



STADT
RÖDERMARK
Gemeinsam eins

Wir fördern Ihr Zuhause im Stadtgrüngebiet „Urberach-Nord“



unsplash.com, 2021



Rittmannsperger Architekten, 2021



pixabay.com, 2021



Stadt Rödermark, 2021



Rittmannsperger Architekten, 2021



Stadt Rödermark, 2021



Rittmannsperger Architekten, 2021



unsplash.com, 2021



STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG
von Bund, Ländern und
Gemeinden



Bundesministerium
des Innern, für Bau
und Heimat



HESSEN



WACHSTUM UND
NACHHALTIGE ERNEUERUNG
STÄDTEBAUFÖRDERUNG HESSEN



RITTMANNSPERGER
ARCHITEKTUR
STADTENTWICKLUNG
PROJEKTENTWICKLUNG

Richtlinien des Anreizprogramms der Stadt Rödermark für das Städtebauförderprogramm Wachstum und Nachhaltige Erneuerung „Urberach-Nord“

Stand 05. Juni 2023

Präambel

Im Rahmen des Städtebauförderprogramms „Wachstum und Nachhaltige Erneuerung“ (vormals Zukunft Stadtgrün in Hessen) dient das Anreizprogramm als Instrument, private Haus- und Grundstückseigentümer im Fördergebiet „Urberach-Nord“ aktiv durch Begrünungs- und Regenwasserbewirtschaftungsmaßnahmen zu einer Verbesserung der städtischen, klimatischen Verhältnisse, der Aufenthaltsqualität des direkten Wohnumfeldes und des umliegenden Stadtquartiers zu unterstützen. Denn auch die Stadt Rödermark steht vor den Herausforderungen, die der Klimawandel mit sich bringt und muss sich diesem anpassen.

Die Aktivierungswirkung des Anreizprogramms liegt in der Vielzahl von kleineren Maßnahmen, die in den räumlich definierten Fördergebieten stattfinden und dadurch auch Auswirkungen auf angrenzende Gebiete haben können.

Inhaltsverzeichnis

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich	3
§ 2 Ziel und Zweck der Förderung	3
§ 3 Organisation des Anreizprogramms	3
§ 4 Zuwendungsempfänger	3
§ 5 Grundsätze der Förderung	4
§ 6 Fördergegenstände	5
§ 7 Art und Umfang der Förderung	7
§ 8 Antrags- und Bewilligungsverfahren	8
§ 9 Ausschluss eines Rechtsanspruches	9
§ 10 Rückforderung der Förderung	9
§ 11 Inkrafttreten	9
Anlagen	9

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Gefördert werden nur Projekte und Maßnahmen, die innerhalb des abgegrenzten und durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Städtebaufördergebietes gemäß § 171 b Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) liegen. Das kartographisch abgegrenzte Städtebaufördergebiet ergibt sich aus der Anlage A, die Bestandteil dieser Förderrichtlinie ist.

§ 2 Ziel und Zweck der Förderung

- (1) Ziel des Anreizprogramms ist es, die Eigeninitiative der Anwohner innerhalb des Fördergebietes anzuregen und neben einer Steigerung der Attraktivität des gesamten Städtebaufördergebietes eine nachweisliche Verbesserung des Kleinklimas im direkten Stadtumfeld als auch am gebäudebezogenen Klima zu erreichen. Dieses Ziel soll durch die Erhöhung des Anteils der Dach- und Fassadenbegrünung, der Entsiegelung von vorhandenen Flächen sowie Maßnahmen zur Verbesserung der hydrologischen und biologischen Vielfalt im Fördergebiet erreicht werden. Das Quartier wird hierdurch sowohl in ökologischer Perspektive als auch in optisch-ästhetischer Sicht aufgewertet.
- (2) Um all dies zu erreichen, sollen gezielt private Maßnahmen angestoßen und finanziell sowie fachlich unterstützt werden. Die direkte Beantragung der Maßnahme erfolgt bei der Stadt Rödermark.

§ 3 Organisation des Anreizprogramms

- (1) Die Stadt ist zentraler Ansprechpartner.
- (2) Die Stadt Rödermark hat das Büro Rittmannsperger Architekten GmbH aus Darmstadt als Stadtgrünmanager mit der Durchführung des Städtebauförderprogramms „Wachstum und Nachhaltige Erneuerung“, beauftragt. Der Stadtgrünmanager unterstützt die Stadt bei der Beratung von privaten Maßnahmen sowie bei der fördertechnischen Abwicklung des Anreizprogramms gegenüber dem Fördermittelgeber. Der Eigentümer der zu fördernden Maßnahme muss sich in allen die Durchführung betreffende Fragen mit dem Stadtgrünmanager ins Benehmen setzen.
- (3) Die Förderung der Maßnahme bedarf der Zustimmung des Magistrats.

§ 4 Zuwendungsempfänger

- (1) Zuwendungsberechtigt sind Grundstückseigentümer, Eigentümergemeinschaften, Erbbauberechtigte mit einem Erbbaurecht ab 66 Jahren und Inhaber eines dinglich gesicherten Rechts, das so beschaffen ist, dass die Maßnahme dauerhaft sichergestellt ist.

- (2) Nicht antragsberechtigt sind Gebietskörperschaften, sonstige Körperschaften des öffentlichen Rechtes, Eigengesellschaften und -betriebe der Stadt Rödermark, Großsiedlungen im Besitz von Wohnungsbaugesellschaften bzw. privaten Investoren sowie Siedlungsgenossenschaften.

§ 5 Grundsätze der Förderung

- (1) Gefördert werden können Projekte und Maßnahmen, die dem Ziel und Zweck des Anreizprogramms nach § 2 entsprechen und nachweislich die nachfolgenden Anforderungen erfüllen. Grundlage der Förderung sind ferner die Richtlinien der Städtebauförderung in Hessen (RiLiSE) in der jeweils gültigen Fassung, insbesondere Nr. 7.4, 7.7 und Nr. 9 (Weitergabe und Einsatz von Fördermitteln, Zuwendungsfähige Fördergegenstände).
- (2) Die bewilligende Stelle entscheidet entsprechend nach pflichtgemäßem Ermessen im Rahmen der verfügbaren Mittel, wobei die Finanzierungsmittel stets zusätzliche Hilfen sind. Die Gesamtfinanzierung der Maßnahme muss sichergestellt sein.
- (3) Die Einhaltung der Förderrichtlinien und das Vorliegen notwendiger behördlicher Genehmigungen sind Voraussetzung für die Förderung. Die zu fördernden Projekte und Maßnahmen müssen auch die Anforderungen der gemeindlichen Satzungen sowie gemeindlichen Richtlinien im öffentlichen Raum erfüllen und dürfen weder öffentlichem und privatem Recht noch öffentlichen Interessen/Bedenken entgegenstehen.
- (4) Die Weitergabe von Fördermitteln an den Antragssteller ist in einer schriftlichen Vereinbarung festzuhalten. Darin werden die Zweckbindung, der Umfang der Leistung und die Höhe der Förderung geregelt.
- (5) Zweckbindungsfristen sind einzuhalten: für private Gebäudemodernisierungs- sowie Freiflächengestaltungsmaßnahmen, deren Förderbetrag unter 20.000 € liegt, beträgt die Zweckbindungsfrist 10 Jahre (RiLiSE Nr. 11.1 und 11.2).
- (6) Der Zuwendungsempfänger ist verpflichtet, im Falle einer Veräußerung, Übertragung oder Vererbung seines Eigentums, die aus der Förderung entstehenden Verpflichtungen auf die Rechtsnachfolger zu übertragen.
- (7) Die bewilligende Stelle prüft die geförderten Maßnahmen vor Ort. Hiermit verbunden ist ein Betretungs- und Prüfungsrecht durch einen mit der Prüfung betrauten Mitarbeiter der Stadt oder des Stadtgrünmanagements.
- (8) Gefördert werden können grundsätzlich nur Projekte und Maßnahmen, für die nicht gleichzeitig Fördermittel aus anderen Programmen in Anspruch genommen werden. Ergänzende/begleitende Förderungen durch andere Förderprogramme können im Einzelfall (z.B. Mittel der Kreditanstalt für Wiederaufbau KfW) nach den jeweils zugrundeliegenden förderrechtlichen Bestimmungen zulässig sein. Bei kumulativen Förderungen ist vor der Weiterleitung an den Letztempfänger die Zustimmung der Bewilligungsstelle erforderlich.

Eigenleistungen sind gemäß der aktuell geltenden RiLiSE als förderfähig anerkannt. Förderfähig sind die Ausgaben für Material und die Arbeitsstunden mit einem Stundensatz von fünfzehn Euro brutto, soweit sie nach Art und Umfang angemessen sind. Eigenleistungen werden bis maximal 30% der zuwendungsfähigen Kosten anerkannt.

- (9) Bereits begonnene oder umgesetzte Maßnahmen sind nicht förderfähig. Als förderschädlicher Beginn einer Maßnahme gilt die Vergabe von Liefer- oder Leistungsaufträgen durch den Auftraggeber oder die Aufnahme der Eigenleistung vor Erhalt des Bewilligungsbescheides (Förderzusage).

§ 6 Fördergegenstände

- (1) Förderfähig sind gemäß Förderrichtlinie Maßnahmen und Projekte zur Fassaden- und Dachbegrünung auf privaten und gewerblichen Grundstücken im Gebiet des Förderprogramms, sofern sie zu Verbesserungen des Kleinklimas im direkten Stadtumfeld als auch am gebäudebezogenen Klima führen. Zusätzlich zielt die Umsetzung auf eine Verbesserung der Regenwasserbewirtschaftung sowie der biologischen Vielfalt im Umfeld der Liegenschaft ab.
- (2) Eine Förderung von § 6 Abs. 3d ist nur möglich, wenn zusätzlich eine Maßnahme aus § 6 Abs. 3a, b oder c beantragt und bewilligt wird. Eine Einzelförderung von § 6 Abs. 3d ist ausgeschlossen.
- (3) Förderfähige Maßnahmen sind:
- (a) **Begrünung von Wohn- und Nebengebäuden sowie Geschäftsflächen und Gastronomie (vorrangig von außen einsehbar)**
- Fassadenbegrünungen: Vorbereitende Maßnahmen wie das Entfernen von versiegelnden Bodenbelägen, die Bodenaufbereitung bzw. der Bodenaustausch, Rankhilfen, Fassadenbegrünungssysteme (aber nicht die Fassadensanierung) und Pergolen, Pflanzen und Pflanzmaßnahmen inklusive der erforderlichen Planung,
 - Dachbegrünungen bei Neubauten sowie die Nachrüstung vorhandener, geeigneter Dächer (max. Neigung 30 Grad) mit extensiver (mind. acht Zentimeter Schichtaufbau), intensiver Begrünung inklusive der erforderlichen Planung sowie von Retentionsdächern (dauerstaunasse Dachfläche) - soweit diese nicht anderweitig bereits als verpflichtende Maßnahme zur Umsetzung auferlegt ist. Förderfähig sind alle Kosten, die im Zusammenhang mit der Maßnahme ab Oberkante Dachabdichtung entstehen (Substrat, Pflanzmaterial, evtl. Drainage etc.). Die Erstellung der Dachbegrünung ist nach den aktuellen Richtlinien der Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) zu erstellen.
 - Entsiegelung und Begrünung von (Hinter-)Höfen, Grundstückseinfahrten u.ä.: Vorbereitende Maßnahmen wie der genehmigungsfreie Abbruch von Gebäuden, Entfernen von versiegelnden Bodenbelägen, Bodenaufbereitung beziehungsweise Bodenaustausch, Bepflanzungen und gärtnerische Gestaltung von Flächen, Mauern und Zäunen einschließlich Rankhilfen, Schaffen von öffentlichen Zugängen, Anlegen von Hochbeeten und Anschaffen von Pergolen inklusive der jeweils erforderlichen Planung.
- (b) **Verbesserung gebäudebezogener Freiflächen (vorrangig von außen einsehbar)**
- Austausch konventioneller (z.B. Asphalt, Pflaster) durch wasserdurchlässige Beläge (z.B. Rasengitter- und Sickersteine, o.ä.),

- Investitionen zur Verschattung von Gebäuden (z.B. Bäume) und zur Steigerung der Aufenthaltsqualität sowie zur Vermeidung energieverbrauchender Kühlung inklusive der erforderlichen Planung mit Wirkung in den öffentlichen bzw. öffentlich zugänglichen Raum.
 - (c) **Maßnahmen zur Verbesserung des lokalen Wasserkreislaufs innerhalb des Grundstücks (vorrangig von außen einsehbar)**
 - Einbau Regenwassernutzungsanlage (z.B. Zisterne): Rohrleitungsinstallation, Wasserfilter, Regenwasserspeicher,
 - Einbau einer bepflanzten Versickerungsanlage: Versickerungsbeet, Becken-, Rigolen- und Muldenversickerung,
 - Einbau Regenzwischenspeicherungs- oder Rückhaltungsanlage (z.B. Teich),
 - Einbau bepflanzte Retentionsfläche mit Reinigungswirkung.
 - (d) **Erhöhung der Wohnumfeldqualität (vorrangig von außen einsehbar)**
 - Errichten von Spielgeräten, Sitzgelegenheiten für die Hausgemeinschaft,
 - Schaffung von Abstellflächen/Überdachungen für Fahrräder und Kinderwagen.
 - (e) **Maßnahmen zur Erhaltung der biologischen Vielfalt (Haussperling, Insekten, Fledermäuse) (vorrangig von außen einsehbar)**
 - Errichtung von fest installierten Brutkästen für Nistvögel,
 - Maßnahmen zur Verbesserung der Situation der bestäubenden Insekten (z.B. Nisthilfen für Wildbienen),
 - Bepflanzung des privaten Gartens zur Steigerung der biologischen Vielfalt (z.B. Auswahl der Pflanzen, Saatgutes).
- (4) Nicht förderfähige Maßnahmen sind insbesondere:**
- Hochbauten mit Ausnahme von mehrseitig offenen Konstruktionen wie zum Beispiel Pergolen,
 - Dachbegrünungen auf Asbest- oder PVC-haltigen Dachabdeckungen,
 - Unterstände,
 - aufwändige gärtnerische Anlagen wie Skulpturenbrunnen und Ähnliches,
 - Maßnahmen, welche in den Geltungsbereich des Naturschutzes, insbesondere der Baumschutzsatzung fallen,
 - bewegliches Mobiliar, ausgenommen dauerhafte Pflanzkübel,
 - technische Anlagen, die nicht in direktem Zusammenhang mit der Begrünung stehen,
 - Spielplätze, die gemäß § 8 Absatz 2 HBO erforderlich sind,
 - Flächen und bauliche Maßnahmen, welche nach baurechtlichen Bestimmungen gefördert werden,

- Maßnahmen, die anderen öffentlich-rechtlichen oder nachbarschaftsrechtlichen Vorschriften widersprechen,
- Maßnahmen, welche vorhandene oder baurechtlich erforderliche Anlagen wie zum Beispiel Kinderspielplätze, erforderliche PKW-Stellplätze oder Geh-, Fahr- und Leitungsrechte beeinträchtigen,
- Maßnahmen, die aufgrund baurechtlicher und/oder naturschutzrechtlicher Vorgaben hergestellt werden müssen,
- Anschließende Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen, mit Ausnahme der Fertigstellungspflege bei Dachbegrünungen, sofern sie Bestandteil der beauftragten Dachbegrünung ist.

§ 7 Art und Umfang der Förderung

- (1) Die Fördermittel werden als nicht rückzahlbare Zuschüsse im Rahmen der Anteilsfinanzierung der förderfähigen Gesamtkosten der Maßnahme gewährt.
- (2) Gefördert werden kann ausschließlich der unrentierliche Teil der förderfähigen Kosten. Die Ermittlung des Kostenerstattungsbetrags erfolgt nach den Vorgaben der RiLiSE. Der Antragsteller hat sich mit einem Eigenkapital in Höhe von mindestens 15% der förderfähigen Kosten zu beteiligen.
- (3) Die anrechenbaren Kosten für die Förderung umfassen die tatsächlich entstandenen und nachgewiesenen Kosten der vor Baubeginn festgelegten Maßnahmen:
 - (a) Durch das Anreizprogramm können Zuschüsse bis maximal 50% der förderfähigen Gesamtkosten übernommen werden. Auf die Ermittlung der nachhaltig erzielbaren Erträge kann verzichtet werden, wenn sich die Förderung auf höchstens 25% der förderfähigen Ausgaben bezieht. Die Förderobergrenze liegt bei 10.000 € je Liegenschaft. Auf einem Grundstück kann maximal jeweils eine Förderung von Gebäudemaßnahmen und eine Förderung zur Verbesserung und Gestaltung von Freiflächen erfolgen.
 - (b) Die Mindestinvestitionssumme beträgt 2.000 €.
 - (c) Die 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.
 - (d) Handwerkliche Tätigkeiten, denen eine Meisterpflicht zugrunde liegt, sind von Fachbetrieben auszuführen.
 - (e) Die Mehrwertsteuer ist nur dann Bestandteil der zuwendungsfähigen Kosten, wenn der Zuwendungsempfänger keinen Vorsteuerabzug vornehmen kann.
 - (f) Die Ausgaben, die durch die Umsetzung der Maßnahme entstehen, dürfen nicht auf die Mieterinnen und Mieter sowie die Pächterinnen und Pächter umgelegt werden.

§ 8 Antrags- und Bewilligungsverfahren

- (1) Antragsberechtigt sind private oder gewerbliche Eigentümer von Gebäuden, Anlagen und Grundstücken innerhalb des Geltungsbereiches. Bei Anträgen von Eigentümergemeinschaften muss der Beschluss der Eigentümerversammlung vorgelegt werden.
- (2) Der Förderung zu Grunde liegt eine städtebauliche und gestalterische Beratung durch den Fachbereich 6/Bauverwaltung der Stadt Rödermark oder dem beauftragten Stadtgrünmanagement vor Beginn der Maßnahme. Die Beratung ist für die Interessenten kostenfrei.
- (3) Der Förderantrag muss unter der Verwendung des dafür bestimmten Vordrucks der Stadt Rödermark schriftlich gestellt werden. Der Antrag ist digital auf der Städtebauförderhomepage der Stadt Rödermark oder als Ausdruck in der Bauverwaltung erhältlich.
- (4) Die schriftliche Antragsstellung auf Förderung – nach bereits genannter Beratung - erfolgt beim Fachbereich 6/Bauverwaltung der Stadt Rödermark bzw. beim Stadtgrünmanagement mittels der erforderlichen Unterlagen wie Antrag, Planungsunterlagen, Projektbeschreibung, notwendige behördliche Genehmigungen (Vorprüfung). Es sind mindestens drei Vergleichsangebote von fachkundigen und leistungsfähigen Bietern je Gewerk anzufordern (RiLiSE Nr. 19.2).
- (5) Eine schriftliche Förderzusage mit den gegebenenfalls zu erfüllenden Auflagen erfolgt durch den Magistrat. Dieser entscheidet, in welcher Höhe ein Zuschuss gewährt wird. Nach Vorliegen des Bewilligungsbescheides (Förderzusage) kann mit der Durchführung der Maßnahme begonnen werden.
- (6) Der Abschluss einer Fördervereinbarung und die Förderzusage einer Maßnahme ersetzen keine Genehmigungen, insbesondere keine erforderlichen Baugenehmigungen oder sonstige Maßnahmen, die aufgrund rechtlicher Vorgaben wie z.B. städtischer Satzungen (Bebauungspläne, Vorgartensatzung etc.) oder denkmalschutzrechtlicher Vorschriften erforderlich sind.
- (7) Die Baumaßnahme muss innerhalb eines Jahres nach der schriftlichen Fördervereinbarung abgeschlossen sein. Eine Verlängerung kann im begründeten Einzelfall gestattet werden.
- (8) Als Förderstelle behält sich die Stadt Rödermark die Rücknahme bzw. Reduzierung der bewilligten Mittel vor, sollte die Ausführung nicht den Fördervereinbarungen entsprechen.
- (9) Nach Beendigung der Baumaßnahme hat der Zuwendungsempfänger die Fertigstellung der Maßnahme anzuzeigen, zu dokumentieren und sämtliche Rechnungen, Zahlungsbelege und ggf. Nachweise der Eigenleistung der Bauverwaltung der Stadt Rödermark innerhalb von 3 Monaten vorzulegen. Der Zuschuss wird nach vertragsgemäßer Durchführung der Maßnahmen durch Vorlage und Prüfung der Verwendungsnachweise sowie durch örtliche Begutachtung einen mit der Prüfung betrauten Mitarbeiter der Stadt oder des Stadtgrünmanagements ausgezahlt. Die förderfähigen Kosten und die Höhe des Zuschusses werden nach einer Bauabnahme abschließend ermittelt.
- (10) Nach der Prüfung wird die Auszahlung des Förderbetrages an den Zuwendungsempfänger veranlasst.

- (11) Der Zuwendungsempfänger erklärt sich mit der Antragstellung damit einverstanden, dass zum Zwecke der Transparenz und Dokumentation Name, Angaben des Vorhabens sowie Bildmaterial durch die Stadt Rödermark oder den Fördermittelgeber/Land Hessen veröffentlicht werden kann.

Der Zuwendungsempfänger hat nach Abschluss der Maßnahme am geförderten Objekt an geeigneter, von außen sichtbarer Stelle auf die erfolgte Förderung im Rahmen des Förderprogramms „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ hinzuweisen. Dies hat gemäß den Vorgaben der Stadt Rödermark zu erfolgen und wird durch ein Schild seitens der Stadt Rödermark kostenfrei zur Verfügung gestellt.

§ 9 Ausschluss eines Rechtsanspruches

Ein Rechtsanspruch auf Gewährung einer Förderung durch die Stadt Rödermark besteht nicht.

§ 10 Rückforderung der Förderung

- (1) Unter Bezug auf die einschlägigen haushaltsrechtlichen Bestimmungen des § 38 (4) GemHVO und der dazu ergangenen Verwaltungsvorschriften wird darauf hingewiesen, dass der städtische Zuschuss ausschließlich für die vorgenannte Maßnahme zu verwenden ist, da andernfalls der Zuschuss vollständig zuzüglich der anfallenden Zinsen zurückzuzahlen ist.
- (2) Die Stadt Rödermark kann die gewährte Förderung vom Zuwendungsempfänger zurückverlangen. Dieser ist zur Zurückzahlung verpflichtet, wenn:
- (a) der Zuwendungsempfänger über wesentliche Umstände unvollständige oder falsche Angaben gemacht hat,
 - (b) die gemäß § 5 Abs. 5 genannten Zweckbindungsfristen nicht eingehalten werden,
 - (c) der Zuwendungsempfänger gegen die Bestimmungen des Schwarzarbeitsbekämpfungsgesetzes (SchwarzArbG) verstoßen hat.

§ 11 Inkrafttreten

Diese Förderrichtlinie wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark am 24.05.2023 beschlossen und tritt mit Datum vom 22.06.2023 in Kraft. Sie ersetzt die am 07.12.2021 beschlossene Förderrichtlinie. Vorbehaltlich eines anderen Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung tritt die Förderrichtlinie spätestens außer Kraft, wenn die Stadtverordnetenversammlung das Stadtumbaugebiet aufhebt.

Anlagen

- Geltungsbereich der Förderrichtlinie

KONTAKTADRESSEN

Stadt Rödermark

Dieburger Straße 13-17
63322 Rödermark

Kristina Seitz (M.Sc.)

Tel.: 06074 - 911-216

kristina.seitz@roedermark.de

oder

umwelt@roedermark.de

Stadtgrünmanagement

Rittmannsperger Architekten GmbH
Ludwigshöhstraße 9
64285 Darmstadt

Dipl.-Ing. Michael Meyer

Tel: 06151 - 968016

michael.meyer@rittmannsperger.de

Anmerkung:

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung weiblicher und männlicher Sprachformen verzichtet und das generische Maskulinum verwendet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für beide Geschlechter.