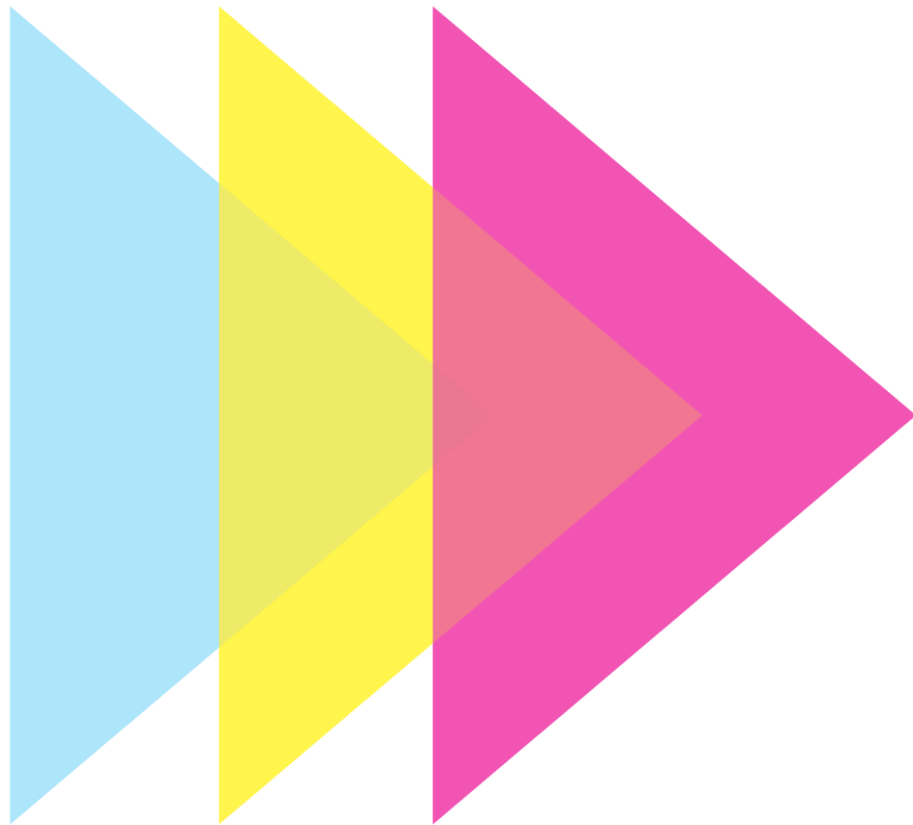


# ANREIZPROGRAMM

„MITTE MACHEN: BIEBER UND BÜRCEL“



## RICHTLINIE ZUM ANREIZPROGRAMM

FÜR DIE GEBIETE DES STÄDTEBAUFÖRDERPROGRAMMS  
„LEBENDIGE ZENTREN“ IN BIEBER UND BÜRCEL

Amt für Planen und Bauen

Offenbach  
am Main  
**OF**



*Richtlinie der Stadt Offenbach am Main zur Gewährung der Anreizförderung im Programmgebiet „Lebendige Zentren – Bieber und Bürgel“ gemäß der Richtlinie des Landes Hessen zur Förderung der nachhaltigen Stadtentwicklung (RiLiSE) in der jeweils geltenden Fassung sowie der Arbeitshilfe des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen „Anreizförderung in den Programmen Lebendige Zentren und Wachstum und nachhaltige Erneuerung im Rahmen der Städtebauförderung in Hessen“ in der jeweils geltenden Fassung.*

## **Präambel**

Die beiden Ortskerne Bieber und Bürgel sind mit ihren engen verwinkelten Gassen, historischen Fachwerkgebäuden und gründerzeitlichen Backsteingebäuden attraktive und vielfältige Wohn- und Versorgungsstandorte im Grünen. Ziel ist es, die beiden Ortskerne als lebendige und unverwechselbare Ortskerne zu stärken. Hierbei unterstützt das Städtebauförderprogramm „Lebendige Zentren“ und sieht aufeinander abgestimmte Maßnahmen vor. Diese umfassen Gestaltungsregelungen für historische Gebäude durch Gestaltungssatzungen und Beratungen durch eine Stadtteilarchitektin sowie ein Anreizprogramm.

Das Anreizprogramm bindet Eigentümerinnen und Eigentümer aus den Ortskernen ein und ermöglicht ihnen, für kleinere bauliche Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sowie Begrünungs- und Entsiegelungsmaßnahmen gemäß den Anforderungen und Zielen der nachhaltigen Städtebauförderung Fördermittel zu erhalten. So sollen einerseits die historischen Ortskerne entsprechend den jeweiligen Gestaltungssatzungen für die Zukunft bewahrt und gefördert werden. Andererseits sollen die beiden Fördergebiete Bieber und Bürgel durch private Begrünungs- und Entsiegelungsmaßnahmen nicht nur attraktiver und lebenswerter, sondern auch grüner und klimaangepasster werden. Insgesamt liegt die Aktivierungswirkung des Anreizprogrammes dabei in einer Vielzahl von kleinen Maßnahmen, die auch Auswirkungen auf angrenzende Gebiete haben können.

## **§ 1 Anlass und Ziele des Förderprogrammes**

Ziel ist der Erhalt der historischen Ortskerne Bieber und Bürgels mit ihren charakteristischen baulichen Gestaltungsmerkmalen und die Förderung der Eigenart ihres jeweiligen Ortsbildes sowie die Aufwertung der historischen Ortskerne. Ein weiteres Ziel ist Sicherung und Erhöhung des Grünvolumens in den beiden Ortskernen. Zudem gilt es, das vielfältigen Versorgungs- und Dienstleistungsangebotes zu sichern und zu stärken, Leerstände einer Nutzung zuzuführen sowie zeitgemäßes Wohnraum zu etablieren.

## **§ 2 Räumlicher Geltungsbereich des Anreizprogrammes**

Der räumliche Geltungsbereich des Anreizprogramms umfasst die Geltungsbereiche 1 und 2. Geltungsbereich 1 umfasst die beiden historischen Ortskerne. In diesem sind baulich-investive Maßnahmen zur Sanierung, Modernisierung und Instandsetzung von Fassaden sowie historischen Gebäuden gemäß den Regelungen der Satzung und des Denkmalschutzes förderfähig. Ebenfalls förderfähig sind Begrünungs- und Entsiegelungsmaßnahmen. Der Geltungsbereich ist deckungsgleich mit dem Anwendungsbereich der Gestaltungssatzungen.

Geltungsbereich 2 ist größer und umfasst das gesamte Fördergebiet. In diesem Bereich sind nur Maßnahmen zur Entsiegelung und Erhöhung des Durchgrünungsgrades privater Freiflächen, Fassaden und Dachflächen förderfähig.

Der Geltungsbereich ist in dem als **Anlage 1** beigefügten Plan dargestellt.

### **§ 3 Antragsteller und Zuwendungsempfänger**

Antragsberechtigt sind ausschließlich Eigentümer sowie Erbbauberechtigte von Grundstücken innerhalb des festgelegten Geltungsbereiches dieser Richtlinie.

### **§ 4 Grundsätze der Förderung**

- (1) Das Förderprogramm setzt sich aus Fördermitteln von Bund, Land und der Stadt Offenbach zusammen.
- (2) Gefördert werden können investive Maßnahmen im Sinne des Anreizprogramms, die gemäß der Richtlinie des Landes Hessen zur Förderung der Nachhaltigen Stadtentwicklung (RiLiSE) in der jeweils gültigen Fassung förderfähig sind.
- (3) Die zu fördernden Maßnahmen müssen den Regelungen des Hessischen Denkmalschutzgesetzes, der jeweils geltenden Bebauungspläne, der jeweils geltenden Satzungen sowie kommunale Richtlinien erfüllen; ihnen dürfen weder nach öffentlichem noch nach privatem Recht öffentliche Interessen oder Bedenken entgegenstehen.
- (4) Zuwendungen aus dem Anreizprogramm können nur im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel aus Bundes- und Landesförderung, sowie aus dem kommunalen Haushalt und unter Berücksichtigung dieser Förderrichtlinie und der Zuwendungsbescheide gewährt werden.
- (5) Es besteht kein Rechtsanspruch auf Förderung.
- (6) Es gilt das Subsidiaritätsprinzip der Städtebauförderung. Es können nur Maßnahmen und Projekte gefördert werden, für die nicht gleichzeitig Fördermittel aus anderen Programmen in Anspruch genommen werden (Doppelförderungsverbot). Kombinationen mit anderen ergänzenden Förderprogrammen sind jedoch nach Prüfung der Stadt Offenbach 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 Zuwendung auf Grundlage dieses Programmes ist als Unterstützung zu sehen. Die Gesamtfinanzierung muss von den Antragstellenden sichergestellt sein.
- (8) Die Zweckbindung der umgesetzten Maßnahme beträgt gemäß der derzeit geltenden Fassung der RiLiSE 10 Jahre und beginnt mit der förmlichen Abnahme durch die Stadt bzw. deren Beauftragte. 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/die Eigentümer/in den Rechtsnachfolger zu verpflichten, die ihm/ihr gegenüber der Stadt obliegenden Verpflichtungen zu übernehmen.
- (9) Für den Zeitraum der Zweckbindung (10 Jahre, s.o.) sind alle Rechnungsbelege und Vergleichsangebote aufzubewahren. Der/ die Eigentümer/ in bewahrt die Originalrechnungen auf, die Stadt die jeweiligen Kopien.

## § 5 Fördergegenstand

- (1) Förderfähig sind investive Maßnahmen entsprechend des in Anlage 1 dargestellten Geltungsbereichs. Im Geltungsbereich 1 sind Maßnahmen zur Sanierung, Modernisierung und Instandsetzung von außen sichtbarer Gebäude- und Grundstücksteile, welche nachfolgend unter Punkt (2) unter a) bis d) beschrieben sind, förderfähig. Im Geltungsbereich 2 sind nur Begrünungs- und Entsiegelungsmaßnahmen, welche nachfolgend unter Punkt b) beschrieben sind, förderfähig.
- (2) Förderfähige Maßnahmen sind vorrangig von außen sichtbare Gebäude- und Grundstücksteile. Gefördert werden können unter anderem:
  - a) Maßnahmen zur Sanierung, Modernisierung und Instandsetzung von Fassaden.
    - i) Die Erneuerung und Instandsetzung von Fenstern, Türen, Fensterläden und Toren können als untergeordnete Bestandteile einer Fassadensanierung gefördert werden.
  - b) Maßnahmen zur Entsiegelung und Erhöhung des Durchgrünungsgrades privater Freiflächen, Fassaden und Dachflächen. Hierzu zählen die Herstellung von Dach- und Fassadenbegrünungen sowie Bodenentsiegelungen für Vegetationsflächen. Voraussetzung für die Förderung von Maßnahmen zur Verbesserung und Gestaltung von Freiflächen ist, dass die Maßnahme dem öffentlichen Interesse dient. Ein öffentliches Interesse ist aus Gründen der Klimaanpassung insbesondere bei der Herstellung von Dach- und Fassadenbegrünungen, bei Bodenentsiegelung für Vegetationsflächen sowie bei Baum- und Strauchpflanzungen gegeben.
  - c) Maßnahmen zur Sanierung und zum Erhalt der historischen Bausubstanz. Hierbei ist das Subsidiaritätsprinzip zu beachten und zu dokumentieren, falls keine vorrangigen Mittel des Denkmalschutzes zur Verfügung stehen.
  - d) Im Zuge der Beantragung einer oder mehrerer der oben genannten Maßnahmenbereiche a) Fassadensanierung und -modernisierung und b) Begrünungs- und Entsiegelungsmaßnahmen ist es möglich, als untergeordnete Bestandteile die nachfolgenden Maßnahmen mit zur Förderung zu beantragen:
    - i) Maßnahmen zur Modernisierung und Instandsetzung von Ladenlokalen mit dem Ziel der Attraktivierung der von außen sichtbaren Gebäudeteile, wie z. B. Schauwindower oder Eingangsbereich.
    - ii) Maßnahmen zur Verbesserung der Barrierefreiheit im gewerblich oder soziokulturell genutzten Erdgeschoss der Gebäude, durch die Installation von z.B. barrierefreien Eingängen, Rampen, automatischen Schiebetüren u.a.
    - iii) Maßnahmen zur Modernisierung und Attraktivierung von Geschäftsflächen in den Erdgeschosszonen mit dem Ziel der Anpassung an heutige Bedürfnisse.

Die Auflistung ist beispielhaft und nicht als abschließend zu betrachten. Die abschließende Prüfung der Förderfähigkeit erfolgt im Rahmen der fachlichen Prüfung gemäß § 9.
- (3) Die Förderung bevorzugt Maßnahmen, die in einem direkten Zusammenhang mit der Revitalisierung eines Leerstandes stehen.
- (4) Förderfähig sind untergeordnet weiterhin Beratungs-, Architekten- und Ingenieurleistungen für den vereinbarten Fördergegenstand sowie Materialkosten und Eigenleistungen.

- (5) Soweit sich eine Maßnahme ausschließlich auf Innenräume bezieht, ist eine Förderung ausgeschlossen. Die Förderung von Einrichtungsgegenständen, Werkzeugen sowie reinen Renovierungs- und Instandhaltungsarbeiten ist ebenfalls ausgeschlossen.
- (6) Jede zusätzliche, von den Antrags- und/ oder Angebotsunterlagen abweichende Maßnahme bedarf einer erneuten Antragstellung.

## **§ 6 Fördervoraussetzungen**

- (1) Die Maßnahme erfüllt die Voraussetzungen nach dieser Richtlinie.
- (2) Mit der geplanten Maßnahme darf vor Abschluss der Fördervereinbarung noch nicht begonnen worden sein. Der Beginn wird durch die Vergabe von Bau- oder Lieferleistungsaufträgen definiert.
- (3) Der Zuwendungsempfänger verpflichtet sich zum zweckgebundenen Einsatz der Fördermittel auf Grundlage der Bestimmungen der Richtlinie des Landes Hessen zur Förderung der Nachhaltigen Stadtentwicklung – RiLiSE sowie zur Berücksichtigung aller Auflagen und Pflichten, die sich aus der Fördervereinbarung ergeben.
- (4) Es sind die jeweils geltenden Vergabevorschriften einzuhalten. Für Handwerkerleistungen sind mindestens drei Vergleichsangebote anzufordern. Pauschalangebote können nur zugelassen werden, wenn zur Preisfindung eine plausible und nachvollziehbare Leistungszusammenstellung beigefügt ist. Dabei werden Stundenleistungen nur anerkannt, wenn darüber Einzelnachweise über Arbeitszeit und Arbeitsleistung geführt werden.
- (5) Das Investitionsvolumen liegt bei der Modernisierungs- oder Instandhaltungsmaßnahme über 5.000,00 € brutto bzw. bei der Begrünungsmaßnahme über 2.000,00 € brutto. Die Unterordnung von Maßnahmen beinhaltet, dass die außenwirksame Maßnahme mindestens 50 % der Gesamtkosten beinhaltet.
- (6) Sofern das Gebäude unter Denkmalschutz steht, ist die Maßnahme mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Zudem gilt der Grundsatz der Vorrangigkeit von Denkmalmitteln.
- (7) Ein ausgefüllter schriftlicher Förderantrag (inkl. Fotos, Skizzen und Plänen etc.) wurde an die Stadt Offenbach gestellt.
- (8) Mit der Durchführung der Maßnahme muss innerhalb von sechs Monaten nach der Förderzusage begonnen werden. In begründeten Ausnahmefällen können Fristverlängerungen gewährt werden. Bei Ausbleiben jeglicher Planungs- und Bauleistungen über einen Zeitraum von drei Monaten erlischt die Förderzusage.
- (9) Alle eventuell erforderlichen Genehmigungen, z.B. Baubehörde, Amt für Denkmalpflege usw., müssen vorliegen.

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

- (1) Die Förderung wird im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel als nicht zurückzahlender einmaliger Zuschuss zu den förderfähigen Ausgaben gewährt.
- (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.

- (3) Die Förderung kann entfallen, wenn der Stadt Offenbach die Finanzmittel aus dem Programm „Lebendige Zentren“ nicht zur Verfügung stehen oder wenn die Stadt die erforderlichen Eigenmittel nicht aufbringen kann.
- (4) Gefördert werden bis zu 25 % der förderfähigen Kosten. Zugleich darf die maximale Förderhöhe von 19.999 € je Antrag nicht überschritten werden. Rechnungsgrundlage ist eine prüffähige Schlussrechnung.
- (5) Auf einem Grundstück kann maximal jeweils eine Förderung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen einerseits und eine Förderung zur Verbesserung und Gestaltung von Freiflächen andererseits erfolgen. Je Grundstück kann so eine maximale Förderhöhe von insgesamt 39.998 € gewährt werden.
- (6) Planungs- und Beratungsleistungen vor Ausführung der baulichen Maßnahmen können als förderfähig anerkannt werden. Voraussetzung für die Förderung ist der Abschluss der schriftlichen Fördervereinbarung gemäß § 9 (3) dieser Richtlinie und die erfolgte bauliche Umsetzung.
- (7) Arbeitsleistungen der Bauherrin bzw. des Bauherrn werden, soweit sie nach Art und Umfang angemessen sind, als förderfähig anerkannt. Förderfähig sind die Arbeitskosten gemäß dem in der RiLiSE hinterlegten Stundensatz. Eigenleistungen sind mit Stundennachweisen und Angaben zu den erbrachten Leistungen in einem Baubuch zu erfassen, so dass sie von der Stadtteilarchitektin geprüft werden können.
- (8) Materialkosten sind förderfähig. Die Mehrwertsteuer von Materialkosten und Handwerkern und Dienstleistern zählt nur zu den förderfähigen Kosten, soweit der Zuwendungsempfänger keinen Vorsteuerabzug geltend machen kann.
- (9) Gebühren, Genehmigungen oder sonstige Nebenkosten sind nicht förderfähig.
- (10) Die Schlussabrechnung muss spätestens nach 6 Monaten nach Beendigung der Maßnahme erfolgt sein. Verlängerungen der Laufzeit sind in Ausnahmefällen möglich und bedürfen einer Begründung und Genehmigung.

## § 8 Antragsverfahren

Für die Bewilligung der Förderung bedarf es eines vollständigen, schriftlichen Förderantrages. Hierfür ist das als **Anlage 2** beigefügte Formular zu verwenden. Die Stadtteilarchitektin kann hierbei beraten und unterstützen. Der Antrag ist schriftlich an die folgende Stelle einzureichen:

Stadt Offenbach am Main  
Stadtplanung, Verkehrs- und Baumanagement  
Referat Stadtentwicklung und Wohnungsbauförderung  
Berliner Straße 60  
63065 Offenbach am Main

(Postanschrift: Stadtverwaltung Offenbach, Amt 60, 63061 Offenbach am Main)

Folgenden Angaben zu dem Antrag sind erforderlich:

1. Name und Adresse des Antragstellers
2. Adresse des Modernisierungsobjektes

3. Eigentumsnachweis bzw. Erbbauvertrag
4. Kurzbeschreibung der Maßnahme
5. Geplanter Durchführungszeitraum
6. Kostenschätzung durch eine/n Architekt/in (z.B. Stadtteilarchitektin)
7. Detaillierte Baubeschreibung über Art und Umfang der geplanten Maßnahme, ggfs. mit Wohn- und Nutzflächenberechnung
8. Bilder, die den aktuellen Zustand des Gebäudes dokumentieren
9. Pläne, Skizzen, Visualisierungen z. B. durch Referenzbilder des angestrebten Zielzustands nach Durchführung der Maßnahme
10. Zusammenstellung der Investitionskosten mit Vorlage des Angebotes/ der Angebote oder des Kostenvoranschlags
11. Sofern erforderlich: Genehmigungen nach der Hessischen Bauordnung in aktueller Fassung sowie des Denkmalschutzes etc.
12. Gesamtfinanzierungsplan mit Angaben über die Beantragung weiterer Zuschüsse durch andere Programme.

## **§ 9 Bewilligung**

- (1) Eine Prüfung der eingereichten Unterlagen erfolgt durch das Amt für Planen und Bauen, Referat Stadtentwicklung und Wohnbauförderung der Stadt Offenbach, bzw. durch das von der Stadt Offenbach für das Kernbereichsmanagement beauftragte Unternehmen.
- (2) Der eigens für die Anreizförderung eingerichtete Vergabeausschuss entscheidet über die Bewilligung der Förderung. Der Ausschuss besteht aus fachlichen und örtlichen Vertretern sowie städtischen Beauftragten der genehmigenden Behörden: u. a. Stadtteilarchitektin, Amt für Planen und Bauen, Bauaufsicht, Untere Denkmalschutzbehörde sowie das Kernbereichsmanagement.
- (3) Die Förderzusage erfolgt auf Grund einer schriftlichen Fördervereinbarung zwischen den Antragstellenden und der Stadt Offenbach, in welcher der Förderhöchstbetrag festgelegt wird. Erst nach Bewilligung und damit Abschluss der Fördervereinbarung kann mit der Baumaßnahme begonnen werden.

## **§ 10 Prüfung und Auszahlung der Fördermittel**

- (1) Die Stadt Offenbach ist berechtigt, selbst oder durch einen Beauftragten die vereinbarungsgemäße Durchführung der Maßnahme, während oder nach Abschluss der Baumaßnahme, gemeinsam mit der Bauherrin bzw. dem Bauherrn an Ort und Stelle zu prüfen. Dazu gehört auch die förmliche Abnahme der durchgeführten Arbeiten.
- (2) Zur Prüfung und Auszahlung des Zuschusses sind der Stadt Offenbach spätestens drei Monate nach förmlicher Abnahme des Bauvorhabens alle Vergleichsangebote und Rechnungen sowie ggfs. Fotos vorzulegen, die eine ordnungsgemäße Verwendung der gewährten Förderung dokumentieren. Nach Verstreichen dieser Frist behält sich die Stadt vor, die bewilligten und nicht abgerufenen Fördermittel anderen Antragstellern zugänglich zu machen.



- (3) Die Auszahlung der Fördermittel erfolgt nach Durchführung der in der Förderzusage festgelegten Maßnahme, förmlicher Abnahme der Maßnahme durch die Stadt Offenbach bzw. deren Beauftragte sowie Prüfung und Feststellung des Verwendungsnachweises.
- (4) Die Höhe der Auszahlung richtet sich nach den tatsächlichen Kosten bis zur max. Höhe der bewilligten Kosten.
- (5) Für durchgeführte Eigenleistungen ist eine detaillierte Aufstellung gem. § 7 (7) dieser Richtlinie vorzulegen.

## **§ 11 Kündigung / Widerruf**

Ist die Maßnahme nicht entsprechend den Antragsunterlagen ausgeführt worden, kann der Zuschuss gestrichen oder gekürzt werden. Im Falle des Verstoßes gegen diese Richtlinie oder die Fördervereinbarung kann der Vertrag auch nach Auszahlung des Zuschusses gekündigt und damit die Bewilligung widerrufen werden.

Kündigungsgründe sind insbesondere:

- Verstöße gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften, insbesondere die Baugenehmigung oder die Zustimmung der Unteren Denkmalschutzbehörde
- Mängel in der Ausführung des Vorhabens
- unzutreffende Angaben in den Antragsunterlagen
- unzulässige Doppelförderung
- schuldhafte Verzögerung des Beginns der Baumaßnahme ohne entsprechende Vereinbarung um mehr als sechs Monate

## **§ 12 Einverständniserklärung Transparenz / Öffentlichkeitsarbeit**

- (1) Der Zuwendungsempfänger erklärt sich mit der Antragstellung damit einverstanden, dass zum Zwecke der fachlichen Schulung und Veröffentlichung „Guter Beispiele“ inhaltliche Angaben über das Vorhaben (einschließlich Fotos) durch die Stadt Offenbach und das Land Hessen genutzt und veröffentlicht werden dürfen.
- (2) Der Zuwendungsempfänger hat am geförderten Objekt an geeigneter, von außen sichtbarer Stelle auf die erfolgte Förderung im Rahmen des Förderprogramms „Lebendige Zentren“ hinzuweisen. Dies erfolgt in Abstimmung mit der Stadt Offenbach.

## **§ 13 Inkrafttreten**

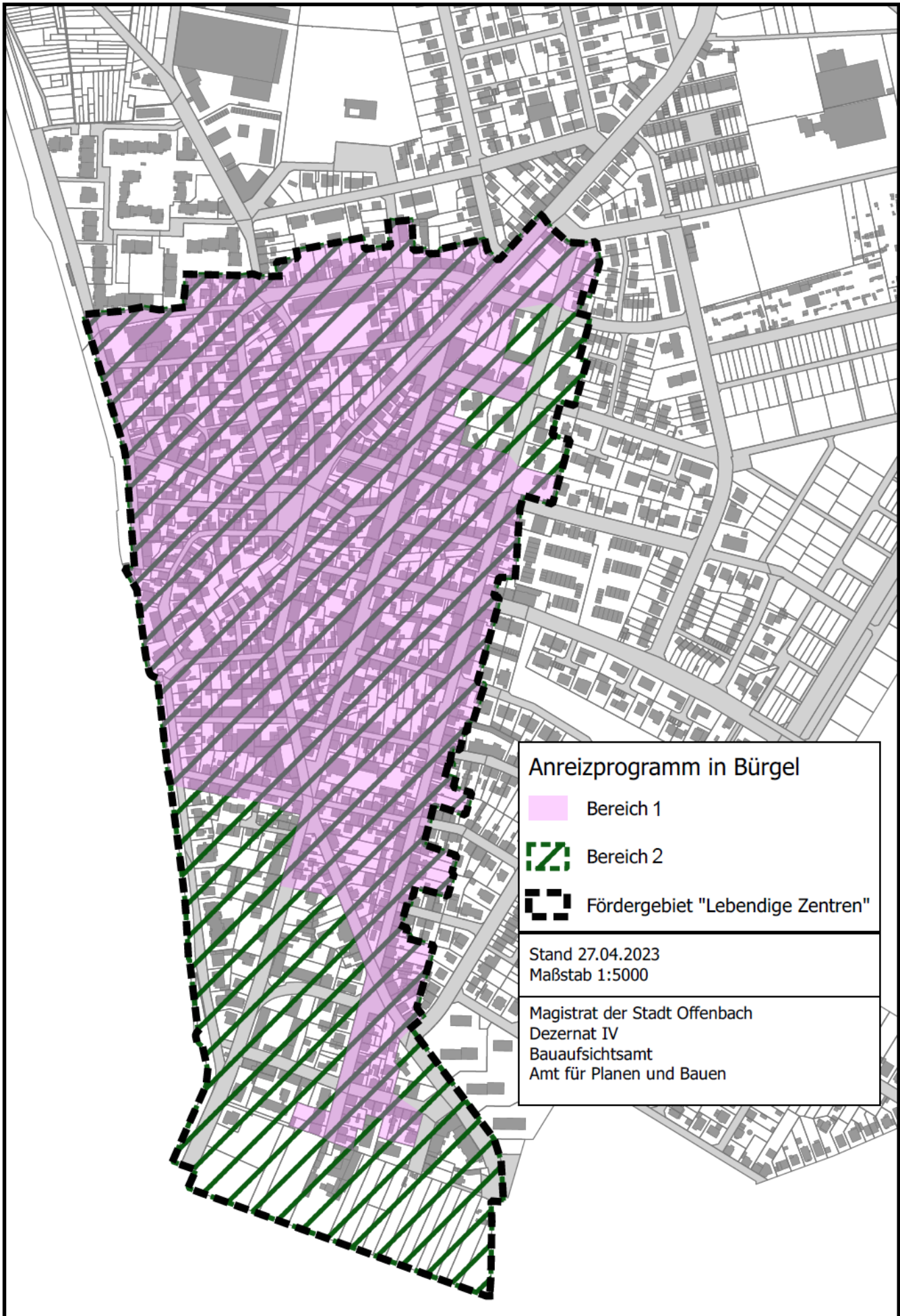
Die Richtlinie tritt am **xx.xx.2023** in Kraft und gilt bis zum Abschluss der Städtebauförderung „Lebendige Zentren“ in der Stadt Offenbach.

### **Anlagen:**

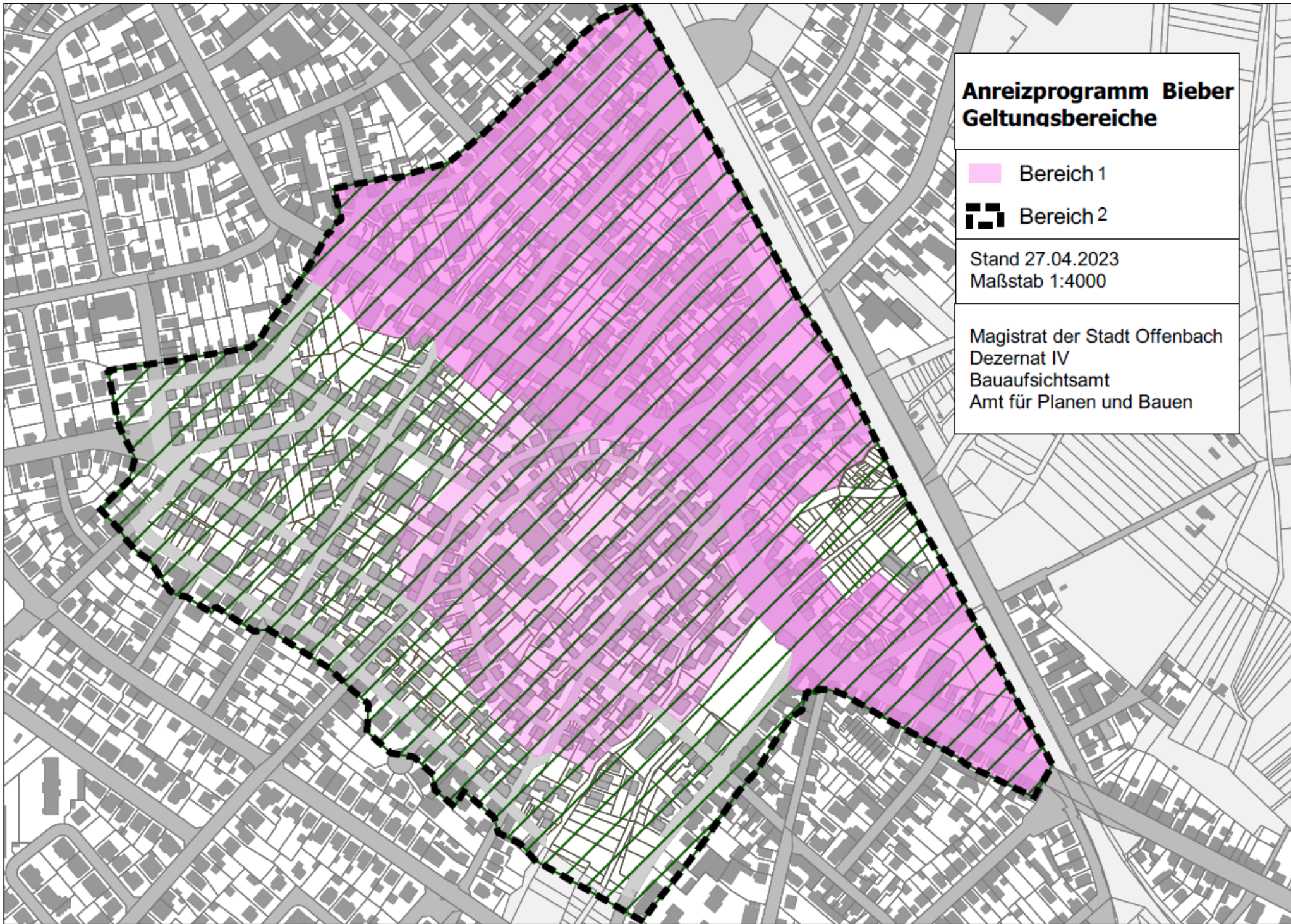
Anlage 1: Karte (räumlicher Geltungsbereich der Förderrichtlinie)

Anlage 2: Antragsformular









**Anreizprogramm Bieber  
Geltungsbereiche**

■ Bereich 1

■ Bereich 2

Stand 27.04.2023  
Maßstab 1:4000

Magistrat der Stadt Offenbach  
Dezernat IV  
Bauaufsichtsamt  
Amt für Planen und Bauen