

Richtlinie zur Revitalisierung der Ortskerne im Landkreis Gießen

Aktuelle Richtlinie	Fortgeschriebene Richtlinie
<u>Vorbemerkung:</u> Der demografische Wandel stellt auch vermehr die Städte und Gemeinden im Landkreis Gießen vor Herausforderungen. Spätestens mit dem im Februar 2019 vorgestellten Demografieatlas des Landkreises Gießen wurde deutlich, dass die Bevölkerungszahl im Landkreis Gießen insgesamt moderat zunimmt und die Menschen zudem durchschnittlich immer älter werden. Damit ist auch die Erforderlichkeit verbunden, bezahlbaren und auch altersgerechten Wohnraum zu schaffen. Insbesondere bei denkmalgeschützten oder erhaltenswerten Gebäuden in Ortskernen stellt die Sanierung und Modernisierung auch finanziell eine Herausforderung dar. Hinzu kommt, dass die Ausstattung oder der Zuschnitt vieler Gebäude den aktuellen Ansprüchen nicht mehr genügen und sie deshalb zum Wohnen unattraktiv geworden sind. Leerstehende bzw. sanierungsbedürftige Gebäude verschlechtern nicht nur das historische bzw. städtebauliche Erscheinungsbild, sondern bedeuten auch nicht genutzten Wohnraum. Mit dem Programm zur Revitalisierung der Ortskerne will der Landkreis Gießen seine Städte und Gemeinden im ländlichen Raum unterstützen, Leerstand und Sanierungsstau abzubauen, und gleichzeitig neuen Wohnraum schaffen.	<u>Vorbemerkung:</u> Der demografische Wandel stellt auch die Städte und Gemeinden im Landkreis Gießen vor Herausforderungen. Spätestens mit dem im Februar 2019 vorgestellten Demografie Atlas des Landkreises Gießen wurde deutlich, dass die Bevölkerungszahl im Landkreis Gießen insgesamt moderat zunimmt und die Menschen zudem durchschnittlich immer älter werden. Damit ist auch die Erforderlichkeit verbunden Ressourcen und Potentiale zu nutzen und unsere Ortskerne im Landkreis Gießen zu stärken. Leerstehende bzw. sanierungsbedürftige Gebäude verschlechtern nicht nur das historische bzw. städtebauliche Erscheinungsbild, sondern bedeuten auch nicht genutzten Wohnraum. Insbesondere bei denkmalgeschützten oder erhaltenswerten Gebäuden stellt die Sanierung und Modernisierung auch finanziell eine Herausforderung dar. Hinzu kommt, dass die Ausstattung oder der Zuschnitt vieler Gebäude den aktuellen Ansprüchen nicht mehr genügen und sie deshalb zum Wohnen unattraktiv geworden sind. Mit dem Programm zur Revitalisierung der Ortskerne will der Landkreis Gießen seine Städte und Gemeinden im ländlichen Raum unterstützen. Leerstand und Sanierungsstau soll abgebaut werden, neuer Wohnraum soll geschaffen werden.

1. Förderungsziel Der Landkreis Gießen gewährt bei Einhaltung der folgenden Voraussetzungen für die Erhaltung und Revitalisierung denkmalgeschützter oder erhaltenswerter Bausubstanz innerhalb der Ortslage im ländlichen Raum einen Zuschuss. Dieser soll zur Sanierung und Modernisierung von Gebäuden gewährt werden, wenn dadurch zusätzlicher Wohnraum entsteht 2. Umfang und Vorgabe der Förderung 2.1. Vorgabe der Förderung Zuwendungsfähig ist jede Maßnahme, durch die neuer Wohnraum geschaffen wird, insbesondere die Sanierung und Modernisierung sowie der Aus- oder Umbau von Wohngebäuden, Scheunen und Nebengebäuden, die aus städtebaulichen oder historischen Gründen erhaltenswert sind. Zuwendungsfähig sind darüber hinaus auch Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die den Gebrauchswert eines Gebäudes nachhaltig erhöhen und das städtebauliche Erscheinungsbild verbessern.	Bei der Revitalisierung sollen möglichst auf traditionelle Handwerkstechniken (z. B. Fachwerk) spezialisierte Fachleute eingesetzt werden, so dass diese Berufszweige durch Revitalisierungsmaßnahmen arbeitsmarktpolitisch gefördert werden. 1. Förderungsziel Der Landkreis Gießen gewährt bei Einhaltung der folgenden Voraussetzungen für die Erhaltung und Revitalisierung denkmalgeschützter oder erhaltenswerter Bausubstanz innerhalb der Ortslage im ländlichen Raum einen Zuschuss. Dieser soll zur Sanierung und Modernisierung von Gebäuden gewährt werden, wenn dadurch zusätzlicher Wohnraum entsteht. 2. Umfang und Vorgabe der Förderung 2.1. Vorgabe der Förderung Zuwendungsfähig ist jede Maßnahme, durch die neuer Wohnraum geschaffen wird. Insbesondere die Sanierung und Modernisierung sowie der Aus- oder Umbau von Wohngebäuden, Scheunen und Nebengebäuden, die aus städtebaulichen oder historischen Gründen erhaltenswert sind. Dabei sollte das charakteristische Erscheinungsbild der historischen Bauwerke bzw. des Milieus erhalten bleiben. Zuwendungsfähig sind darüber hinaus auch Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die den Gebrauchswert eines Gebäudes nachhaltig erhöhen und das städtebauliche Erscheinungsbild verbessern.
---	--

2.2. Umfang der Förderung

Die Höhe des Zuschusses wird je nach Lage des Einzelfalles im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel festgelegt. Ein Anspruch auf Förderung besteht nicht.

Die Zuschusshöhe beträgt:

- max. 30 % der förderfähigen Investitionskosten, höchstens 75.000 Euro.

Projekte/Maßnahmen unter 25.000 Euro Investitionskosten werden nicht gefördert.

Bei der Ermittlung der förderfähigen Kosten bleiben unberücksichtigt:

- Eigenleistung des Antragstellers;
- Turnusmäßige Instandhaltungs- und Renovierungsmaßnahmen;
- Mehrwertsteuer, sofern der Antragsteller vorsteuerabzugsberechtigt ist.

Die Förderung des Vorhabens durch mehrere Behörden (Mehrfachförderung) ist möglich.

3. Prioritäten

Vorrangig werden Maßnahmen an leerstehenden Wohngebäuden gefördert, um Wohnraum neu zu schaffen. Als Förderschwerpunkte gelten Ortskerne im ländlichen Raum. ~~Die Bewertung förderfähiger Objekte erfolgt in Anlehnung an das Wohnraumversorgungskonzept und den Zukunftsindex aus dem Demografietlas des Landkreises Gießen.~~

Gesamtmaßnahmen mit dem Ziel der Schaffung ~~barrierearmen Wohnraumes über den Eigenbedarf hinaus~~ werden bevorzugt berücksichtigt.

2.2. Umfang der Förderung

Die Höhe des Zuschusses wird je nach Lage des Einzelfalles im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel festgelegt. Ein Anspruch auf Förderung besteht nicht.

Die Zuschusshöhe beträgt **bei Sanierung:**

- max. 30 % der förderfähigen Investitionskosten, höchstens **60.000 Euro.**
- **für altersgerechte Investitionen 15.000 Euro.**

Projekte/Maßnahmen unter 25.000 Euro Investitionskosten werden nicht gefördert.

Bei der Ermittlung der förderfähigen Kosten bleiben unberücksichtigt:

- Eigenleistung des Antragstellers;
- Turnusmäßige Instandhaltungs- und Renovierungsmaßnahmen;
- Mehrwertsteuer, sofern der Antragsteller vorsteuerabzugsberechtigt ist.

Die Förderung des Vorhabens durch mehrere Behörden (Mehrfachförderung) ist möglich.

3. Prioritäten

Vorrangig werden Maßnahmen an leerstehenden Wohngebäuden gefördert, um Wohnraum neu zu schaffen. Als Förderschwerpunkte gelten Ortskerne im ländlichen Raum, **hier insbesondere bei denkmalgeschützten oder erhaltenswerten Gebäuden.**

Soweit es sich um die Revitalisierung leerstehender Wohngebäude handelt, sind die energetischen Vorgaben des Effizienzhausstandards Denkmal einzuhalten.

4. Förderungsausschluss Von der Förderung sind Baumaßnahmen ausgeschlossen, a) für die Baurecht nicht gesichert ist, b) die nach dem Förderprogramm zur energetischen Ertüchtigung von Denkmälern im Landkreis Gießen gefördert werden, c) bei denen der Antragsteller nicht die erforderliche Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit besitzt oder die Bonität und gestellte Sicherheiten nicht ausreichen, d) deren Bezuschussung zu einer Überkompensation im Sinne der beihilferechtlichen Vorschriften führen bzw. andere beihilferechtlichen Regelungen verletzen würde oder e) die gleichzeitig nach der Förderrichtlinie des Landkreises Gießen zur Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus gefördert werden oder f) mit denen vor Erteilung des Bewilligungsbescheides begonnen wurde. 5. Antragsberechtigung Antragsberechtigt sind natürliche und juristische Personen als Eigentümer, Erbbauberechtigte oder sonstige Verfügungsberechtigte. Der Antragsteller muss die Gewähr für eine ordnungsgemäße und wirtschaftliche Durchführung des Bauvorhabens bieten. 6. Antrag auf Förderung Der Zuschuss für ein Bauvorhaben ist beim	Gesamtmaßnahmen mit dem Ziel der Schaffung von altersgerechtem Wohnraum werden bevorzugt berücksichtigt. 4. Förderungsausschluss Von der Förderung sind Baumaßnahmen ausgeschlossen, a) für die Baurecht nicht gesichert ist, b) bei denen der Antragsteller nicht die erforderliche Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit besitzt oder die Bonität und gestellte Sicherheiten nicht ausreichen, c) deren Bezuschussung zu einer Überkompensation im Sinne der beihilferechtlichen Vorschriften führen bzw. andere beihilferechtlichen Regelungen verletzen würde oder d) die gleichzeitig nach der Förderrichtlinie des Landkreises Gießen zur Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus gefördert werden oder e) mit denen vor Erteilung des Bewilligungsbescheides begonnen wurde. 5. Antragsberechtigung Antragsberechtigt sind natürliche und juristische Personen als Eigentümer, Erbbauberechtigte oder sonstige Verfügungsberechtigte. Der Antragsteller muss die Gewähr für eine ordnungsgemäße und wirtschaftliche Durchführung des Bauvorhabens bieten. 6. Antrag auf Förderung Der Zuschuss für ein Bauvorhaben ist beim Landkreis Gießen
--	---

Landkreis Gießen**Fachdienst Bauaufsicht****Wohnbauförderung****Riversplatz 1-9****35394 Gießen**

zu beantragen.

Dem Antrag sind folgende Unterlagen beizufügen:

- a) amtlicher Lageplan,
- b) Bauzeichnungen (Vorentwurf), Maßstab mindestens 1:200,
- c) Wohnflächenberechnung,
- d) falls erforderlich: Baugenehmigung, denkmalrechtliche Genehmigung
- e) sofern die Maßnahme denkmalrechtlich nicht genehmigungspflichtig ist: eine Bescheinigung der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Gießen, dass es sich bei dem Gebäude um ein förderfähiges Objekt im Sinne von Nr. 2 der Richtlinie handelt
- f) detaillierte Projektbeschreibung incl. Nutzungskonzept,
- g) Finanzierungskonzept.

7. Bewilligung des Zuschusses

~~Der Landkreis Gießen legt jeden Förderantrag nebst Anlagen der Gesellschaft Sozialer Wohnungsbau und Strukturförderung im Landkreis Gießen mbH (SWS GmbH) zur Stellungnahme vor. Über die Gewährung eines Zuschusses nach dieser Richtlinie entscheidet der Kreisausschuss des Landkreises Gießen durch Bewilligungsbescheid. Hierbei soll er der Stellungnahme der Fa. SWS GmbH möglichst folgen. Eine Bezuschussung ist nur im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel möglich.~~

8. Mitteilungspflichten des Förderempfängers

Der Förderempfänger ist verpflichtet, dem Landkreis Gießen auf Verlangen

Fachdienst Bauaufsicht**Wohnbauförderung****Riversplatz 1-9****35394 Gießen**

zu beantragen.

Dem Antrag sind folgende Unterlagen beizufügen:

- a) amtlicher Lageplan,
- b) Bauzeichnungen (Vorentwurf), Maßstab mindestens 1:200,
- c) Wohnflächenberechnung,
- d) falls erforderlich: Baugenehmigung, denkmalrechtliche Genehmigung
- e) sofern die Maßnahme denkmalrechtlich nicht genehmigungspflichtig ist: eine Bescheinigung der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Gießen, dass es sich bei dem Gebäude um ein förderfähiges Objekt im Sinne von Nr. 2 der Richtlinie handelt
- f) detaillierte Projektbeschreibung incl. Nutzungskonzept,
- g) Finanzierungskonzept.

7. Bewilligung des Zuschusses

Über die Gewährung eines Zuschusses nach dieser Richtlinie entscheidet der Kreisausschuss des Landkreises Gießen durch Bewilligungsbescheid. Eine Bezuschussung ist nur im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel möglich.

8. Mitteilungspflichten des Förderempfängers

Der Förderempfänger ist verpflichtet, dem Landkreis Gießen auf Verlangen Auskunft zu erteilen und Einsicht in

Auskunft zu erteilen und Einsicht in seine Bau-, Abrechnungs- und Bewirtschaftungsunterlagen zu gewähren, soweit dies zur Kontrolle der Einhaltung der Förderbedingungen und der EU-Beihilferechtskonformität erforderlich ist.

Die zweckentsprechende, ordnungsgemäße und wirtschaftliche Verwendung der bewilligten Zuschüsse ist vom Förderempfänger gegenüber dem Landkreis Gießen nachzuweisen. Er hat die Schlussabrechnung dem Landkreis Gießen spätestens innerhalb von neun Monaten nach Fertigstellung der Maßnahme vorzulegen.

9. Rechtsnachfolge

Die Förderung erfolgt unter dem Vorbehalt des Erhalts des geförderten Objektes für die Dauer von mindestens 10 Jahren. Zur Absicherung dieser Zielsetzung ist der Landkreis Gießen befugt, die Förderung von der Eintragung einer dinglichen Sicherung abhängig zu machen. Der Förderempfänger ist verpflichtet, seine aus der Inanspruchnahme von Zuschüssen ergebenden Verpflichtungen seinem Rechtsnachfolger aufzuerlegen, und zwar in der Weise, dass dieser wiederum gehalten ist, seine Rechtsnachfolge in gleicher Weise zu binden.

10. Auszahlung des Zuschusses

Die Auszahlung des Zuschusses erfolgt nach Vorlage und Prüfung der Schlussabrechnung.

11. Prüfungsrecht

Die Fördermaßnahme wird einer Kontrolle hinsichtlich Erreichung des Förderziels (siehe Nr. 1) unterzogen. In

seine Bau-, Abrechnungs- und Bewirtschaftungsunterlagen zu gewähren, soweit dies zur Kontrolle der Einhaltung der Förderbedingungen und der EU-Beihilferechtskonformität erforderlich ist.

Die zweckentsprechende, ordnungsgemäße und wirtschaftliche Verwendung der bewilligten Zuschüsse ist vom Förderempfänger gegenüber dem Landkreis Gießen nachzuweisen. Er hat die Schlussabrechnung dem Landkreis Gießen spätestens innerhalb von neun Monaten nach Fertigstellung der Maßnahme vorzulegen.

9. Rechtsnachfolge

Die Förderung erfolgt unter dem Vorbehalt des Erhalts des geförderten Objektes für die Dauer von mindestens 10 Jahren. Zur Absicherung dieser Zielsetzung ist der Landkreis Gießen befugt, die Förderung von der Eintragung einer dinglichen Sicherung abhängig zu machen. Der Förderempfänger ist verpflichtet, seine aus der Inanspruchnahme von Zuschüssen ergebenden Verpflichtungen seinem Rechtsnachfolger aufzuerlegen, und zwar in der Weise, dass dieser wiederum gehalten ist, seine Rechtsnachfolge in gleicher Weise zu binden.

10. Auszahlung des Zuschusses

Die Auszahlung des Zuschusses erfolgt nach Vorlage und Prüfung der Schlussabrechnung.

11. Prüfungsrecht

Die Fördermaßnahme wird einer Kontrolle hinsichtlich Erreichung des Förderziels (siehe Nr. 1) unterzogen. In diesem Zusammenhang behält sich der

diesem Zusammenhang behält sich der Landkreis Gießen Vor-Ort-Überprüfungen sowohl im Laufe als auch nach Abschluss der Baumaßnahme vor.

Der Landkreis Gießen prüft die erfolgte Baumaßnahme und deren Schlussabrechnung und stellt fest, ob das Bauvorhaben technisch und wirtschaftlich dem Bewilligungsbescheid entsprechend erstellt wurde.

Stellt sich bei der Prüfung des Verwendungsnachweises heraus, dass die Zuschüsse nicht entsprechend dem Bewilligungsbescheid verwendet wurden, ist der Landkreis Gießen berechtigt, den Bewilligungsbescheid zu widerrufen und die jeweiligen Zuschüsse unverzüglich zurückzufordern.

Die Prüfungsrechte der Revision des Landkreises Gießen gem. § 131 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 128 HGO bleiben unberührt.

12. Rücknahme des Bewilligungsbescheides und Rückforderung des Zuschusses

Neben den in Nr. 11 genannten Fällen kann der Landkreis Gießen den Bewilligungsbescheid ganz oder teilweise aufheben und den bereits ausgezahlten Zuschuss ganz oder teilweise zurückfordern, wenn eine der folgenden Voraussetzungen vorliegt:

- a) Der Antragsteller hat unrichtige Angaben gemacht oder Tatsachen verschwiegen, die für die Beurteilung der Förderfähigkeit und Förderungswürdigkeit des Vorhabens von Bedeutung waren.
- b) Der Förderempfänger hält Auflagen oder Bedingungen dieser Richtlinie oder des Bewilligungsbescheids nicht ein.

Landkreis Gießen Vor-Ort-Überprüfungen sowohl im Laufe als auch nach Abschluss der Baumaßnahme vor.

Der Landkreis Gießen prüft die erfolgte Baumaßnahme und deren Schlussabrechnung und stellt fest, ob das Bauvorhaben technisch und wirtschaftlich dem Bewilligungsbescheid entsprechend erstellt wurde.

Stellt sich bei der Prüfung des Verwendungsnachweises heraus, dass die Zuschüsse nicht entsprechend dem Bewilligungsbescheid verwendet wurden, ist der Landkreis Gießen berechtigt, den Bewilligungsbescheid zu widerrufen und die jeweiligen Zuschüsse unverzüglich zurückzufordern.

Die Prüfungsrechte der Revision des Landkreises Gießen gem. § 131 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 128 HGO bleiben unberührt.

12. Rücknahme des Bewilligungsbescheides und Rückforderung des Zuschusses

Neben den in Nr. 11 genannten Fällen kann der Landkreis Gießen den Bewilligungsbescheid ganz oder teilweise aufheben und den bereits ausgezahlten Zuschuss ganz oder teilweise zurückfordern, wenn eine der folgenden Voraussetzungen vorliegt:

- a) Der Antragsteller hat unrichtige Angaben gemacht oder Tatsachen verschwiegen, die für die Beurteilung der Förderfähigkeit und Förderungswürdigkeit des Vorhabens von Bedeutung waren.
- b) Der Förderempfänger hält Auflagen oder Bedingungen dieser Richtlinie oder des Bewilligungsbescheids nicht ein.
- c) Das Bauvorhaben wird nicht innerhalb von 12 Monaten nach Bekanntgabe der

- c) Das Bauvorhaben wird nicht innerhalb von 12 Monaten nach Bekanntgabe der Bewilligung aus vom Förderempfänger zu vertretenden Gründen begonnen.
- d) Das Bauvorhaben wird nicht innerhalb einer im Bewilligungsbescheid festgelegten Frist Nutzungsfertig erstellt.
- e) Das Bauvorhaben weicht ohne Zustimmung des Landkreises Gießen von der dem Bewilligungsbescheid zugrunde liegenden Baubeschreibung oder dem Nutzungskonzept ab.
- f) Die Nutzung des geförderten Vorhabens wird innerhalb der unter Nr. 9 genannten Erhaltungsdauer von 10 Jahren in eine solche Nutzung geändert, die gegen geltende bauplanungs- und/oder bauordnungsrechtliche Vorschriften verstößt und daher nicht genehmigungsfähig ist. Bei Nutzungsänderung bzw. -aufgabe sind die gewährten Zuschüsse anteilig zu 1/10 je angefangenes Jahr an den Landkreis Gießen zurückzuzahlen.
- g) Es wird eine Überkompensation im Sinne der europarechtlichen Beihilfavorschriften festgestellt oder es werden andere Beihilfavorschriften verletzt.
- h) Dem Landkreis Gießen wird bekannt, dass der Vermieter innerhalb des unter Nr. 9 Satz 1 genannten Zeitraums eine Miete verlangt, welche über eine Miethöhe im Sinne von § 5 des Gesetzes zur Vereinfachung des Wirtschaftsstrafrechts (WiStrG) hinausgeht (Mietpreisüberhöhung).

Die Vorschriften der §§ 48, 49 und 49a des Hessischen Verwaltungsverfahrensgesetzes (HVwVfG) bleiben unberührt.

- Bewilligung aus vom Förderempfänger zu vertretenden Gründen begonnen.
- d) Das Bauvorhaben wird nicht innerhalb einer im Bewilligungsbescheid festgelegten Frist Nutzungsfertig erstellt.
- e) Das Bauvorhaben weicht ohne Zustimmung des Landkreises Gießen von der dem Bewilligungsbescheid zugrunde liegenden Baubeschreibung oder dem Nutzungskonzept ab.
- f) Die Nutzung des geförderten Vorhabens wird innerhalb der unter Nr. 9 genannten Erhaltungsdauer von 10 Jahren in eine solche Nutzung geändert, die gegen geltende bauplanungs- und/oder bauordnungsrechtliche Vorschriften verstößt und daher nicht genehmigungsfähig ist. Bei Nutzungsänderung bzw. -aufgabe sind die gewährten Zuschüsse anteilig zu 1/10 je angefangenes Jahr an den Landkreis Gießen zurückzuzahlen.
- g) Es wird eine Überkompensation im Sinne der europarechtlichen Beihilfavorschriften festgestellt oder es werden andere Beihilfavorschriften verletzt.
- h) Dem Landkreis Gießen wird bekannt, dass der Vermieter innerhalb des unter Nr. 9 Satz 1 genannten Zeitraums eine Miete verlangt, welche über eine Miethöhe im Sinne von § 5 des Gesetzes zur Vereinfachung des Wirtschaftsstrafrechts (WiStrG) hinausgeht (Mietpreisüberhöhung).

Die Vorschriften der §§ 48, 49 und 49a des Hessischen Verwaltungsverfahrensgesetzes (HVwVfG) bleiben unberührt.

13. Pflichten der Antragstellenden:

Bei Nutzungsänderung bzw. -aufgabe ist der Landkreis zu informieren. Bei Verkauf der Immobilie innerhalb von zehn Jahren nach der Bezuschussung ist der Landkreis zu informieren.

13. EU-Beihilferechtskonformität

Die Förderung nach dieser Richtlinie wird im Einklang mit den Anforderungen des EU-Beihilferechts gewährt und kann unter Einschränkungen und Auflagen erfolgen.

Diese werden im jeweiligen Förderbescheid definiert.

14. Inkrafttreten

Die Richtlinien treten am Tag nach der Beschlussfassung durch den Kreistag in Kraft.

14. EU-Beihilferechtskonformität

Die Förderung nach dieser Richtlinie wird im Einklang mit den Anforderungen des EU-Beihilferechts gewährt und kann unter Einschränkungen und Auflagen erfolgen.

Diese werden im jeweiligen Förderbescheid definiert.

15. Inkrafttreten

Die Richtlinien treten am Tag nach der Beschlussfassung durch den Kreistag in Kraft.