sanierungs- und Umbaumaßnahmen zugunsten von familiengerechten Wohnungen, barrierearmen, seniorengerechten Wohnungen und die Schaffung von Angeboten neuer Wohnformen (u.a. gemeinschaftliches Wohnen). Ausgeschlossen ist die Förderung der Aufteilung weiterer Häuser zugunsten von Eigentumswohnungen oder der Schaffung von 1-2 Zimmer Apartments und Wohngemeinschaften, um die weitere Verdrängung von bezahlbaren familiengerechten Wohnungen zugunsten der einseitigen Ausrichtung der Oberstadt auf Wohnraum für Studierende zu verhindern.

(3) Angestoßen werden soll zudem die funktionale Aufwertung von Erdgeschosszonen. Durch den gezielten Umbau zugunsten nachfragegerechter gewerblicher, kultureller oder sonstiger zur Belebung des öffentlichen Raums beitragender Nutzungen sollen primär Leerstände vermieden werden. Gefördert werden soll insbesondere auch die Möglichkeit, im Fördergebiet, und damit mitten in der Stadt, Wohnen und Arbeiten in urbaner Atmosphäre zu verknüpfen.

(4) Die Aufwertung und Begrünung des Außenbezuges und gebäudebezogener Freiflächen (Höfe, Gärten, Stellplätze) trägt wesentlich zu einer Verbesserung des Mikroklimas und der Wohn- und Erschließungsqualität in der engen Oberstadtbebauung bei. Gefördert werden

sollen deswegen Maßnahmen zur Verbesserung der Barrierefreiheit des Objektes und des Wohnungsumfeldes, die Schaffung attraktiver Freiraumbezüge, etwa durch die Aufwertung und Begrünung der Garten- und Hofbereiche, von Dachflächen sowie bestehender privater Stellplätze (inkl. Rückbau störender Schuppenüberbauungen, Entsiegelungsmaßnahmen etc.). Im Zusammenhang damit sollen insbesondere auch parzellenübergreifende Ansätze angestoßen werden.

(5) Ziel ist die Förderung privater Investitionen von Eigentümer\*innen und Erbbauberechtigten, die zur nachhaltigen Verbesserung des innerstädtischen Erscheinungsbildes und zur innerstädtischen Klimabilanz beitragen. Dies betrifft insbesondere auch solche Maßnahmen, die der Umsetzung der Ziele der „Gestaltungs- und Möblierungsleitfaden Öffentlicher Raum Oberstadt“ (ISEK 2021, Projekt 7.4) beitragen. Aufbauend auf dem Gestaltungsleitfaden und dem „Klimaanpassungskonzept Oberstadt: Mehr Grün und Wasser“ (ISEK 2021, Projekt 7.7) sollen konkrete Maßnahmen zur Begrünung und zur Entsiegelung von Oberflächen für die Wasserhaltung in der Oberstadt gefördert werden.

(6) Die Förderrichtlinie dient der Erreichung der im „Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) für den südwestlichen Teil der Marburger Oberstadt“ (Juni 2021) beschriebenen Zielen, insbesondere der dort beschriebenen Maßnahmen 7.1 „Anreizprogramm Umfassende Sanierung und Schaffung neuer Wohnangebote“, 7.2 „Anreizprogramm Grüne Innen- und Hinterhöfe“, 7.3 „Maßnahmen zur Unterstützung der Handels-, Gastronomie- und Dienstleistungsfunktion“, 7.4 „Gestaltungs- und Möblierungsleitfaden Öffentlicher Raum Oberstadt“, 7.5 „Initiative Stadtmöblierung und barrierearme Erschließung“, 7.7 „Klimaanpassungskonzept Oberstadt: Mehr Grün und Wasser“ und 7.10 „Fahrrad- und Müllsammelstellen“.

(7) 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.

## **§ 2 Geltungsbereich und Antragsberechtigung**

(1) Gefördert werden Maßnahmen, die innerhalb der Teilgeltungsbereiche „südwestliche Oberstadt“ und „nördliche Oberstadt“ liegen. Maßnahmen in der „südwestlichen Oberstadt“ werden durch Bund, Land Hessen und Stadt Marburg, Maßnahmen in der „nördlichen Oberstadt“ ausschließlich von der Stadt Marburg gefördert. Die Teilgeltungsbereiche sind kartografisch dargestellt und der Anlage 01 zu entnehmen.

(2) Antragsberechtigt sind private Eigentümer\*innen und Erbbauberechtigte (Erbbauvertrag auf mindestens 66 Jahre Restlaufzeit) von Gebäuden und Grundstücken innerhalb des Geltungsbereichs dieser Richtlinie. Es besteht kein Rechtsanspruch auf Förderung.

### **§ 3 Gegenstand und Umfang der Förderung**

(1) Gefördert werden können umfassende Sanierungen zur Schaffung zeitgemäßer Wohnangebote, Maßnahmen zur Reaktivierung von Leerständen in Erdgeschosszonen, damit zusammenhängende Maßnahmen der energetischen Sanierung, Modernisierung der technischen Gebäudeausstattung, Maßnahmen zur Aufwertung und Begrünung des Außenbezuges und gebäudebezogener Freiflächen sowie zum Abbau von Barrieren in Übereinstimmung mit den in § 1 genannten Zielen.

(2) Gefördert werden können investive Maßnahmen, die im Sinne dieser Richtlinie und gemäß den Richtlinien des Landes Hessen zur Förderung der Nachhaltigen Stadtentwicklung – „RiLiSE“ in der jeweils gültigen Fassung – im Fördergebiet „südwestliche Oberstadt Marburg“ im Förderprogramm „Lebendige Zentren“ förderfähig sind. In diesem Gebiet erfolgt die Förderung gemäß den Bestimmungen der geltenden „RiLiSE“ im Rahmen der zur Verfügung gestellten Mittel aus dem Bund-Länder-Programm „Lebendige Zentren“.

(3) Zudem werden investive Maßnahmen im Teilgeltungsbereich „nördliche Oberstadt“ unter Ausschluss der Richtlinien des Landes Hessen zur Förderung der Nachhaltigen Stadtentwicklung durch die Stadt Marburg gefördert.

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

(5) Gefördert werden können bei Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden bis zu 25 % der förderfähigen Ausgaben, jedoch höchstens 20.000 Euro (brutto). In begründeten Ausnahmefällen besonderer Strukturwirksamkeit kann der Zuschuss auch höher (max. 40.000 Euro) sein. In diesen Fällen ist eine Ermittlung der nachhaltig erzielbaren Erträge gem. RiLiSE erforderlich und nur die unrentierlichen Ausgaben können gefördert werden.

(6) Gefördert werden können gem. RiLiSE auch private Maßnahmen zur Verbesserung der Gestaltung von Freiflächen unabhängig von der Modernisierung von Gebäuden, soweit sie dem öffentlichen Interesse dienen. Bei Freiflächenmaßnahmen ist eine Förderung bis zu 100 % der förderfähigen Ausgaben möglich, jedoch höchstens 20.000 Euro (brutto).

(7) Das Mindestinvestitionsvolumen für eine Förderung beträgt 10.000 Euro (brutto) bei Gebäudemodernisierungen und 5.000 Euro (brutto) bei Wohnumfeldmaßnahmen.

(8) Als zuwendungsfähige Ausgaben können die anerkannten Baukosten inklusive Baunebenkosten geltend gemacht werden. Auf die Ermittlung der nachhaltig erzielbaren Erträge kann verzichtet werden, wenn sich die Förderung auf höchstens 25 % der förderfähigen Ausgaben bezieht und die maximale Fördersumme 20.000 Euro (brutto) beträgt.

(9) Die Fördermittel sind nachrangig einzusetzen. Die Förderung durch andere Programme ist vorrangig in Anspruch zu nehmen.

(10) Vorrangig gefördert werden von außen sichtbare Gebäudeteile. Maßnahmen im Sinne der oben genannten Zielstellungen können insbesondere sein (nicht abschließend):

#### Gebäudesanierung und -modernisierung im Zusammenhang mit einer Fassadeninstandsetzung

- Grundrissänderungen (z.B. Zusammenlegung kleinerer Wohneinheiten, Vergrößerung von Wohnflächen), Änderungen der inneren und äußeren Erschließung und energetische Ertüchtigungen zugunsten der Schaffung nachfragegerechten Wohnraums im o.g. Sinne
- Maßnahmen zur Verbesserung der Barrierefreiheit des Objektes und des Gebäudeumfeldes
- Schaffung attraktiver Freiraumbezüge, etwa durch denkmalgerechte neue Öffnungen und Balkone
- Aufwertung der Freiräume im Hofbereich (in der Regel erfordert dies einen parzellenübergreifenden, gemeinschaftlichen Ansatz, z.B. Rückbau von Schuppen- und Garagengebäuden, Öffnung und Zusammenlegung von Hofbereichen)
- Reaktivierung und funktionale Aufwertung von Ladenlokalen z.B. in leerstehenden Erdgeschosszonen zu gewerblichen, freiberuflichen, gemeinschaftlichen oder sonstigen zur Belebung des öffentlichen Raums beitragenden Nutzungen

#### Verbesserung oder Schaffung gebäudebezogener Freiflächen

- klimagerechte Anpassung und Ausweitung der Begrünung
- Förderung der Entsiegelung von privaten Freiflächen
- Aufwertung der wohnungsnahen, privaten Freiflächen durch Begrünung
- Anlage von Gärten und Sitzplätzen unter Beachtung der Artenvielfalt im städtischen Kontext (fest eingebaute Elemente)
- gebäudebezogene Maßnahmen zur Verbesserung der Biodiversität, z.B. durch Begrünung von Parkieranlagen, Fassaden und Dächern
- Regenrückhaltung und Abflussverzögerung durch Zwischenspeicher (Rigolen etc.)
- Ausweitung des Brunnennetzes (ggf. alte Brunnenstellen wiederbeleben)

#### Vorbereitende Beratungs-, Architekten- und Ingenieurleistungen für den vereinbarten Fördergegenstand

(11) 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, der aus der geltenden „RiLiSE“ zu entnehmen ist. 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.

(12) Private Maßnahmen zur Verbesserung der Gestaltung von Freiflächen sind unabhängig von der Modernisierung von Gebäuden förderfähig, soweit sie auch dem öffentlichen Interesse dienen. Ein öffentliches Interesse ist aus Gründen der Klimaanpassung insbesondere bei der Herstellung von Dach- und Fassadenbegrünungen, bei Bodenentsiegelung für Vegetationsflächen und/oder Wasserflächen gegeben. Es ist vertraglich auszuschließen, dass die Ausgaben auf Mieterinnen und Mieter sowie Pächterinnen und Pächter umgelegt werden.

(13) Soweit sich eine Maßnahme ausschließlich auf Innenräume bezieht, ist eine Förderung ausgeschlossen.

(14) Folgende Maßnahmen sind nicht förderfähig:

- Grunderwerb
- Reine Renovierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen (z.B. neuer Fassadenanstrich)
- Einrichtungsgegenstände
- Werkzeuge

## **§ 4 Rahmenbedingungen und Verfahren**

(1) Voraussetzung für die Inanspruchnahme von Fördermitteln ist, dass die Maßnahme den Entwicklungszielen der Universitätsstadt Marburg im Sinne der Sicherung des historischen Stadtbildes entspricht und die Ausführung mit einschlägigen Rechtsnormen im Einklang steht.

(2) Zur Sicherstellung dieser Ziele ist vor der Antragsstellung die Inanspruchnahme einer Beratung durch den Fachdienst Stadtplanung und Denkmalschutz der Universitätsstadt Marburg erforderlich. Je nach Art der geplanten Maßnahme beauftragt die Universitätsstadt Marburg eine(n) extra bestellte(n) Quartiersarchitekt\*in, eine Erstberatung mit dem potenziellen Antragssteller durchzuführen. Die/der Quartiersarchitekt\*in ist eine zusätzliche Unterstützung und unabhängige Beratung für Gebäudeeigentümer\*innen. Neben der individuellen Erstberatung zu Sanierungspotenzialen und Finanzierungsmöglichkeiten gibt die/der Quartiersarchitekt\*in Hilfestellungen und Informationen bei baurechtlichen, baukonstruktiven und gestalterischen Fragen.

(3) Der Förderantrag ist vom Gebäudeeigentümer vor Beginn der Arbeiten beim Fachdienst Stadtplanung und Denkmalschutz der Universitätsstadt Marburg einzureichen. Als Baubeginn zählt die Auftragsvergabe. Bereits begonnene Maßnahmen sind von der Förderung ausgeschlossen.

(4) Über den Antrag entscheidet ein sachverständiges Gremium des Fachdienstes Stadtplanung und Denkmalschutz der Universitätsstadt Marburg sowie die Lokale Partnerschaft Marburg. Die Bewilligung erfolgt in Form einer Förderungsvereinbarung. Erst nach Abschluss der Förderungsvereinbarung darf mit den Baumaßnahmen begonnen werden.

(5) Der Förderbetrag wird nach Prüfung der eingereichten Rechnungen nach Abschluss der Baumaßnahme ausgezahlt. Voraussetzung ist die Einhaltung der in der Förderungsvereinbarung beschlossenen Maßnahmen. Pro Gebäude und Grundstück wird nur eine Förderung für die Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden und nur eine Förderung zur Verbesserung und Gestaltung von Freiflächen gewährt, bereits durch andere Programme geförderte Maßnahmen sind von diesem Anreizförderprogramm ausgeschlossen.

(6) Die Förderung kann entfallen, wenn der Universitätsstadt Marburg die Fördermittel aus dem zugrunde liegenden Programm „Lebendige Zentren Städtebauförderung Hessen“ nicht zur Verfügung stehen oder die Eigenmittel nicht ausreichen.

## **§ 5 Antragstellung**

(1) Der Antragstellende hat den in der Anlage 02 zur Richtlinie befindlichen Antrag vollständig auszufüllen und folgende Nachweise beizufügen:

- Fotos vom Ist-Zustand
- Beschreibung der geplanten Maßnahme
- falls erforderlich: Baugenehmigung und denkmalschutzrechtliche Genehmigung
- Einholung von Angeboten unter Einhaltung der geltenden Vergabevorschriften (bei Bedarf Beratung durch den Fachdienst Stadtplanung und Denkmalschutz der Universitätsstadt Marburg oder die/den von der Universitätsstadt Marburg bestellte(n) Quartiersarchitekt\*in)
- Nachweis der Erstberatung durch den Fachdienst Stadtplanung und Denkmalschutz der Universitätsstadt Marburg oder die/den von der Universitätsstadt Marburg bestellte(n) Quartiersarchitekt\*in
- Eigentumsnachweis, z.B. Grundbuchauszug

(2) Die eingereichten Unterlagen werden geprüft und die beantragte Maßnahme im Hinblick auf ihre Förderfähigkeit im Rahmen dieser Richtlinie untersucht.

## **§ 6 Förderungsvereinbarung**

(1) Die Förderungsvereinbarung enthält Festlegungen zu:

- Genaue Bezeichnung des Zuwendungsempfängers
- Art, Höhe und Zweck der Zuwendung
- Bewilligungszeitraum
- Bedingungen und Auflagen für die Verwendung der Zuwendung
- Auflagen für den Nachweis und die Prüfung der Verwendung

(2) Die Förderung wird nur ausgezahlt, wenn die Festlegungen der Förderungsvereinbarung eingehalten wurden. Nach Abschluss der Maßnahme sind eine Kostenaufstellung sowie Kopien der Rechnungsbelege und Zahlungsnachweise in Zusammenhang mit der Maßnahme zur Prüfung vorzulegen.

(3) Die Förderung erfolgt im Übrigen nach den Richtlinien des Landes Hessen zur Förderung der Nachhaltigen Stadtentwicklung (RiLiSE) in der jeweils gültigen Fassung.

## **§ 7 Allgemeine Bestimmungen**

(1) Die jeweils gültigen technischen und baurechtlichen sowie denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen sind grundsätzlich einzuhalten. Die geförderten Maßnahmen sollen den Zielen gemäß § 1 entsprechen.

(2) Die Förderzusage kann widerrufen werden, wenn

- die Festlegungen der Förderungsvereinbarung nicht eingehalten wurden,
- der Zuwendungsempfänger durch unzutreffende Angaben die Förderung erlangt hat,

- der Zuwendungsempfänger den Verwendungsnachweis nicht ordnungsgemäß vorlegt hat,
- die sonstigen mit der Bewilligung verbundenen Bestimmungen nicht eingehalten werden oder gegen diese Richtlinie verstoßen wird.

(3) Der Universitätsstadt Marburg und dem Land Hessen stehen Dokumentationsrechte zu. Sie können vor, während und nach der Durchführung der Maßnahmen Fotos anfertigen lassen und diese mit Informationen zu beispielgebenden Maßnahmen veröffentlichen.

## **§ 8 Inkrafttreten und Laufzeit**

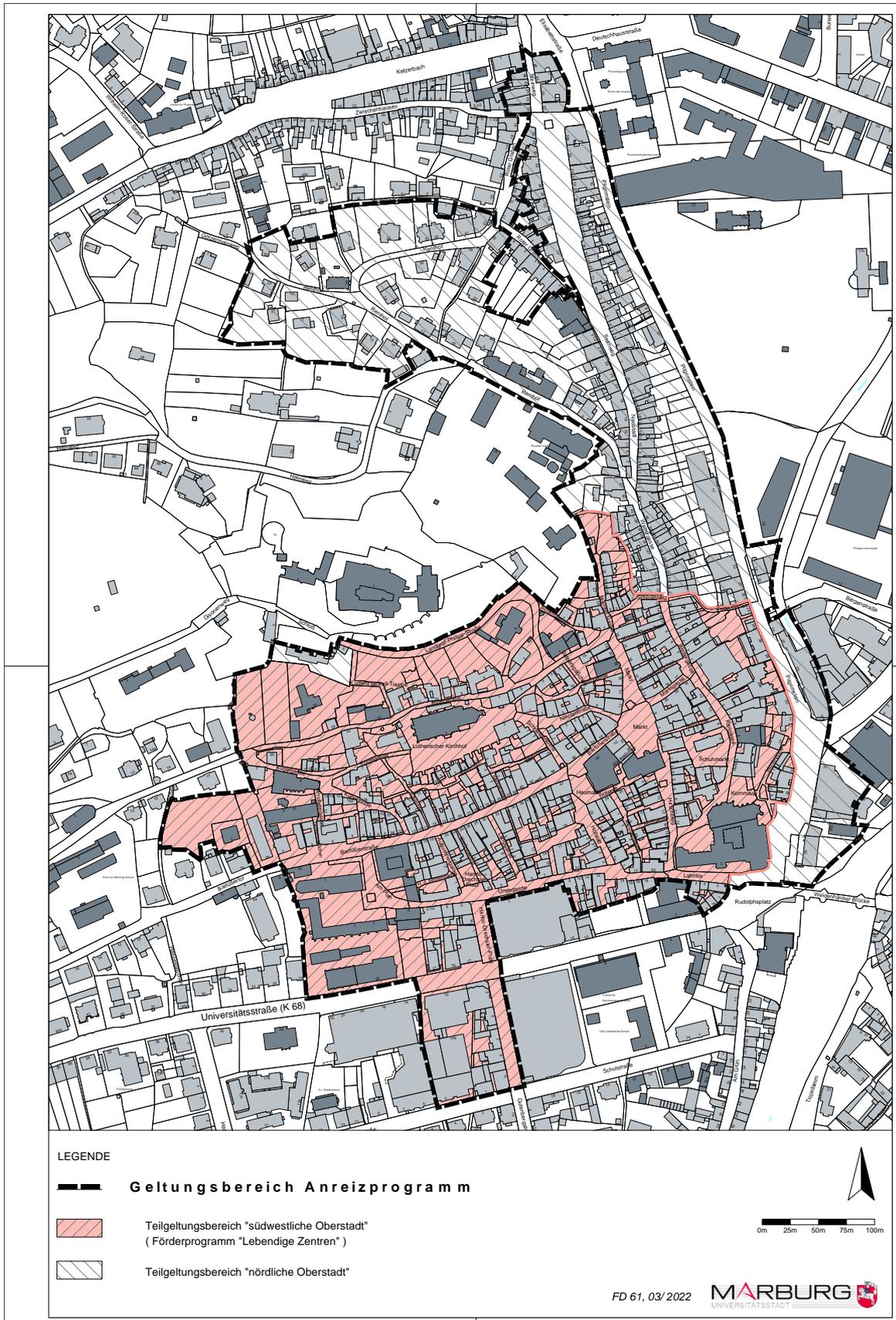
(1) Die Richtlinie tritt mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Universitätsstadt Marburg vom 22. Juli 2022 in Kraft und endet mit der Aufhebung des im Rahmen des Städtebauförderprogramms „Lebendige Zentren in Hessen“ erstellten Fördergebiets „südwestliche Oberstadt Marburg“.

Anlagen:

01 – Planzeichnung Fördergebietskulissen für die Teilgeltungsbereiche „südwestliche Oberstadt Marburg“ und „nördliche Oberstadt Marburg“

02 – Antragsformular

**Anlage 01 – Planzeichnung Fördergebietskulissen für die Teilgeltungsbereiche „südwestliche Oberstadt Marburg“ und „nördliche Oberstadt Marburg“**





## Zusammenstellung der zu erwartenden Ausgaben

Kostenvoranschläge / Kostenschätzungen nach Gewerken oder Unternehmerangeboten:	
bei Eigenleistung: voraussichtlicher Wert der eigenen Sachleistungen (Materialkosten):	
bei Eigenleistung: voraussichtlicher Wert der eigenen Arbeitsleistungen (Stundensatz 15,00 €):	
<b>Gesamtkosten:</b>	

<b>Zeitraumen für die Baumaßnahme:</b>	
--	--

### Erklärung zur Vorsteuerabzugsberechtigung

Ich erkläre hiermit, dass ich zum Vorsteuerabzug nach § 15 UStG

- berechtigt bin
- nicht berechtigt bin

*Bei Vorsteuerabzugsberechtigten benötigt die Stadt vom Bauherren eine Information über die Höhe der abzugsberechtigten Beträge, nachzuweisen durch eine Bescheinigung eines Steuerberaters.*

### Erklärung über die Inanspruchnahme weiterer Förderungen:

- Für die beantragte Maßnahme erhalte ich keine Mittel aus anderen öffentlichen Haushalten.
- Für die beantragte Maßnahme erhalte ich weitere Mittel aus öffentlichen Haushalten, und zwar

.....

### Erforderliche Bauunterlagen:

- Lageplan / Flurkarte
- Fotos des Ist-Zustand
- Nachweis über Erstberatung durch die Universitätsstadt Marburg

wenn erforderlich:

- Baugenehmigung
- Zustimmung der Gemeinde
- denkmalschutzrechtliche Zustimmung
- Eigentumsnachweis, z.B. Grundbuchauszug
- Kostenvoranschläge, bzw. -angebote, Kostenschätzungen

.....  
Ort, Datum

.....  
Unterschrift