

Förderprogramm Innenstadt Höchst

Förderrichtlinien

Aufgrund Beschluss der Stadtverordnetenversammlung § 3555 vom 28.02.2008

1. Ziele der Förderung

Ziel der Förderung ist es, die Qualität der Innenstadt Höchst als Wohngebiet und als Geschäftszentrum für breite Kreise der Bevölkerung zu steigern.

Über Anreize in bauliche Investitionen soll zur Erhaltung wertvoller Bausubstanz und des Stadtbildes beigetragen werden.

Maßnahmen zur CO₂-Einsparung sollen, soweit sie mit den Belangen des Denkmalschutzes und der Stadtgestaltung vereinbar sind, besonders berücksichtigt werden.

2. Förderungsgebiet

Das Förderungsgebiet wird begrenzt:

- im Westen durch die Leunastraße,
- im Süden durch den Main bzw. die Nidda,
- im Osten durch die Russinger- und die Bolongarostraße,
- im Norden durch die Ludwig-Scriba-Straße und die Gleisanlagen.

Die detaillierte Abgrenzung ist dem beigefügten Ausschnitt aus der Stadtkarte zu entnehmen (s. Anlage).

3. Förderfähige Maßnahmen

Gefördert werden:

3. 1 Modernisierung und Sanierung des Gebäudebestandes

Als Teile der Maßnahme werden gefördert:

- die Sicherung und Verbesserung der Wohnfunktion (insbesondere durch Verbesserung des Zuschnittes und der Funktionsabläufe der Wohnungen, auch durch Anbau von Balkonen, der Belichtung und Belüftung, der sanitären Einrichtungen und Entwässerung, des bautechnischen, baubiologischen und bauphysikalischen Standards, der Körperschalldämmung von Wohnungen und der Lärmkapselung),
- Umgestaltung der Erdgeschosszonen und Zugangsbereiche im Sinne der Stadtbildpflege
- Umnutzung von Erdgeschossbereichen für kleinere gewerbliche Betriebe und Gemeinbedarfseinrichtungen, soweit diese die Versorgungsfunktion der Innenstadt stärken

- Einzelmaßnahmen im Sinne der Stadtbildpflege, die von geschichtlicher künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung sind Erneuerung von Fassaden/Fassadenteilen, Dachflächen/Dachaufbauten/Türen, Fenstern, Toren, sonstigen zusätzlichen Bauteilen an Gebäuden
- Maßnahmen zur Energieeinsparung auf Grundlage eines Energiegutachtens
- Maßnahmen zum Einsatz regenerativer Energien, von Kraft-Wärme-Kopplung und Geothermie
- Kosten für ein Umsetzungskonzept zur energietischen Optimierung der Gebäude auf der Basis eines zuvor erstellten Energiegutachtens

3.2 Neuschaffung von Wohnraum

Gefördert wird die Neuschaffung von Wohnraum wie beispielsweise der Anbau an Gebäude, die Schließung von Baulücken, der Um- und Ausbau von bisher nicht zu Wohnzwecken genutzten Gebäuden oder Bauteilen wie Dachgeschossen, Neben- und Hintergebäuden und / oder der Abriss von ehemals gewerblich genutzten Gebäuden zum Zwecke der Errichtung eines Neubaus zur Schaffung von Wohnraum.

Bei Neubaumaßnahmen sind nur solche Projekte förderungsfähig, die das Erreichen des Passivhausstandard oder – wo dies aus zwingenden Gründen nicht möglich ist – zumindest einen um mindestens 30 Prozent gegenüber den Anforderungen der aktuellen EnEV verringerten Energiebedarf beinhalten.

3.3 Verbesserung des Wohnumfeldes

Die Verbesserung des Wohnumfeldes auf den privaten Flächen soll insbesondere erreicht werden durch:

- Entsiegelung und Begrünung von Hinterhöfen und sonstigen Freiflächen,
- Abriss nicht erhaltenswerter Bausubstanz ,
- Neuordnung von Müllplätzen,
- Begrünung von Flachdächern
- Barrierefreie Wegeführung,
- Verbesserung der Beleuchtung,

Die Kombination mit anderen Förderungsprogrammen ist möglich, soweit diese kein Kumulierungsverbot enthalten.

4. Förderungsausschluss

Die Förderung von Maßnahmen an Bauteilen, die ohne Genehmigung oder unter Verstoß gegen öffentlich rechtliche Bestimmungen entstanden sind, sind ausgeschlossen.

Darüber hinausgehende Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne dieser Richtlinie an demselben Objekt sind nicht von der Förderung ausgeschlossen.

5. Voraussetzung für die Förderung

Eine Förderung erfolgt auf Grundlage eines mit der Stadt abgestimmten Konzeptes.

Dabei sind die Belange des Denkmalschutzes, der Stadtbildpflege und des Klimaschutzes, letzteres durch Energieeinsparung sowie den Einsatz von regenerativen Energien, Kraft-Wärme-Kopplung und Geothermie besonders zu berücksichtigen.

Es sind nur solche Maßnahmen förderfähig, die das – unter Berücksichtigung von Denkmalbelangen – jeweils vorhandene Potential zur energetischen Gebäudeoptimierung in einem akzeptablen Maße nutzen.

Im Falle der energetischen Sanierung von Gebäuden sowie der Neuschaffung von Wohnraum ist unabdingbare Voraussetzung für die Förderfähigkeit der Projekte:

- a) die Nutzung des Vor-Ort-Beratungsprogramms des Bundes sowie
- b) die Einholung eines Umsetzungskonzepts auf der Basis des von BAFA-registrierten Fachleuten erstellten Energiegutachtens.

Eine gesicherte Gesamtfinanzierung des Vorhabens muss nachgewiesen werden. Mit dem Vorhaben darf vor Antragstellung nicht begonnen worden sein. In Einzelfällen kann auf Antrag bei der Bewilligungsstelle eine Ausnahmegenehmigung erteilt werden. Mit der Bewilligung der Fördermittel wird hinsichtlich der geförderten Maßnahme eine angemessene Fertigstellungsfrist festgelegt.

Die Art des ausreichenden Nachweises wird von der Fördergeberin bestimmt.

6. Antragsberechtigung

Antragsberechtigt als Bauherrschaft sind natürliche und juristische Personen des privaten und öffentlichen Rechts.

Die Antragsberechtigten müssen die Gewähr für eine ordnungsgemäße und wirtschaftliche Durchführung des Bauvorhabens sowie eine langfristige bestimmungs- und ordnungsgemäße Verwaltung der Wohnung bieten.

7. Zweckbindung

7.1 Der im Bewilligungsbescheid festgelegte Zweck ist auf 10 Jahre zu erhalten. Die Zweckbindungsfrist beginnt mit Auszahlung der Förderungsmittel.

Die Förderungsgeberin ist berechtigt, die Eintragung einer Baulast zur Sicherung der Zweckbindung zu verlangen.

7.2 Rechtsnachfolge während der Zweckbindung

Bei einer Veräußerung der geförderten Objekte während der Dauer der Zweckbindung sind die aus der Bewilligung resultierenden Bindungen auf den Rechtsnachfolger zu übertragen.

Der Antragsteller ist verpflichtet, seine sich aus der Inanspruchnahme von Zuwendungen ergebenden Verpflichtungen seinem Rechtsnachfolger aufzuerlegen, und zwar in der Weise, dass dieser wiederum gehalten ist, seine Rechtsnachfolge in gleicher Weise zu binden.

8. Miethöhe

Nach Abschluss der Maßnahme ist die ortsübliche Vergleichsmiete auf der Grundlage des jeweils gültigen Mietpreisspiegels der Stadt Frankfurt am Main als obere Mietgrenze einzuhalten.

9. Art und Höhe der Förderung

Die Förderung besteht aus einem einmaligen Zuschuss. Sie setzt eine Mindestinvestition von in der Regel € 10.000,-/Liegenschaft voraus.

Der Kostenzuschuss beträgt in der Regel 30% der förderfähigen Kosten. Die förderfähigen Kosten betragen maximal 500 € je qm Wohn/Nutzfläche.

Bei Gebäuden, die unter Denkmalschutz und/oder innerhalb der denkmalschutzrechtlichen Gesamtanlage in Höchst stehen oder bei Unterschreitung des Neubau-Niveaus nach § 3 Energieeinsparverordnung für Gebäude (EnEV) um mindestens 30%, erhöht sich der Betrag der maximal förderfähigen Kosten auf 750 € je qm förderungsfähiger Wohn/Nutzfläche.

Bei Gebäuden, die unter Denkmalschutz und/oder innerhalb der denkmalschutzrechtlichen Gesamtanlage in Höchst stehen erhöht sich bei gleichzeitiger Unterschreitung des Neubau-Niveaus nach § 3 Energiesparverordnung für Gebäude (EnEV) um mindestens 30% der Betrag der maximal förderfähigen Kosten auf 1000 € je qm förderungsfähiger Wohn/Nutzfläche.

Bei Maßnahmen der Wohnumfeldverbesserung beträgt der Zuschuss bis zu 80% der förderfähigen Kosten. Die förderfähigen Kosten betragen maximal 100 € je qm Grundstücksfläche.

10. Auszahlung der Förderungsmittel

Der Zuschuss wird in der Regel in einem einmaligen Betrag nach Vorlage der Schlussrechnung (vereinfachter Verwendungsnachweis) ausgezahlt, wenn die Baumaßnahmen abgeschlossen sind. In Ausnahmefällen kann auch nach Baufortschritt nach entsprechender Sicherung eine Auszahlung der Fördermittel erfolgen.

11. Antrag auf Förderung

- 11.1 Die Förderung erfolgt im Rahmen vorhandener Mittel. Ein Rechtsanspruch auf Gewährung von Förderungsmitteln besteht nicht. Die Bewilligung ist nur im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel möglich.
- 11.2 Mit dem Vorhaben darf vor Antragstellung nicht begonnen worden sein. In Einzelfällen kann auf Antrag bei der Bewilligungsstelle eine Ausnahmegenehmigung erteilt werden.
- 11.3 Anträge auf Förderung sind einzureichen bei:
Stadtplanungsamt der Stadt Frankfurt am Main,
Abt. 61. O 2 Ortsbezirke Äußere Stadt
Braubachstraße 15
60311 Frankfurt am Main

- 11.4 Dem Antrag sind folgende Unterlagen beizufügen:
- unbeglaubigter, vollständiger Grundbuchauszug nach dem neuesten Stand
 - Kopie eines Lageplans
 - Planungsunterlagen (Grundrisse, Schnitte, Ansichten)
 - Beschreibung des Gebäudes
 - Wohnflächenberechnung
 - prüfbare, nach Gewerken getrennte Kostenberechnung mit Beschreibung der durchzuführenden Maßnahmen,
 - Bauschein mit genehmigten Bauplänen (sofern für die Maßnahmen erforderlich)
 - Nachweis über die Gesamtfinanzierung der geplanten Maßnahmen
 - Energiegutachten eines vom Bafa anerkannten Gutachters

12. Kündigung und Widerruf

- 12.1 Wenn die Bewilligung der Förderungsmittel aufgrund falscher Angaben erfolgt ist oder wenn schuldhaft Verpflichtungen aus der Bewilligung oder aus den jeweiligen Förderungsrichtlinien verletzt wurden, kann die Bewilligung der Förderungsmittel ganz oder teilweise widerrufen werden, die ausgezahlten Mittel zurückgefordert und für den Zeitraum des Verstoßes verzinslich gestellt werden.
- 12.2 Die Förderungsmittel werden mit dem Rückforderungsbescheid fällig und sind sechs Wochen nach Eingang des Bescheides mit 6 % zu verzinsen.
- 12.3 Eine Aufrechnung ist ausgeschlossen.

13. Inkrafttreten

- 13.1 Diese Richtlinien treten an dem Tag nach der Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung in Kraft.